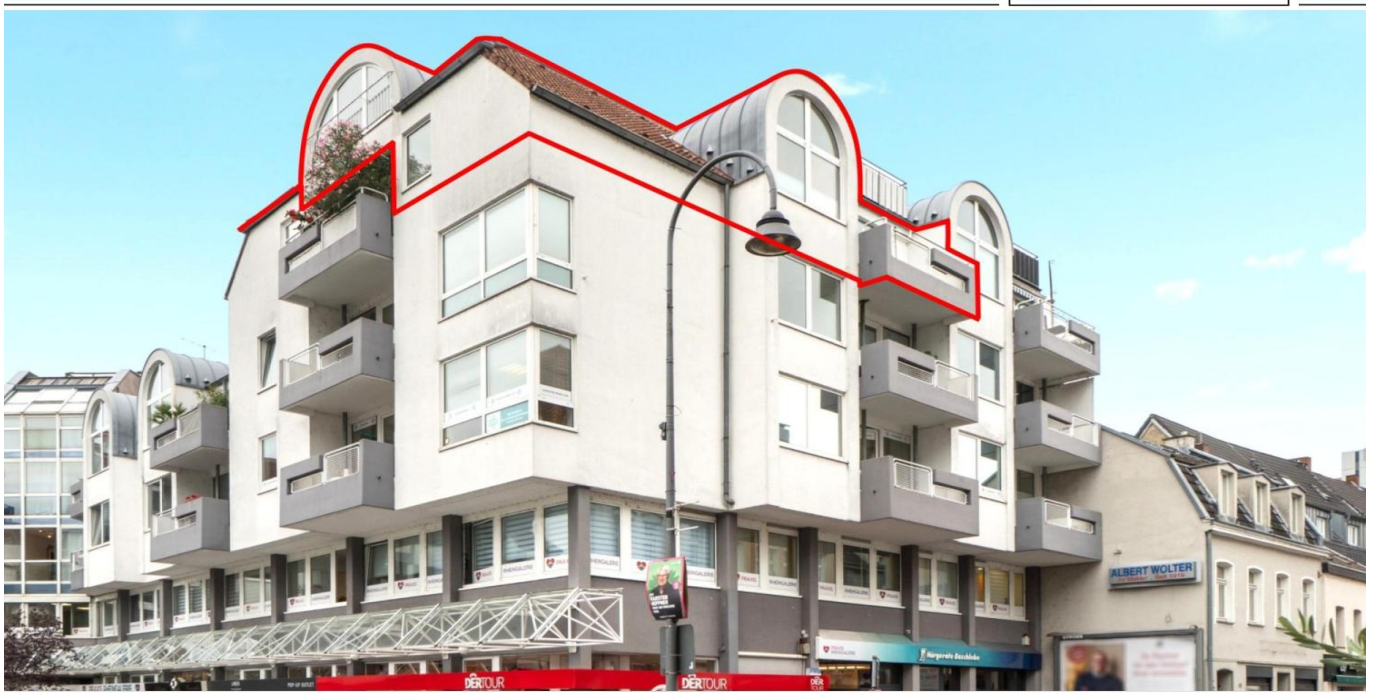


Köln - Rodenkirchen

Αποκλειστικό ρετιρέ μεζονέτα στην καρδιά του Ρόντενκιρχεν

Αριθμός ακινήτου: 25406028



www.von-poll.com

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 446.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 69 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 2

Αριθμός ακινήτου: 25406028 - 50996 Köln - Rodenkirchen

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατοψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25406028 - 50996 Köln - Rodenkirchen

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25406028	Τιμή αγοράς	446.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 69 m ²	Διαμέρισμα	Μεζονέτα
Πάτωμα	4	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	2		
Κατάσταση του ακινήτου	1		
τουαλέτα	1	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Έτος κατασκευής	1986	Έπιπλα	Βεράντα, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι
Χώρος στάθμευσης	1 x Υπογείο πάρκινγκ, 35000 EUR (Πώληση)		

Αριθμός ακινήτου: 25406028 - 50996 Köln - Rodenkirchen

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Υποδαπέδια θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Πηγή ενέργειας	Ελαφρύ φυσικό αέριο	Τελική κατανάλωση ενέργειας	159.50 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	06.03.2030	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	E
		Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1986

Αριθμός ακινήτου: 25406028 - 50996 Köln - Rodenkirchen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25406028 - 50996 Köln - Rodenkirchen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25406028 - 50996 Köln - Rodenkirchen

Το ακίνητο

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: 25406028 - 50996 Köln - Rodenkirchen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25406028 - 50996 Köln - Rodenkirchen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25406028 - 50996 Köln - Rodenkirchen

Το ακίνητο



Capital



MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024

Top-Makler Köln



Höchstnote für
von Poll Immobilien
Lindenthal

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

Αριθμός ακινήτου: 25406028 - 50996 Köln - Rodenkirchen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25406028 - 50996 Köln - Rodenkirchen

Κάτοψη



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: 25406028 - 50996 Köln - Rodenkirchen

Μια πρώτη εντύπωση

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen im Herzen des beliebten Stadtteils Rodenkirchen diese exklusive Dachgeschoss-Maisonettewohnung, die durch ihre gehobene Ausstattung und ihren unverwechselbaren Charme besticht. Besonders hervorzuheben ist die kurze fußläufige Entfernung zum Rhein.

