Köln – Rondorf

Familienwohnglück in Rondorf - Doppelhaushälfte mit schönem Garten und Potenzial

??????? ????????: 24406006

www.von-poll.com

???? ??????: 595.000 EUR • ?????????: ca. 150,15 m^2 • ???????: 6 • ?????? ???: 564 m^2

??????? ????????: 24406006 - 50997 Köln – Rondorf

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

??????? ????????: 24406006 - 50997 Köln – Rondorf

?? ??? ?????

??????? ????????	24406006
?????????	ca. 150,15 m²
????? ??????	??????????? ?????
?????????? ???	??????? ?? ?? ???????
???????	6
????????? ??? ????????	3
????????	1
???? ??????????	1936
????? ??????????	1 x ???????? ??? ??????????, 2 x ?????????? ????? ??????????

???? ??????	595.000 EUR
?????	
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2018
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 0 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 24406006 - 50997 Köln – Rondorf

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	GAS
?????????? ????????????? ?????? ???	15.09.2033
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	82.00 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	C

??????? ????????: 24406006 - 50997 Köln – Rondorf

?? ???????

??????? ????????: 24406006 - 50997 Köln – Rondorf

?? ???????

??????? ????????: 24406006 - 50997 Köln – Rondorf

?? ???????

??????? ????????: 24406006 - 50997 Köln – Rondorf

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

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese familienfreundliche Doppelhaushälfte in Köln-Rondorf. Dieses besondere Domizil, das "Altbauliebhaber" begeistern wird, wurde 1936 in massiver Bauweise auf einem 564 Quadratmeter großen Grundstück errichtet und im Laufe der Jahre immer wieder modernisiert. Auf rund 150 Quadratmetern Wohnfläche haben die Eigentümer in den vergangenen Jahren einen gemütlichen Ort zum Wohlfühlen geschaffen. Beim Betreten des Hauses gelangt man zunächst in den gemütlichen Eingangsbereich. Von hier aus gelangt man direkt in die Küche, sowie in eine Wohndiele mit Übergang zu dem offen gestalteten Wohn- und Essbereich. Hier lädt eine moderne Kochinsel zu geselligen Abenden mit Freunden und der Familie ein. Die hellen und freundlichen Räume im Erdgeschoss wurden zudem in 2018 durch einen Anbau erweitert. Der ca. 32 Quadratmeter große Wohnraum ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Bodentiefe Fenster mit Blick in den herrlichen Garten und ein ferngesteuertes Deckenfenster sorgen für ausreichend Tageslicht und eine natürliche Belüftung. Abgerundet wird die besondere Atmosphäre durch einen Kaminofen, der an kalten Tagen zu gemütlichen Abenden beiträgt. Eine moderne Schiebtür gewährt zudem den Zutritt auf die südlich ausgerichtete Terrasse. Im östlich ausgerichtetem Garten finden Gartenliebhaber hier Ihre kleine Wohlfühloase. In der warmen Jahreszeit können hier von morgens bis mittags die warmen Sonnenstunden voll ausgekostet werden. Das Erdgeschoss wird über ein praktisches Gäste-WC komplettiert. Eine original erhaltene Holztreppe im Flur führt in das Obergeschoss. Hier befinden sich neben dem geräumigen Schlafzimmer ein Kinderzimmer und ein Tageslicht-Bad, das sowohl mit einer Dusche als auch mit einer Badewanne ausgestattet ist. Ein ausgebautes Dachgeschoss bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, z.B. als weiteres Kinderzimmer, als Arbeitszimmer oder auch als Gästezimmer. Das Haus ist voll unterkellert und verfügt neben zwei Kellerräumen über einen Wasch- und Trockenraum. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung, welche in 2005 erneuert wurde. Mit Hilfe einer Solaranlage wird die Warmwasseraufbereitung gewährleistet. Vor dem Hintergrund, dass die Eigentümer 2008 auf dem Grundstück auch eine Gewerbeeinheit errichtet hat, bieten sich dem neuen Eigentümer zusätzlich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Selbstverständlich sind alle Erweiterungen auch genehmigt. Auch für eine bequeme Unterbringung Ihres Fahrzeuges ist gesorgt – ein Carport und zwei gut zugänglicher Stellplätze befinden sich direkt vor der Haustür. Haben wir Ihr Interesse an dieser seltenen Gelegenheit geweckt? Dann stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung und vereinbaren gerne eine Besichtigung.

??????? ????????: 24406006 - 50997 Köln – Rondorf

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

- Massivbauweise
- Vollunterkellert
- Böden: Holzdielen, Laminat und Fliesen
- Einbauküche nach Absprache
- Gaszentralheizung
- Solaranlage für Warmwasseraufbereitung
- Kaminofen
- Kunststoffenster/ Isolierverglasung
- Erweiterung des Wohnraums durch Anbau aus 2018
- Garten mit kleiner Teichanlage
- Überdachte Terrasse mmit Ostausrichtung
- Große Terrasse mit Südausrichtung
- Zusätzlicher Anbau für gewerbliche Nutzung aus 2008
- Carport neben dem Haus
- Zwei Stellplätze vor dem Haus

??????? ????????: 24406006 - 50997 Köln – Rondorf

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

Im beliebten Kölner Süden gelegen, zeichnet sich Rondorf besonders durch seine familienfreundliche und verkehrsgünstige Lage aus. Umgeben von weiten und landwirtschaftlich genutzten Flächen, Wäldern und einem See bietet Rondorf Ihnen einen hohen Erholungsfaktor. Die hier angebotene Immobilie befindet sich in einem der vielen Wohngebiete, die sich vor allem durch seine Bebauung von Ein- und Zweifamilienhäuser auszeichnen. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Ärzte, Apotheken und Banken sind bequem zu erreichen. Kindergärten und Schulen, zum Beispiel auch die namenhafte internationale Schule „St. George's School Cologne“, befinden sich sowohl im Ort als auch im benachbarten Rodenkirchen. Ein reichhaltiges Freizeitangebot aus Gastronomie und Sport erhöhen die Attraktivität dieses gefragten Kölner Vororte. Dank des nahgelegenen Verteilerkreises Köln-Süd und den Autobahnen A555 und A4 verfügt Rondorf über eine optimale Verkehrsanbindung. Mit den Buslinien 131 und 132 ist man ebenfalls an den öffentlichen Personennahverkehr gebunden.

??????? ????????: 24406006 - 50997 Köln – Rondorf

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.9.2033. Endenergieverbrauch beträgt 82.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936. Die Energieeffizienzklasse ist C.

??????? ????????: 24406006 - 50997 Köln – Rondorf

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

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

Jörg Rechermann

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com