

Köln – Köln Rath/Heumar

Üdvözljük az idotlen építészet és a sokszínű felhasználási lehetőségek világában!

VP azonosító: 25066037



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 825.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 186 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 393 m²

VP azonosító: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

Áttekintés

VP azonosító	25066037
Hasznos lakótér	ca. 186 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálósobák	4
Fürdoszobák	3
Építés éve	1981
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	825.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 69 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	03.09.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	166.47 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1981

VP azonosító: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

Az ingatlan



VP azonosító: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

Az ingatlan



VP azonosító: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

Az ingatlan



VP azonosító: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

Az ingatlan



VP azonosító: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

Az ingatlan



VP azonosító: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

Az ingatlan



VP azonosító: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

Az ingatlan



VP azonosító: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN

Wir bewerten Ihre Immobilie

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

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und
individuell zu beraten.

T.: 02204 - 48 12 80

www.von-poll.com/bergisch-gladbach

VP azonosító: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

Az ingatlan



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



VP azonosító: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

Az első benyomás

Ez a különálló családi ház magas színvonalú életminőséget és rugalmas felhasználási lehetőségeket kínál, körülbelül 186 m² lakótérrel. Az ingatlan átgondolt alaprajzzal büszkélkedhet, amely az Ön igényeihez igazítható. A ház klasszikus eloszárával fogadja Önt, amely harmonikus átmenetet teremt a világos nappali és étkező felé. Egy nagyon nagy panorámás tolóajtó árasztja el a helyiséget természetes fénnel, zökkenőmentes kapcsolatot teremtve a külvilággal. A csatlakozó terasz teljes egészében nyugatra néz. A konyha igény szerint könnyen megnyitható az étkezővel, mivel csak egyetlen szekrény választja el a két helyiségtől. Az emeleten klasszikus hálószobák találhatók, amelyek sokféleképpen használhatók – gyerekszobaként, dolgozószobaként vagy vendégszobaként – maximális rugalmasságot biztosítanak. Egy saját fürdőszoba és egy további zuhanyzós fürdőszoba teszi teljessé ezt az emeletet. Az átalakított tetőtérben konyhasarok és WC található. A tetőgerincig terjedő, nyitott terület bőséges lehetőséget kínál az alaprajz esetleges módosítására. A ház teljes pincével rendelkezik, és a szokásos tárolóhelyiségek mellett egy hobbi részleg is található, amely ideális sportolásra vagy hasonló tevékenységekre. Az ingatlan kültéri része ugyanilyen jól megtervezett: A terasz elektromosan működtetett napellenzővel rendelkezik, és a beépített sugárzó futótesteknek köszönhetően kényelmes helyet kínál a kikapcsolódásra még hűvösebb estéken is. A kerti világítás ügyesen kiegészíti a kert gondozott megjelenését és fokozza a kertet. A redonyok – mind elektromos, mind kézi működtetésűek – védelmet nyújtanak és növelik a lakhatási kényelmet. A masszív szerkezet és az olyan elemek, mint a részben látszó téglafal, jellegzetes karaktert kölcsönöznek az ingatlannak. Különösen figyelemre méltóak a ház által kínált sokoldalú felhasználási lehetőségek, amelyek alkalmassá teszik családok, párok vagy azok számára, akik egy fedél alatt szeretnék összekapcsolni az életet és a munkát. A meglévő garázs közvetlen hozzáférést biztosít a kerthez, és további parkolóhely teszi teljessé az ingatlan kínálatát.

VP azonosító: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

Részletes felszereltség

- Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss, Heizkörper im Unter- und Dachgeschoss
- Panorama-Glasschiebeelement im Wohnbereich
- Rollladen, manuell und elektrisch betrieben
- Kamin
- Sauna
- Bulthaupt-Schränke zur Bevorratung im Untergeschoss
- Elektrisch betriebene Markise, Heizstrahler auf der Terrasse
- Gartenbeleuchtung sowie Beleuchtung beim Hauszugang
- Garage mit direktem Zugang zum Garten

VP azonosító: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

Minden a helyszínról

Der Stadtteil Rath-Heumar gehört zu den beliebtesten Wohnstandorten und gilt als attraktive Adresse im rechtsrheinischen Köln. Die Infrastruktur und die Verkehrsanbindungen sind nahezu perfekt. Die Kölner Innenstadt ist in ca. 15 Minuten erreichbar. Der Flughafen Köln-Bonn in nur wenigen Autominuten. Die Straßenbahn der Linie 9 fährt in 20 Minuten an den Kölner Neumarkt, den Kölner Hauptbahnhof erreicht man ebenfalls in nur 23 Minuten.

Die Infrastruktur von Rath-Heumar kann als optimal bezeichnet werden. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ebenso fußläufig erreichbar wie auch Restaurants und verschiedene Sportvereine. Fünf Kindergärten und zwei Grundschulen sind vorhanden.

Erholung findet man im südlich angrenzenden Naturschutzgebiet Königsforst sowie in der angrenzenden Umgebung des Saaler Mühlenteichs, der nur 7 km entfernt ist. Ein 18 Loch Golfplatz, eine Eissporthalle und das Mediterana, eine über die Grenzen hinaus bekannte Wellness Einrichtung mit Thermalbad und Sauna, sind mit dem PKW schnell zu erreichen.

VP azonosító: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 166.47 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

VP azonosító: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

Kölner Straße 98, 51429 Bergisch Gladbach

Tel.: +49 2204 - 48 128 0

E-Mail: bergisch.gladbach@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com