

Köln / Rodenkirchen

Freistehende Wohnoase im Auenviertel

Αριθμός ακινήτου: 26406016



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 1.725.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 188 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 7 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 662 m²

Αριθμός ακινήτου: 26406016 - 50996 Köln / Rodenkirchen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????????????? ??????????????????

Αριθμός ακινήτου: 26406016 - 50996 Köln / Rodenkirchen

?? ??? ??????

???????	26406016	???? ??????	1.725.000 EUR
?????????	ca. 188 m ²	?????	???????????
????? ??????	????????? ??????	???????????????	???????????????
?????????	7	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????? ??? ?????????	5		
?????????	2		
???? ????????????	1966	????????? ????????????	???????
????? ????????????	1 x ??????????? ?????? ?????????????, 1 x ?????????	?????????	?????????, ??????, ?????, ??????

Αριθμός ακινήτου: 26406016 - 50996 Köln / Rodenkirchen

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

????????? ?????????	????????? ????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ???????????	287.60 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	11.10.2032	????????????? ????????????????? ???????????	H
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1966

Αριθμός ακινήτου: 26406016 - 50996 Köln / Rodenkirchen

?? ????????

Capital

MAKLER-KOMPASS
WOHNEN

Top-Makler Köln

★★★★★

Höchstnote für
**von Poll Immobilien
Lindenthal**

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 09/26



Αριθμός ακινήτου: 26406016 - 50996 Köln / Rodenkirchen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26406016 - 50996 Köln / Rodenkirchen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26406016 - 50996 Köln / Rodenkirchen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26406016 - 50996 Köln / Rodenkirchen

?? ???????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



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

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0221 - 80 06 443 0

www.von-poll.com

Αριθμός ακινήτου: 26406016 - 50996 Köln / Rodenkirchen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26406016 - 50996 Köln / Rodenkirchen

??????





Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 26406016 - 50996 Köln / Rodenkirchen

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

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert ein freistehendes Einfamilienhaus in beehrter Toplage von Köln-Rodenkirchen. Das im Jahr 1966 errichtete Haus befindet sich auf einem ca. 662 m² großen Südgrundstück in äußerst ruhiger Wohnlage nur ca. einhundert Meter vom Rheinufer entfernt.

Die Wohnfläche von ca. 188 m² verteilt sich auf insgesamt sechs Zimmer in attraktiver Split-Level-Bauweise. Herzstück des Hauses ist das großzügige Wohn- und Esszimmer auf Eingangsebene mit ca. 63 m² Wohnfläche, Kamin sowie direktem Zugang zur sonnigen Außenterrasse, von der sich ein herrlicher Blick über das eingewachsene Grundstück eröffnet. Ebenfalls auf dieser Ebene befinden sich die Küche sowie ein Gäste-WC.

Die leicht erhöhte Schlafebene, erreichbar über wenige Treppenstufen, verfügt über zwei Schlafzimmer sowie ein Dusch- und Wannenbad. Auf dem Weg in das Gartengeschoss befindet sich ein weiteres Zwischengeschoss mit kleinem Flur, Gästezimmer und Hauswirtschaftsraum.

Im Gartengeschoss stehen drei weitere, zur Gartenseite ausgerichtete Zimmer zur Verfügung, die sich ideal als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer eignen. Unterhalb des Gartengeschosses ergänzen zwei großzügige Kellerräume das Raumangebot.

Eine integrierte Garage sowie ein Außenpool komplettieren dieses besondere Immobilienangebot. Zur Straßenseite präsentiert sich das Haus angenehm zurückhaltend, während es sich zum Garten hin mit großen Fensterflächen und einem wunderschönen Baumbestand öffnet.

Das Haus verfügt über ein Pultdach, das in den Jahren 1987 sowie 2022 erneuert wurde. Insgesamt empfiehlt sich eine umfassende Modernisierung. Der neue Eigentümer hat die Möglichkeit, die Immobilie nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und auf einen zeitgemäßen Standard zu bringen.

