

Köln / Weiß

## Exklusives Einfamilienhaus auf sonnigem Südgrundstück

????????? ??????????: 25406044



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

????? ??????????: 3.950 EUR • ??????????: ca. 236,05 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 677 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 25406044 - 50999 Köln / Weiß

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ??????????

● ?????? ??????????

● ??? ??? ???? ????????

● ??? ??? ??? ????????????

● ????? ??????????????

● ??????????? ??????????????

????????? ??????????: 25406044 - 50999 Köln / Weiß

## ?? ??? ?????

????????? ??????????	25406044
???????????	ca. 236,05 m <sup>2</sup>
????? ????????	????????????? ??????
???????????	7
?????????? ???	5
???????????	
???????????	2
????? ????????????	1970
????? ????????????	1 x ?????????? ????? ????????????, 1 x ??????

????? ??????????	3.950 EUR
???????????	350 EUR
???????????	
???????	?????????????
???????	???????????????
????? ??????????????	2014
???????????	???????
???????????	
???????????????????	ca. 77 m <sup>2</sup>
???????	
???????	?????????, WC ???????????, ??????, ??????, ?????, ???????????????, ???????

????????? ??????????: 25406044 - 50999 Köln / Weiß

## ????????????? ??????????

???????????	?????????????
???????????	???????????
????? ????????????	??????
???????????????	15.06.2024
???????????????????	
????????? ???	
????? ????????????????	??????

???????????????????	BEDARF
???????????	
?????? ????????	33.00 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????	
???????????	B
???????????	
???????????	
????? ????????????????	1970
????????? ?? ??	
???????????	
???????????????????	

???????? ?????: 25406044 - 50999 Köln / Weiß

?? ???????



???????? ?????: 25406044 - 50999 Köln / Weiß

?? ???????



???????? ?????: 25406044 - 50999 Köln / Weiß

?? ???????



???????? ?????: 25406044 - 50999 Köln / Weiß

?? ???????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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](http://www.von-poll.com)

???????? ?????: 25406044 - 50999 Köln / Weiß

?? ???????



????????? ?????????: 25406044 - 50999 Köln / Weiß

?? ???????



**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

???????? ?????: 25406044 - 50999 Köln / Weiß

?? ???????



???????? ?????: 25406044 - 50999 Köln / Weiß

?? ???????



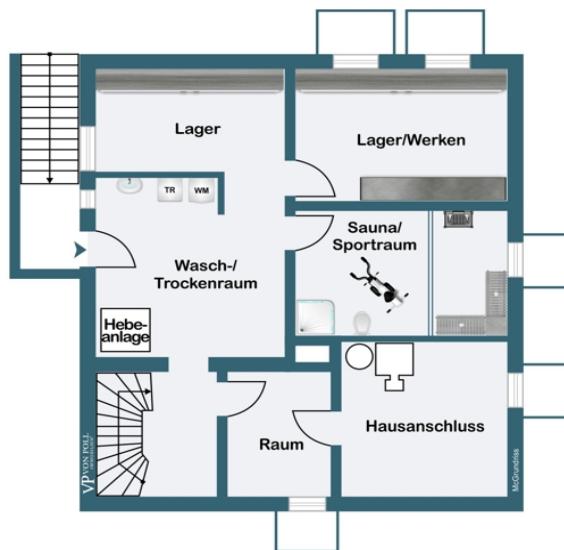
???????? ?????: 25406044 - 50999 Köln / Weiß

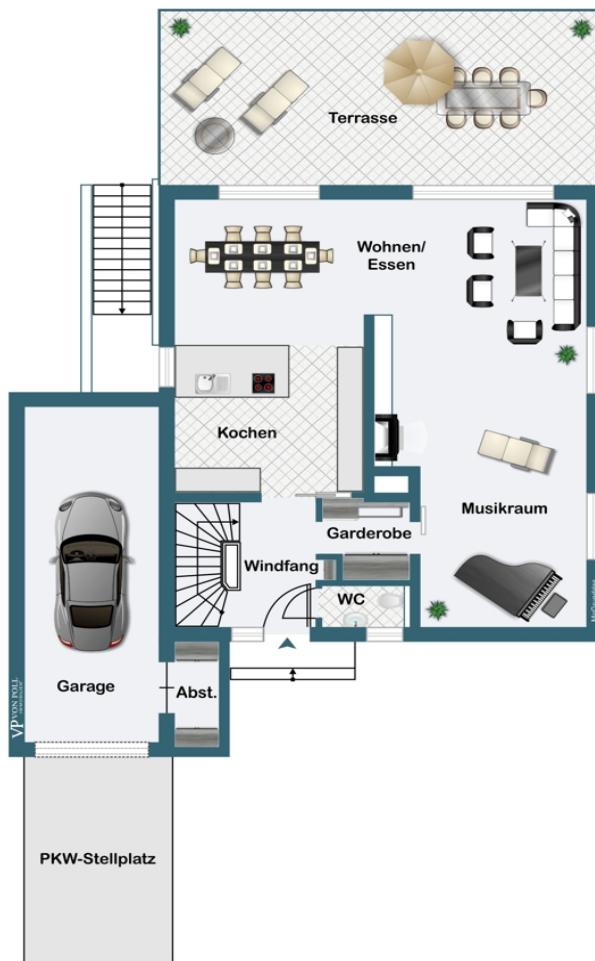
?? ???????

