

Köln - Rondorf

# Lakás, munka, befektetés – háromlakásos ház tágas kerttel

VP azonosító: 25406008



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

VÉTELÁR: 599.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 203 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 681 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25406008 - 50997 Köln - Rondorf**

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

VP azonosító: 25406008 - 50997 Köln - Rondorf

## Áttekintés

VP azonosító	25406008	Vételár	599.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 203 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto	Modernizálás / felújítás	1978
Szobák	6	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1935	Felszereltség	Vendég WC, Kert / közös használat

VP azonosító: 25406008 - 50997 Köln - Rondorf

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Könnyű földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	26.12.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	222.52 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1935

VP azonosító: 25406008 - 50997 Köln - Rondorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25406008 - 50997 Köln - Rondorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25406008 - 50997 Köln - Rondorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25406008 - 50997 Köln - Rondorf

## Az ingatlan



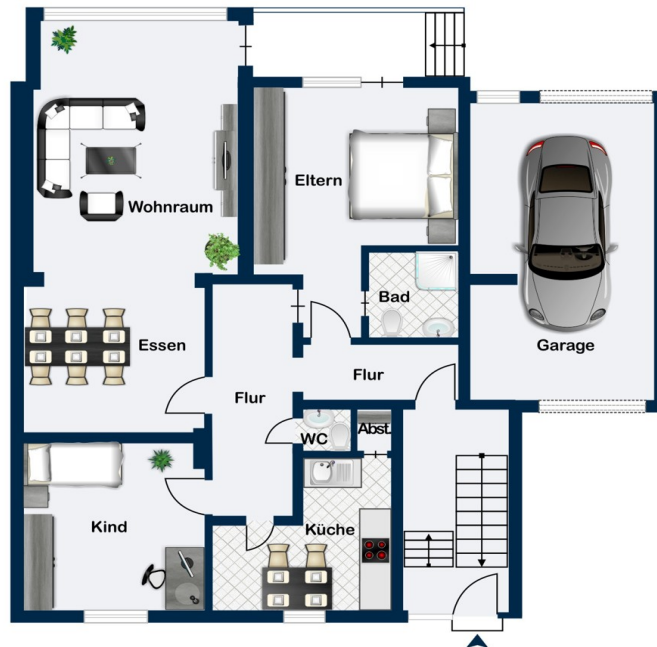
VP azonosító: 25406008 - 50997 Köln - Rondorf

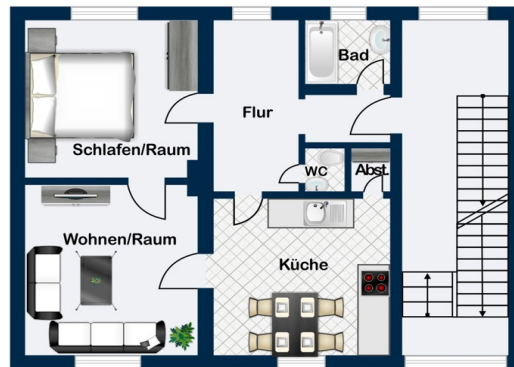
## Az ingatlan

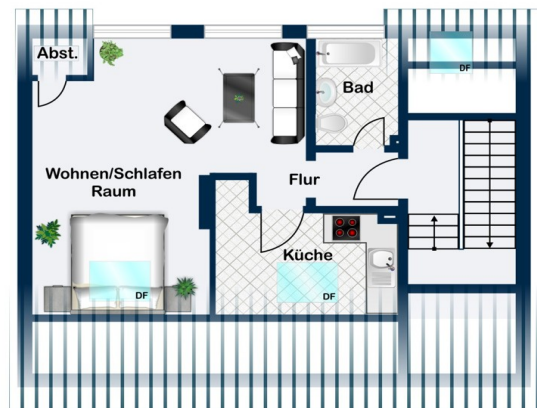


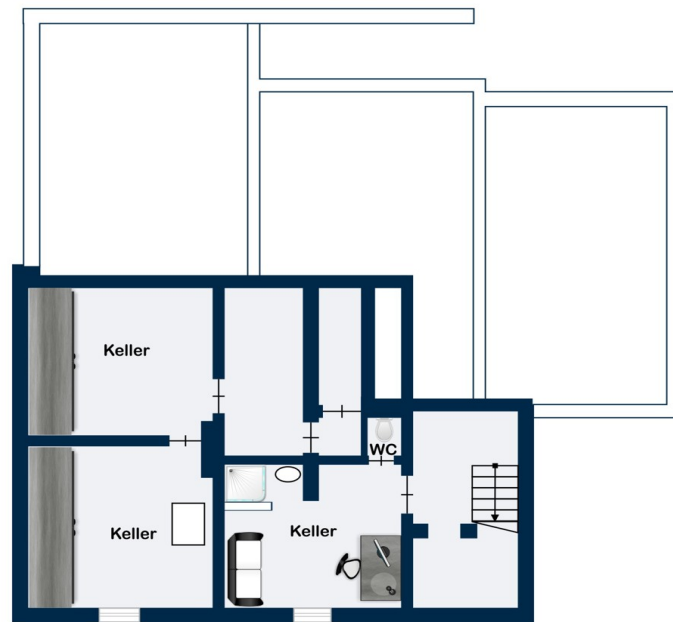
VP azonosító: 25406008 - 50997 Köln - Rondorf