Die Immobilie steht leer und kann kurzfristig übernommen werden. Zudem handelt es sich um ein steuerlich anerkanntes Zweifamilienhaus sowie eine selten Kaufgelegenheit für eine Immobilie in dritter Reihe zum Rhein.

Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zu kontaktieren, um sich persönlich von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie zu überzeugen.

Αριθμός ακινήτου: 26406016 - 50996 Köln / Rodenkirchen

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

- 7 Zimmer, flexibel nutzbar
- Garten mit altem Baumbestand
- große Fensterfronten mit Blick in den Garten
- separate Küche
- Außenpool
- integrierte Garage
- Solarthermie
- voll unterkellert
- Gaszentralheizung aus dem Jahr 2022
- beherrte Lage im Rodenkirchener Auenviertel

Αριθμός ακινήτου: 26406016 - 50996 Köln / Rodenkirchen

??? **???** **???** **???????????**

Köln-Rodenkirchen besticht durch seine exklusive und familienfreundliche Atmosphäre, die von einer wohlhabenden und gut gebildeten Gemeinschaft geprägt ist. Die Kombination aus einer stabilen wirtschaftlichen Lage, niedrigen Kriminalitätsraten und einer hochwertigen Infrastruktur schafft hier ein sicheres und angenehmes Lebensumfeld. Familien profitieren von erstklassigen Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen sowie einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung, die den Alltag erleichtern und gleichzeitig Raum für Erholung und Gemeinschaft bieten. Die hohe Nachfrage im Premiumimmobiliensegment unterstreicht die Attraktivität dieses Stadtteils als zukunftsicheren Wohnstandort mit hohem Wertsteigerungspotenzial.

In Rodenkirchen finden Familien ein besonders harmonisches Lebensumfeld vor, das durch seine ruhige, grüne Lage und die Nähe zum Rhein geprägt ist. Die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und das ausgeprägte Gemeinschaftsgefühl machen den Stadtteil zu einem idealen Ort, um Kinder großzuziehen und gemeinsam aktiv zu sein. Hier verbinden sich urbaner Komfort und naturnahe Erholung auf einzigartige Weise, sodass sich Familien rundum geborgen und willkommen fühlen.

Die Umgebung bietet eine Vielzahl an erstklassigen Bildungseinrichtungen, die in nur wenigen Gehminuten erreichbar sind. Von Kindergärten über Grund- und weiterführende Schulen bis hin zu Gymnasien – die Bildungslandschaft in Rodenkirchen ist hervorragend auf die Bedürfnisse von Familien abgestimmt. Die Nähe zu renommierten Ärzten, Apotheken und Kliniken garantiert zudem eine umfassende medizinische Versorgung, die Eltern Sicherheit und Wohlbefinden schenkt. Für die Freizeitgestaltung laden zahlreiche Parks, Spielplätze und Sportvereine zum gemeinsamen Entdecken und Bewegen ein. So sind beispielsweise der idyllische Park und mehrere Spielplätze nur etwa drei bis vier Minuten zu Fuß erreichbar, während die Kölner Rudergesellschaft 1891 e. V. in sechs Minuten bequem zu erreichen ist. Die fußläufig erreichbaren Busstationen „Rodenkirchen Bismarckstraße“ (1 Minute) und „Uferstraße“ (3 Minuten) sowie die Straßenbahnstation „Rodenkirchen Bahnhof“ (16 Minuten zu Fuß) gewährleisten eine unkomplizierte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, was den Familienalltag zusätzlich erleichtert.

Für Familien, die Wert auf ein sicheres, geborgenes und zugleich lebendiges Umfeld legen, bietet Köln-Rodenkirchen die perfekte Symbiose aus hochwertigem Wohnkomfort, exzellenter Infrastruktur und vielfältigen Freizeitangeboten – ein Ort, an dem Kinder unbeschwert aufwachsen und Familien gemeinsam eine glückliche Zukunft gestalten können.

Αριθμός ακινήτου: 26406016 - 50996 Köln / Rodenkirchen

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

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

Jörg Rechermann

Dürener Straße 236, 50931 Köln
Tel.: +49 221 - 80 06 443 0
E-Mail: koeln.lindenthal@von-poll.com

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

www.von-poll.com