

Köln – Köln Rath/Heumar

Herzlich willkommen in zeitloser Architektur und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten!

????????? ??????????: 25066037



www.von-poll.com

???? ??????: 825.000 EUR • ??????: ca. 186 m² • ?????: 5 • ?????? ????: 393 m²

??????? ???????: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ?? ? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

?? ??? ??????

???????? ??????????	25066037
????????????	ca. 186 m²
?????? ???????	???????????????? ??????
?????????	5
????????????? ???	4
????????????	
???????????	3
????? ??????????????	1981
?????? ??????????????	1 x ????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????

????? ????????	825.000 EUR
??????	????????????? ?????????????????
?????????????	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	?????????
???????????????	
?????????????????????????	ca. 69 m²
??????	
?????????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

??????? ???????: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

????????????? ??????????

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ???????????	??????	??????? ??????? ???????????	166.47 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	03.09.2035	???????????? ?????????????? ???????????	F
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1981

???????? ?????????: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

?? ?????????



??????? ???????: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

?? ????????



???????? ?????????: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

?? ?????????



??????? ???????: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

?? ????????



???????? ??: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

?? ???????



???????? ??: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

?? ???????



???????? ?????????: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

?? ?????????



??????? ???????: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN

Wir bewerten Ihre Immobilie

Eigentümern bieten wir eine
kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung
ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und
individuell zu beraten.

T.: 02204 - 48 12 80

www.von-poll.com/bergisch-gladbach

??????? ?????????: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

?? ????????



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



??????? ???????: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

??? ?????? ?????????

Dieses freistehende Einfamilienhaus bietet mit einer Wohnfläche von ca. 186 m² ein hohes Maß an Wohnqualität sowie flexible Nutzungsmöglichkeiten. Das Objekt überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, die Sie aber gerne noch Ihren Bedürfnissen anpassen können.

Das Haus empfängt Sie mit einem klassischen Eingangsbereich, der einen harmonischen Übergang zum hell gestalteten Wohn- und Essbereich schafft. Durch das sehr große Panorama-Glasschiebeelement fällt viel Tageslicht in den Raum und verleiht ihm somit einen fließenden Übergang zum Außenbereich. Die angrenzende Terrasse ist komplett nach Westen ausgerichtet.

Die Küche kann bei Bedarf ohne großen Aufwand zum Essbereich geöffnet werden, da sie beide Bereiche nur durch ein Schrankelement voneinander abtrennt.

Im Obergeschoss erstrecken sich klassische Schlafräume, die individuell genutzt werden können – als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer bieten sie maximale Flexibilität. Ein Bad en-suite sowie ein zusätzliches Duschbad runden diese Etage ab. Das ausgebaute Dachgeschoss verfügt über eine Kitchenette sowie einen WC-Bereich. Der bis in den Dachgiebel offen gestaltete Raum läßt noch viel Spielraum für eine mögliche Grundrissveränderung.

Das Haus ist komplett unterkellert und zu den üblichen Abstellräumen befindet sich hier ein Hobbybereich, der für Sport o.ä. hervorragend geeignet ist.

Der Außenbereich des Grundstücks ist gleichermaßen durchdacht gestaltet: Die Terrasse ist mit einer elektrisch betriebenen Markise versehen und bietet dank integrierter Heizstrahler auch an kühleren Abenden angenehme Aufenthaltsmöglichkeiten. Eine Gartenbeleuchtung setzt gekonnt Akzente und unterstreicht das gepflegte Bild des Gartens. Rollläden – sowohl elektrisch als auch manuell bedienbar – bieten Schutz und erhöhen den Wohnkomfort.

Die solide Bauweise und Elemente, wie das teilweise sichtbare Mauerwerk, verleihen der Immobilie einen unverwechselbaren Charakter.

Besonders hervorzuheben sind die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten, die das Haus für Familien, Paare oder jene bietet, die evtl. Arbeiten und Wohnen unter einem Dach sinnvoll miteinander verbinden möchten.

Die vorhandene Garage verfügt über einen direkten Zugang zum Garten, zusätzliche PKW-Abstellfläche rundet dieses Immobilienangebot ab.

??????? ???????: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

??????????????? ??? ????????

- Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss, Heizkörper im Unter- und Dachgeschoss
- Panorama-Glasschiebeelement im Wohnbereich
- Rollladen, manuell und elektrisch betrieben
- Kamin
- Sauna
- Bulthaupt-Schränke zur Bevorratung im Untergeschoss
- Elektrisch betriebene Markise, Heizstrahler auf der Terrasse
- Gartenbeleuchtung sowie Beleuchtung beim Hauszugang
- Garage mit direktem Zugang zum Garten

??????? ???????: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

??? ??? ??? ??????????

Der Stadtteil Rath-Heumar gehört zu den beliebtesten Wohnstandorten und gilt als attraktive Adresse im rechtsrheinischen Köln. Die Infrastruktur und die Verkehrsanbindungen sind nahezu perfekt. Die Kölner Innenstadt ist in ca. 15 Minuten erreichbar. Der Flughafen Köln-Bonn in nur wenigen Autominuten. Die Straßenbahn der Linie 9 fährt in 20 Minuten an den Kölner Neumarkt, den Kölner Hauptbahnhof erreicht man ebenfalls in nur 23 Minuten.

Die Infrastruktur von Rath-Heumar kann als optimal bezeichnet werden. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ebenso fußläufig erreichbar wie auch Restaurants und verschiedene Sportvereine. Fünf Kindergärten und zwei Grundschulen sind vorhanden.

Erholung findet man im südlich angrenzenden Naturschutzgebiet Königsforst sowie in der angrenzenden Umgebung des Saaler Mühlenteichs, der nur 7 km entfernt ist. Ein 18 Loch Golfplatz, eine Eissporthalle und das Mediterana, eine über die Grenzen hinaus bekannte Wellness Einrichtung mit Thermalbad und Sauna, sind mit dem PKW schnell zu erreichen.

??????? ?????????: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

?????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 166.47 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

??????? ?????????: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

Kölner Straße 98, 51429 Bergisch Gladbach

Tel.: +49 2204 - 48 128 0

E-Mail: bergisch.gladbach@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com