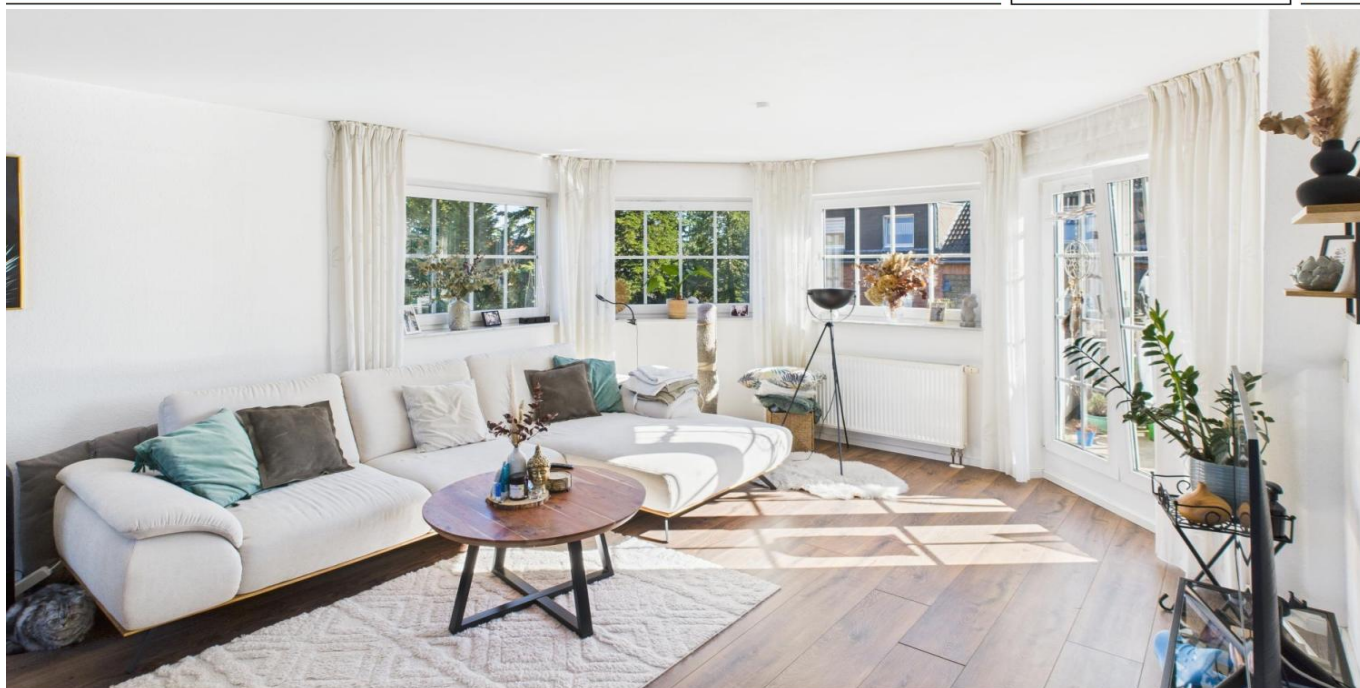


Köln – Rath/Heumar

Világos, erkélyes maisonette apartman 2 fürdőszobával és parkolóhellyel, családbarát helyen

VP azonosító: 25390006



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 449.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 113 m² • SZOBÁK: 4

VP azonosító: 25390006 - 51107 Köln – Rath/Heumar

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

VP azonosító: 25390006 - 51107 Köln – Rath/Heumar

Áttekintés

VP azonosító	25390006
Hasznos lakótér	ca. 113 m²
Emelet	2
Szobák	4
Hálósobák	3
Fürdőszobák	2
Építés éve	2001
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 12000 EUR (Eladó)

Vételár	449.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2018
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25390006 - 51107 Köln – Rath/Heumar

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	07.06.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	111.60 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2001

