

Köln – Flittard

Gepflegtes Dreiparteienhaus auf großem Grundstück mit 3 Garagen, Balkonen und guter Energieeffizienz

???????? ??????????: 23390023



www.von-poll.com

???? ??????: 999.000 EUR • ??????????: ca. 373,55 m² • ??????: 10 • ?????? ????: 637 m²

??????? ?????????: 23390023 - 51061 Köln – Flittard

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

???????? ?????????: 23390023 - 51061 Köln – Flittard

?? ??? ??????

???????? ?????????	23390023	????? ??????	999.000 EUR
???????????	ca. 373,55 m ²	?????	
????? ??????	?????????????? ?????	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????		
?????????	10		
????????????? ??? ??????????	6	????????? ?????????????	???????
??????????	3	????????????????????	ca. 0 m ²
????? ?????????????	1988	?????	
?????? ?????????????	3 x ????????????? ?????? ?????????????, 3 x ??????	??????	WC ?????????????, ??????, ??????????

???????? ?????????: 23390023 - 51061 Köln – Flittard

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

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	GAS	????????? ??????? ????????????	85.60 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	27.08.2027	???????????? ???????????????? ????????????	C
????? ???????????	??????		

???????? ?????????: 23390023 - 51061 Köln – Flittard

?? ????????



???????? ??: 23390023 - 51061 Köln – Flittard

?? ???????



???????? ??????????: 23390023 - 51061 Köln – Flittard

?? ?????????



???????? ??: 23390023 - 51061 Köln – Flittard

?? ???????



???????? ?????????: 23390023 - 51061 Köln – Flittard

?? ?????????



???????? ?????????: 23390023 - 51061 Köln – Flittard

?? ????????



An advertisement for Von Poll Immobilien. It features a laptop displaying a real estate website, a smartphone showing a search profile setup screen, and a large QR code. The text on the right side of the image reads: 'Finden Sie Ihre Immobilie. Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.' The Von Poll Immobilien logo is in the top right corner, and the website URL 'www.von-poll.com' is at the bottom.

???????? ?????????: 23390023 - 51061 Köln – Flittard

?? ????????



???????? ??: 23390023 - 51061 Köln – Flittard

?? ???????



???????? ?????????: 23390023 - 51061 Köln – Flittard

?? ????????



????????? ??????????: 23390023 - 51061 Köln – Flittard

?? ?????????



???????? ??: 23390023 - 51061 Köln – Flittard

?? ???????



???????? ?????????: 23390023 - 51061 Köln – Flittard

?? ?????????



???????? ??????????: 23390023 - 51061 Köln – Flittard

?? ?????????



???????? ??: 23390023 - 51061 Köln – Flittard

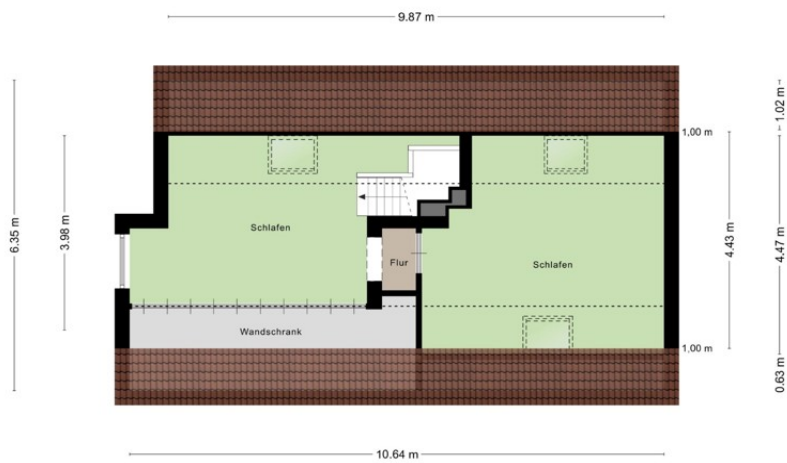
??????











???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??
???? ?????, ??? ????????? ?? ??????????? ??? ??????????? ???????????????.