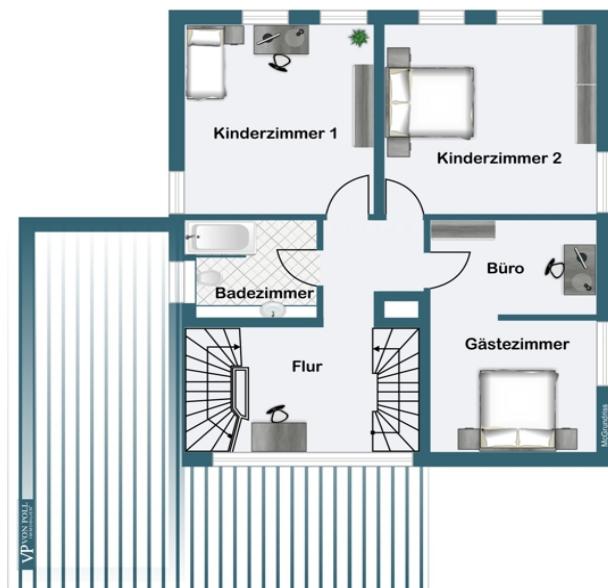


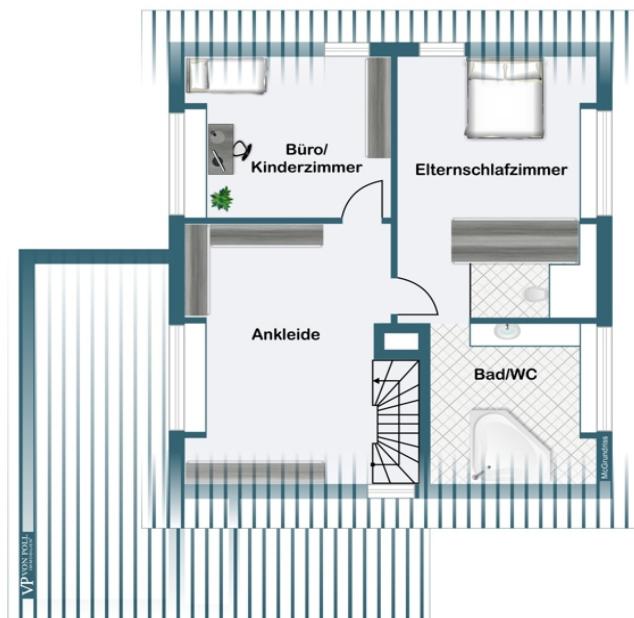
????????? ??????????: 25406044 - 50999 Köln / Weiß

???????









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

???????? ?????: 25406044 - 50999 Köln / Weiß

## ??? ????

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert dieses sehr gepflegte Einfamilienhaus im begehrten Kölner Süden, im beliebten Stadtteil Weiß. In ruhiger, familienfreundlicher Lage verbindet die Immobilie modernes Wohnen mit großzügigen Raumkonzepten und einem hohen Maß an Wohnkomfort.

Das freistehende Haus wurde 1970 in massiver Bauweise errichtet und im Jahr 2014 umfassend saniert. Im Zuge der Sanierung wurde der Grundriss neu strukturiert und an heutige Wohnansprüche angepasst. Auf ca. 236 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich sieben helle, großzügige Räume, die ein ideales Zuhause für Familien schaffen.

Der Mittelpunkt des Erdgeschosses ist der ca. 42 m<sup>2</sup> große Wohnbereich mit Kamin und direktem Zugang zum nach Süden ausgerichteten Garten. Die gepflegte Terrasse lädt zum Verweilen ein und erweitert den Wohnraum in den Außenbereich. Die moderne Küche ist offen gestaltet und geht harmonisch in den Essbereich über. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Gäste-WC. Hochwertige Granitböden und edles Parkett prägen das Erscheinungsbild aller Etagen.