VP azonosító: 25390006 - 51107 Köln – Rath/Heumar

Az ingatlan



VP azonosító: 25390006 - 51107 Köln – Rath/Heumar

Az ingatlan



VP azonosító: 25390006 - 51107 Köln – Rath/Heumar

Az ingatlan



VP azonosító: 25390006 - 51107 Köln – Rath/Heumar

Az ingatlan



VP azonosító: 25390006 - 51107 Köln – Rath/Heumar

Az ingatlan



VP azonosító: 25390006 - 51107 Köln – Rath/Heumar

Az ingatlan



VP azonosító: 25390006 - 51107 Köln – Rath/Heumar

Az ingatlan



VP azonosító: 25390006 - 51107 Köln – Rath/Heumar

Az ingatlan



VP azonosító: 25390006 - 51107 Köln – Rath/Heumar

Az ingatlan



VP azonosító: 25390006 - 51107 Köln – Rath/Heumar

Az ingatlan



VP azonosító: 25390006 - 51107 Köln – Rath/Heumar

Az ingatlan



VP azonosító: 25390006 - 51107 Köln – Rath/Heumar

Az ingatlan



VP azonosító: 25390006 - 51107 Köln – Rath/Heumar

Az ingatlan



VP azonosító: 25390006 - 51107 Köln – Rath/Heumar

Az ingatlan



VP azonosító: 25390006 - 51107 Köln – Rath/Heumar

Az első benyomás

A VON POLL INGATLANIRODALOM ezt a világos és tágas, 3 szobás maisonette lakást kínálja Köln Rath-ban. A jól megtervezett elrendezés, a modern felszereltség és a tágas, napos erkély különösen vonzóvá teszi ezt az ingatlant. Központi, mégis csendes elhelyezkedésének köszönhetően, a Göttersiedlung lakóövezet közvetlen közelében, különféle üzletek, iskolák, óvodák, valamint számos étterem és kávézó könnyen és kényelmesen megközelíthető. A sétákhoz és szabadtéri kikapcsolódáshoz tökéletes Königsforst erdő is csak pár percre található. A busz- és vonatmegállók gyalogosan is elérhetők, az autópálya pedig szintén csak pár percre található. A hívogató elosztó a hangulatos konyhába vezet. A 8 éves, beépített konyha, néhány nemrég felújított géppel, benne van a vételárban. Ezen a szinten található még egy hálószoba, egy természetes fénnel megvilágított fürdőszoba káddal és zuhanyzóval, valamint egy tárolóhelyiség. A tágas nappali különösen feltűnik a bájos fehér tokos ablakoknak köszönhetően, amelyek különleges jelleget kölcsönöznek a helyiségnek és kellemes lakókörnyezetet teremtenek. Mivel az eredeti alaprajzok rendelkezésre állnak, és a tulajdonosok rugalmas elrendezést képzeltek el, a falba rejtett, előre telepített konyhacsatlakozások lehetővé teszik a konyha integrálását a nappaliba. Ez lehetővé tenné a jelenleg konyhaként használt helyiség további hálószobává alakítását, így a lakás 3 vagy 4 szobás egységként is használható. Az emeleten a tetőtéri szoba sokáig gyerekszobaként, legutóbb pedig hálószobaként szolgált. Annak érdekében, hogy a rendkívüli hosszban is magas szintű kényelmet biztosítsanak, ezt a helyiséget egy költséghatékony, split klímaberendezéssel szerelték fel. Ezen a szinten található egy kádas, természetes fénnel megvilágított fürdőszoba is. A lakáshoz tartozik egy pincetároló és egy közvetlenül az épület bejárata előtt található parkolóhely, amely külön megvásárolható. Az ingatlan építéskor nagy hangsúlyt fektettek a kiváló minőségű anyagokra. Ez többek között a modern és hatékony hőszigetelésben is megmutatkozik, amely nemcsak kellemes lakókörnyezetet biztosít, hanem pozitív hatással van a maisonette lakás futási költségeire is.

VP azonosító: 25390006 - 51107 Köln – Rath/Heumar

Részletes felszereltség

- Maisonette-Wohnung mit Klimaanlage im Spitzboden
- Individuell als 3-, oder 4-Zimmer Wohnung nutzbar
- Großzügiger Sonnenbalkon
- Inkl. Einbauküche (bereits im Preis inbegriffen)
- 2 Tageslichtbäder
- 1 Stellplatz

VP azonosító: 25390006 - 51107 Köln – Rath/Heumar

Minden a helyszínról

Rath/Heumar zeichnet sich durch seine naturnahe Lage am Rand des Königsforsts aus – einem der größten zusammenhängenden Waldgebiete im Kölner Raum. Spaziergänger, Jogger und Radfahrer schätzen die unmittelbare Nähe zur Natur. Trotz der grünen Umgebung bietet das Viertel eine gewachsene Nachbarschaftsstruktur mit hohem Wohnwert.

Im nahen Umfeld befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf – darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und kleinere Fachgeschäfte. Auch Ärzte, Banken sowie gastronomische Angebote sind bequem erreichbar. Das Zentrum von Rath/Heumar sowie der benachbarte Stadtteil Brück bieten darüber hinaus weitere Versorgungsmöglichkeiten.

In nur wenigen Minuten ist die Autobahn A59, A3 und A4 zu erreichen. Durch den S-Bahn-Anschluss Linie 9 ist die hervorragende Verbindung in alle Richtungen gegeben.

Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich in der näheren Umgebung. Für Freizeit- und Sportaktivitäten stehen zahlreiche Angebote zur Verfügung – vom Reitverein über Tennisanlagen bis hin zu Fitnessstudios. Der nahe Königsforst bietet ganzjährig Erholung, Naturerlebnisse und Outdoor-Aktivitäten.

Rath/Heumar bietet die perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und guter städtischer Anbindung. Der Stadtteil ist besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und alle, die naturnahes Wohnen in Stadtnähe schätzen.

VP azonosító: 25390006 - 51107 Köln – Rath/Heumar

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.6.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 111.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25390006 - 51107 Köln – Rath/Heumar

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Alexander Péus

Dellbrücker Hauptstraße 118, 51069 Köln

Tel.: +49 221 - 29 74 84 95

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com