Köln – Roggendorf

Dreifamilienhaus in ruhiger Sackgassenlage mit Sonnengarten

??????? ????????: 24406005



???? ??????: 595.000 EUR • ?????????: ca. 216 m² • ???????: 12 • ?????? ???: 523 m²

??????? ????????: 24406005 - 50769 Köln – Roggendorf

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

??????? ????????: 24406005 - 50769 Köln – Roggendorf

?? ??? ?????

??????? ????????	24406005
?????????	ca. 216 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	12
???? ??????????	1929
????? ??????????	3 x ?????????? ????? ??????????

???? ??????	595.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ?????, ????????

??????? ????????: 24406005 - 50769 Köln – Roggendorf

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????? ?????? ?????
?????????? ????????????? ?????? ???	14.11.2026
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	141.50 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	E
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1929

??????? ????????: 24406005 - 50769 Köln – Roggendorf

?? ???????





??????? ????????: 24406005 - 50769 Köln – Roggendorf

?? ???????





??????? ????????: 24406005 - 50769 Köln – Roggendorf

?? ???????





??????? ????????: 24406005 - 50769 Köln – Roggendorf

?? ???????





??????? ????????: 24406005 - 50769 Köln – Roggendorf

?? ???????





??????? ????????: 24406005 - 50769 Köln – Roggendorf

?? ???????





??????? ????????: 24406005 - 50769 Köln – Roggendorf

?? ???????





??????? ????????: 24406005 - 50769 Köln – Roggendorf

?? ???????





??????? ????????: 24406005 - 50769 Köln – Roggendorf

?? ???????





??????? ????????: 24406005 - 50769 Köln – Roggendorf

?? ???????





??????? ????????: 24406005 - 50769 Köln – Roggendorf

?? ???????





??????? ????????: 24406005 - 50769 Köln – Roggendorf

?? ???????





??????? ????????: 24406005 - 50769 Köln – Roggendorf

?? ???????





??????? ????????: 24406005 - 50769 Köln – Roggendorf

?? ???????





??????? ????????: 24406005 - 50769 Köln – Roggendorf

?? ???????





??????? ????????: 24406005 - 50769 Köln – Roggendorf

?? ???????



??????? ????????: 24406005 - 50769 Köln – Roggendorf

??????



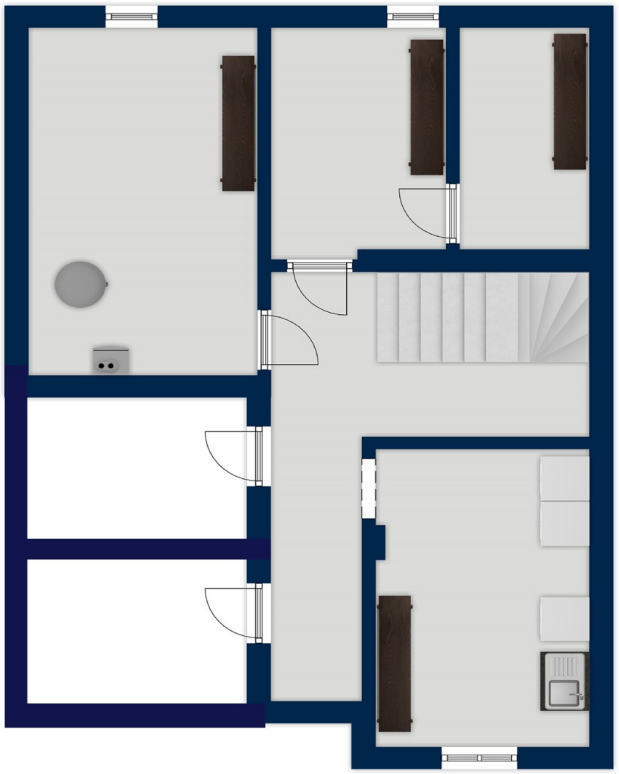
Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