Über eine Treppe gelangt man in das Obergeschoss, das drei großzügige Schlafzimmer bietet. Eines der Zimmer verfügt über einen integrierten Bürobereich. Das stilvolle Tageslichtbad mit bodentiefer, offener Dusche überzeugt durch seine Großzügigkeit und moderne Ausstattung.

Das vollständig ausgebauten Dachgeschoss ist über einen hellen Flur mit großer Fensterfront erreichbar. Auf dieser Ebene stehen drei weitere Räume zur Verfügung, die flexibel als Kinderzimmer, Arbeitsbereich oder Hobbyraum genutzt werden können. Ein besonderes Highlight bildet das ca. 20 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer mit nahezu gleich großem Bad en suite.

Das Untergeschoss bietet zusätzlichen Raum und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Neben großzügigen Kellerräumen befindet sich hier ein Gästebereich sowie eine Sauna. Dank des direkten Zugangs ins Freie lässt sich dieser Bereich ideal als private Wellness-Oase nutzen. Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner sind ebenfalls vorhanden. Das Haus ist auf allen Etagen mit einer Fußbodenheizung ausgestattet und wird über eine Gaszentralheizung beheizt. Eine Solaranlage auf dem Dach unterstützt die Warmwasseraufbereitung und trägt zur Reduzierung der Energiekosten bei.

Das gesamte Haus ist mit hochwertigen, maßgefertigten Einbauschränken ausgestattet, die im Angebot enthalten sind.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Garage direkt am Haus sowie einen zusätzlichen Außenstellplatz.

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

???????? ?????: 25406044 - 50999 Köln / Weiß

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

Der idyllische Stadtteil Weiß liegt im Kölner Süden, unmittelbar südlich von Rodenkirchen, und vereint dörflichen Charme mit zeitgemäßem Wohnen. Trotz moderner Wohnbebauung hat sich der Ort seinen ursprünglichen, gewachsenen Charakter bewahrt und bietet eine hohe Lebensqualität in ruhiger, naturnaher Umgebung.

Familien profitieren von einer sehr guten Infrastruktur: Schulen sowie Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem erreichbar. Die Hauptstraße in Rodenkirchen mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Ärzten und Apotheken liegt nur wenige Minuten entfernt. Ebenso schnell erreichbar ist die Sürther Hauptstraße, die eine umfassende Nahversorgung für den täglichen Bedarf bietet.

Ein besonderes Highlight stellt die nahegelegene Rheinpromenade dar, die sich kilometerweit von Rodenkirchen über den Weißen Rheinbogen bis hin zum Godorfer Hafen erstreckt und zu ausgedehnten Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden am Wasser einlädt. In den Sommermonaten verbindet eine kleine Rheinfähre Weiß mit der gegenüberliegenden Rheinseite und ermöglicht einen idyllischen Ausflug zur beliebten Zündorfer Groov.

Auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Über das Autobahnkreuz Köln-Süd bestehen schnelle Verbindungen zur A4 und A555. Mehrere Buslinien sowie die Stadtbahnlinie 16 sorgen für eine komfortable Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Kölner Innenstadt ist mit dem Auto in etwa 15 bis 20 Minuten erreichbar.

???????? ?????: 25406044 - 50999 Köln / Weiß

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

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.6.2024.

Endenergiebedarf beträgt 33.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

Capital Makler-Kompass 2019: VON POLL IMMOBILIEN ist bundesweit führender Immobilienmakler

Das Wirtschaftsmagazin Capital vergleicht im "Capital Makler-Kompass 2019" die Leistungen von Immobilienmakler-Unternehmen in Deutschland. In 54 Städten erhielt VON POLL IMMOBILIEN beeindruckende Vier- oder Fünfsterne-Bewertungen. VON POLL IMMOBILIEN belegt damit den Spitzenwert und ist bundesweit führender Immobilienmakler.

Quelle: Capital, Ausgabe 10/2019, Verlag: Gruner + Jahr AG & Co KG

???????? ?????: 25406044 - 50999 Köln / Weiß

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

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

Jörg Rechermann

---

Dürener Straße 236, 50931 Köln

Tel.: +49 221 - 80 06 443 0

E-Mail: [koeln.lindenthal@von-poll.com](mailto:koeln.lindenthal@von-poll.com)

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

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)