??????? ?????????: 23390023 - 51061 Köln – Flittard

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

Das gepflegte Haus mit drei Maisonettewohnungen, drei Garagen und drei Außenstellplätzen befindet sich in einem guten Zustand. Das Grundstück mit Westausrichtung ist eben. Zwei Balkone gehen nach Westen, einer nach Süden. Die Wohnungen sind gut geschnitten mit großzügigen Wohnbereichen und mehreren Schlafzimmern. Jede Wohnung verfügt über ein Tageslichtbad mit Wanne und Dusche sowie über einen Balkon. Der große Gemeinschaftsgarten lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Eine Waschküche mit Anschlüssen für die eigene Waschmaschine und den Trockner steht jeder Partei zur Verfügung. Es gibt im Haus einen Kaminzug, an den Kamin- oder Pelletöfen angeschlossen werden können. Das einseitig angebaute Haus wurde stets gut instandgehalten und ist an angenehme Parteien vermietet. Die jährlichen Nettomieteinnahmen (ohne Nebenkostenvorauszahlungen) betragen 37.056 Euro pro Jahr. Zwei Mietverhältnisse bestehen erst seit 2020 bzw. 2022, das dritte seit 2014. Die jährliche Netto-Sollmiete beträgt 47.520 Euro. An diesem Standort ist derzeit laut Telefonanbieter ein Internetanschluss mit einer Downloadgeschwindigkeit von max. 250 MBit/s möglich. Die Kubatur des Hauses beträgt 1.490,37 Kubikmeter. Die Balkone wurden mit 50 Prozent ihrer Flächen in der angegebenen Wohnfläche berücksichtigt. Die Grundbesitzabgaben im Jahr 2023 betragen rd. 2.808 Euro. Der jährliche Wohngebäudeversicherungsbeitrag beläuft sich auf rund 1.474 Euro. Der Standort eignet sich gut für die Nutzung von Erdwärme und Solarenergie. Das Grundstück befindet sich in der ZÜRS-Hochwassergefährdungsklasse 2 (statistisch ein Hochwasserereignis alle 100 bis 200 Jahre). Es bestehen keine Baulasten und keine offenen Anliegerbeiträge. Altlasten sind laut Auskunft der Stadt Köln nicht bekannt.

??????? ?????????: 23390023 - 51061 Köln – Flittard

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

- weiß geflieste Tageslichtbäder, jeweils mit Dusche, Wanne, WC
- Wohnung 1 mit zwei separaten WCs (eines im Souterrain)
- Wohnung 2 mit Gäste-WC
- sandfarbene Bodenfliesen
- elektrische Rollläden an den großen Fenstern
- Fußbodenheizung
- Kaminzug, an den sich Kaminöfen anschließen lassen
- Gasetagenheizungen
- Glastüren zu den Wohnzimmern
- jede Wohnung mit Balkon
- drei separate Kellerabteile (eins massiv)
- Rückstausicherung
- Kelleraußentreppe
- drei Garagen, drei Außenstellplätze
- großer Garten mit Gartenhaus
- Vorgarten

??????? ?????????: 23390023 - 51061 Köln – Flittard

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

Flittard ist ein beschaulicher Stadtteil im Kölner Norden, der direkt am östlichen Rheinufer gelegen ist und an Leverkusen grenzt. Er bietet alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Nur wenige Schritte von der Immobilie entfernt gibt es einen Supermarkt und eine Bäckerei. Das Rheinufer lädt zu ausgedehnten Spaziergängen ein und zahlreiche Sportvereine stehen in der Umgebung zur Verfügung. Die Nähe zu Leverkusen und zum Stadtteil Mülheim mit dem dortigen Bahnhof macht das Haus auch für Pendler interessant. Die S-Bahnstation Stammheim mit P+R-Parkplatz ist ebenfalls gut zu erreichen. Der Standort ist nicht von Fluglärm betroffen.

??????? ?????????: 23390023 - 51061 Köln – Flittard

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.8.2027. Endenergiebedarf beträgt 85.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988. Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

??????? ?????????: 23390023 - 51061 Köln – Flittard

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

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

Thorsten Roesner

Dellbrücker Hauptstraße 118 ??????-Dellbrück

E-Mail: koeln.dellbrueck@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com