## Alaprajzok









Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25406008 - 50997 Köln - Rondorf**

## Az első benyomás

A VON POLL INGATLANÜGYI ügynökség ezt a bájos háromlakásos házat mutatja be Köln vonzó Hochkirchen kerületének egy csendes, egyirányú utcájában. Az 1935-ben épült, négyszintes apartmanház 1978-ban jelentős modernizáción és bővítésen esett át. A teljes lakóterülete körülbelül 203 m<sup>2</sup>, így sokoldalú felhasználási lehetőségeket kínál mind a befektetők, mind a tulajdonos-lakók számára, akik egyéni igényeik szerint szeretnék kialakítani az ingatlant. A tömör téglalapítesű ház teljes pincével rendelkezik, és négy emeleten terül el. A földszinten egy tágas, jelenleg lakatlan, körülbelül 94 m<sup>2</sup>-es háromszobás lakás található. A nyitott területe nappali és étkező közvetlen hozzáférést biztosít a kerthez és egy osztott teraszhoz – ideális egy privát pihenőhely kialakításához a természetben. A lakás teljesen kibelezett, így lehetősége nyílik arra, hogy teljesen a saját ízlése szerint alakítsa ki. Az emeleten egy körülbelül 64 m<sup>2</sup>-es, bérelhető kétszobás lakás található, amely jelenleg havi nettó 516 eurós bérleti díjat generál. Lehetőség van egy tetoterasz építésére a földszinti lakás bővítése felett. Az átalakított nyeregtetős tetotéri lakás szintén bérbeadásra kerül, és egy körülbelül 45 m<sup>2</sup>-es lakást foglal magában, amely rengeteg fényt és kellemes térértéket kínál a nagy tetotablaknak köszönhetően. A tetotéri lakás nettó bérleti díja 405 euró. Diszkréciós okokból a két bérlakásról még nem készült fénykép. Az épület korszerűsítésre szorul, de nagyszabású lehetőségeket kínál egy modern és egyedileg tervezett lakótér kialakítására. A rugalmas alaprajz különféle felhasználási koncepciókat tesz lehetővé – legyen szó akár társasházról, kétlakásos házról vagy tágas családi házról. Különösen figyelemre méltó a teljes pince, amely további lehetőségeket kínál tárolóhelyiségek vagy hobbiszobák kialakítására. A ház külsejét tágas kert büszkélkedheti, amely ideális pihenésre vagy szabadidős tevékenységekre. A garázs melletti parkolóhellyel és közvetlen kertkapcsolattal tovább növeli az ingatlan értékét. Ez a háromlakásos ház vonzó finanszírozási lehetőségekre jogosult – például a KfW 261/262 programján keresztül, amely lakóegységként biztosít finanszírozást energiahatékony felújításokhoz. A munka terjedelmétől függően kedvezményes kamatozású hitelek és törlesztési támogatások is igénybe vehetők. Érdekl? Örömmel adunk további információkat, egyeztetünk időpontot a megtekintésre és egyeztetünk időpontot a konzultációra.

**VP azonosító: 25406008 - 50997 Köln - Rondorf**

## **Részletes felszereltség**

- Massivbauweise
- 1935 gebaut und 1978 grundlegend modernisiert und erweitert
- vollunterkellert
- 105m<sup>2</sup> Wohnung im EG komplett entkernt
- 53m<sup>2</sup> Wohnung im OG vermietet: 516€ Nettokaltmiete
- 45m<sup>2</sup> Wohnung im DG vermietet: 405€ Nettokaltmiete

**VP azonosító: 25406008 - 50997 Köln - Rondorf**

## **Minden a helyszínrol**

**Köln-Hochkirchen ist ein ruhiger und attraktiver Stadtteil im Süden von Köln, der zur beliebten Wohngegend Rondorf gehört. Geprägt von einer Mischung aus gepflegten Einfamilienhäusern, modernen Mehrfamilienhäusern und großzügigen Gärten, bietet Hochkirchen eine hohe Lebensqualität und eine angenehme Nachbarschaft.**

**Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahegelegene Autobahn A4 sowie die A555 erreicht man die Kölner Innenstadt in nur wenigen Minuten. Zudem sorgen Buslinien für eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, sodass auch Pendler eine komfortable Verbindung in die Stadt haben.**

**Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe. Besonders hervorzuheben sind die naturnahen Erholungsmöglichkeiten, wie der Grüngürtel und der Forstbotanische Garten, die zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten einladen.**

**Hochkirchen ist eine begehrte Wohnlage für Familien, Paare und Ruhesuchende, die stadtnah und gleichzeitig im Grünen leben möchten.**

**VP azonosító: 25406008 - 50997 Köln - Rondorf**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.12.2034.

Endenergiebedarf beträgt 222.52 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1935.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 25406008 - 50997 Köln - Rondorf**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**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)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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