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

??????? ????????: 24406005 - 50769 Köln – Roggendorf

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

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses attraktive Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten im ruhigen Kölner Stadtteil Roggendorf. Das Objekt liegt am Ende einer ruhigen Sackgasse und bietet eine angenehme Wohnatmosphäre. Das zweigeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss wurde 1929 erbaut und seitdem sorgfältig instand gehalten. Im Jahr 2022 wurde im Dachgeschoss ein neuer Balkon mit einer Fläche von ca. 11 m² angebaut, der den Charme des Hauses unterstreicht. Die Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 216 m², die sich auf drei separate Wohneinheiten verteilen. Der einladende Eingangsbereich mit neuer Haustür führt direkt in das Treppenhaus mit historischer Holztreppe. Im Erdgeschoss befindet sich eine großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 75 m² Wohnfläche und einer nach Süden ausgerichteten Terrasse mit angrenzendem Gartenbereich. Diese Einheit ist derzeit vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 800 Euro. Die Wohneinheit im Obergeschoss ist ebenfalls ca. 75 m² groß und steht derzeit leer. Im ausgebauten Dachgeschoss befindet sich eine weitere lichtdurchflutete Wohnung mit ca. 65 m² Wohnfläche, die durch ihren Charme und den Zugang zum Balkon besticht. Die monatliche Kaltmiete beträgt hier 680 Euro. Die Immobilie präsentiert sich insgesamt in einem gepflegten Zustand, der durch regelmäßige Modernisierungen gewährleistet wird. Im Jahr 2003 wurde eine neue Gasbrennwerttherme eingebaut. Die jährlichen Betriebskosten des Objektes betragen ca. 5.500 Euro, inkl. der Heiz- und Wasserkosten. Das Haus ist voll unterkellert und bietet zusätzlich drei Stellplätze direkt vor der Tür, von denen zwei vermietet sind. Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für diese interessante Immobilie.

??????? ????????: 24406005 - 50769 Köln – Roggendorf

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

Köln-Roggendorf, ein Stadtteil im Nordwesten von Köln, präsentiert sich als lebendiges Viertel mit einer ausgewogenen Mischung aus Wohn- und Gewerbegebieten. Hier finden sich Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser, die eine vielfältige Wohnlandschaft bieten. Die Infrastruktur in Roggendorf ist gut ausgebaut, mit einer Grundschule, Kindergärten, Supermärkten und kleineren Geschäften, die den täglichen Bedarf decken. Trotz der urbanen Umgebung gibt es ausreichend Grünflächen und Parks, die Raum für Erholung und Freizeitaktivitäten bieten. Verkehrstechnisch ist Roggendorf gut angebunden, mit mehreren Buslinien, die den Stadtteil mit anderen Teilen von Köln verbinden, und der Autobahn A57 in der Nähe. Die S-Bahn Station Köln-Worringen ist ca. 15 Gehminuten von der Immobilie entfernt. Von hier aus erreichen Sie den Kölner Hauptbahnhof in ca. 22 Minuten. Industrie- und Gewerbegebiete bieten Arbeitsplätze vor Ort und sorgen für eine vielfältige Wirtschaftsstruktur. Das soziale Leben in Roggendorf ist geprägt von einer vielfältigen Gemeinschaft, unterstützt durch Vereine, Kirchen und kulturelle Einrichtungen. Insgesamt bietet Köln-Roggendorf seinen Bewohnern ein angenehmes Umfeld zum Leben und Arbeiten.

??????? ????????: 24406005 - 50769 Köln – Roggendorf

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.11.2026. Endenergieverbrauch beträgt 141.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1929. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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 Handelsregisterauszugs, 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.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 Handelsregisterauszugs, 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.

??????? ????????: 24406005 - 50769 Köln – Roggendorf

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

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

Jörg Rechermann

Dürener Straße 236 ???????-Lindenthal
E-Mail: koeln.lindenthal@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com