Die stilvolle Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines im Jahr 1985 errichteten Mehrfamilienhauses und ist sowohl über das Treppenhaus als auch bequem mit dem Aufzug direkt bis zur Wohnungsebene erreichbar.

Der Grundriss überzeugt mit einer offenen Raumgestaltung. Dabei verteilen sich ca. 69 m² auf einen hell und freundlich gestalteten Wohn-/ Essbereich mit einer hochwertigen und voll ausgestatteten Küche mit Abstellraum, ein Schlafzimmer mit Ankleidebereich und einem exklusiven Bad en Suite. Das Herzstück der Wohnung bildet der lichtdurchflutete Wohn-/ Essbereich. Von hier aus gelangt man auf den nach Südwesten ausgerichteten, ca. 6 m² großen Balkon, der einen herrlichen Blick über die Dächer von Rodenkirchen bietet. Über eine Holztreppe erreicht man die obere Ebene mit einem geräumigen hellen Schlafbereich.

Die Maisonettewohnung wird voll möbliert angeboten und beeindruckt mit einem außergewöhnlichen Ausstattungsniveau: eine moderne und exklusive Einbauküche mit neuwertigen Elektrogeräten und Waschmaschine, integrierte Deckenspots und einem versenkbaren Fernseher, der sich elegant mit einem Schiebeelement verdecken lässt. Geschmackvolle Wohnmöbel sowie maßgefertigte Einbauschränke und mehrere durchdachte Stauraummöglichkeiten schaffen ein Ambiente von höchster Wohnqualität.

Eine Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung und eine Klimaanlage im Schlafbereich sorgen jederzeit für ein angenehmes Raumklima.

Italienische Fliesen aus Feinsteinzeug in Marmor-Optik verleihen der Wohnung eine helle und elegante Ausstrahlung. Im Schlafbereich sorgt ein harmonisch abgestimmter hellgrauer Vinylboden für ein gemütliches Raumgefühl. Den besonderen Charakter der Wohnung unterstreichen die großzügigen Rundbogenfenster und sorgen für helle und freundliche Räume.

Komplettiert wird das Angebot mit einem Tiefgaragenstellplatz, welcher sich im Sondereigentum befindet und zu einem Kaufpreis von EUR 35.000 zusätzlich erworben werden kann sowie einem eigenen Kellerabteil - beide sind bequem mit dem Aufzug erreichbar.

Das Angebot richtet sich gleichermaßen an Selbstnutzer wie an Kapitalanleger. Für Eigennutzer bietet die hochwertig und vollständig möblierte Wohnung ein exklusives Zuhause mit sofortigem Wohnkomfort. Ideal auch für Menschen, die kurzfristig eine stilvolle Wohnlösung im Kölner Süden suchen. Kapitalanleger profitieren von der Möglichkeit, die Immobilie in bester Lage zu einer überdurchschnittlichen Miete zu vermieten.

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit ca. EUR 566,00 inkl. Instandhaltungsrücklage. Die Wohnung ist unvermietet und kann zeitnah übernommen werden.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung und vereinbaren gerne eine Besichtigung. Sie werden begeistert sein.

Αριθμός ακινήτου: 25406028 - 50996 Köln - Rodenkirchen

Λεπτομέρειες των ανέσεων

- 2-Zimmer-Maisonettewohnung (voll möbliert)
- Tiefgaragenstellplatz
- Aufzug
- Italienische Fliesen aus Feinsteinzeug in Marmor-Optik
- Fußbodenheizung
- Einbauküche (im Preis inbegriffen)
- Balkon nach Südwesten ausgerichtet
- Eigener Kellerraum

Αριθμός ακινήτου: 25406028 - 50996 Köln - Rodenkirchen

Όλα για την τοποθεσία

Der schöne Stadtteil Rodenkirchen liegt nur ca. 5 km südlich von der Kölner Innenstadt entfernt.

Rodenkirchen zählt nicht nur aufgrund der hervorragenden Anbindung an das Autobahnkreuz Köln-Süd, mit den Autobahnen A4 und A555, zu einer der gefragtesten Wohnlagen Kölns, sondern auch wegen des sehr hohen Freizeitwertes, welcher durch diverse Sport-, Reit-, und Golfclubs aber auch durch die Naherholungsgebiete, wie den Rheinauen oder den Forstbotanische Garten, bestimmt wird.

Zudem befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Banken, Ärzte und Apotheken direkt vor Ort und lassen sich in nur wenigen Minuten erreichen. Jegliche Schulen, wie zum Beispiel ein Gymnasium, eine Gesamtschule oder ein Berufskolleg sowie diverse Kindergärten sind im Stadtteil selbst und in den umliegenden Stadtteilen vorhanden.

Die hier angebotene Immobilie befindet sich im im Zentrum von Rodenkirchen. Die zentrale Lage und die Nähe zum Rhein sind hochgeschätzt.

Αριθμός ακινήτου: 25406028 - 50996 Köln - Rodenkirchen

Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.3.2030.

Endenergieverbrauch beträgt 159.50 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Αριθμός ακινήτου: 25406028 - 50996 Köln - Rodenkirchen

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Jörg Rechermann

Dürener Straße 236, 50931 Köln

Tel.: +49 221 - 80 06 443 0

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

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com