

Köln / Weiß

Exklusives Einfamilienhaus auf sonnigem Südgrundstück

VP azonosító: 25406044



www.von-poll.com

BÉRLETI DÍJ: 3.950 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 236,05 m² • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 677 m²

VP azonosító: 25406044 - 50999 Köln / Weiß

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

VP azonosító: 25406044 - 50999 Köln / Weiß

Áttekintés

VP azonosító	25406044
Hasznos lakótér	ca. 236,05 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	7
Hálósobák	5
Fürdoszobák	2
Építés éve	1970
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Bérleti díj	3.950 EUR
További költségek	350 EUR
Ház	Családi ház
Modernizálás / felújítás	2014
Az ingatlan állapota	Részleges Felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 77 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25406044 - 50999 Köln / Weiß

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	15.06.2024
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	33.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1970

VP azonosító: 25406044 - 50999 Köln / Weiß

Az ingatlan



VP azonosító: 25406044 - 50999 Köln / Weiß

Az ingatlan



VP azonosító: 25406044 - 50999 Köln / Weiß

Az ingatlan



VP azonosító: 25406044 - 50999 Köln / Weiß

Az ingatlan



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

VP azonosító: 25406044 - 50999 Köln / Weiß

Az ingatlan



VP azonosító: 25406044 - 50999 Köln / Weiß

Az ingatlan



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

VP azonosító: 25406044 - 50999 Köln / Weiß

Az ingatlan



VP azonosító: 25406044 - 50999 Köln / Weiß

Az ingatlan



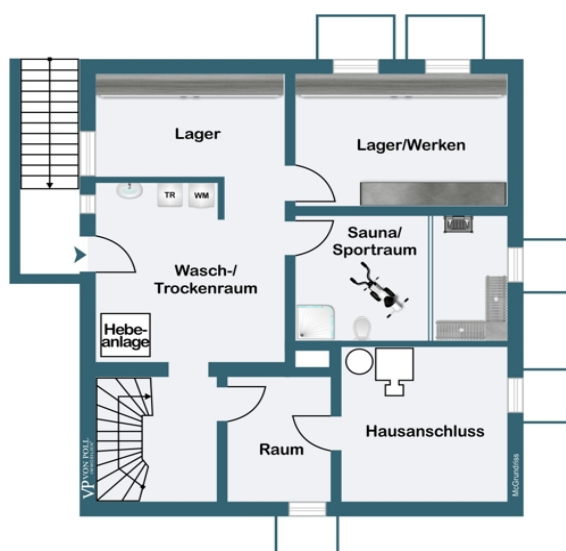
VP azonosító: 25406044 - 50999 Köln / Weiß

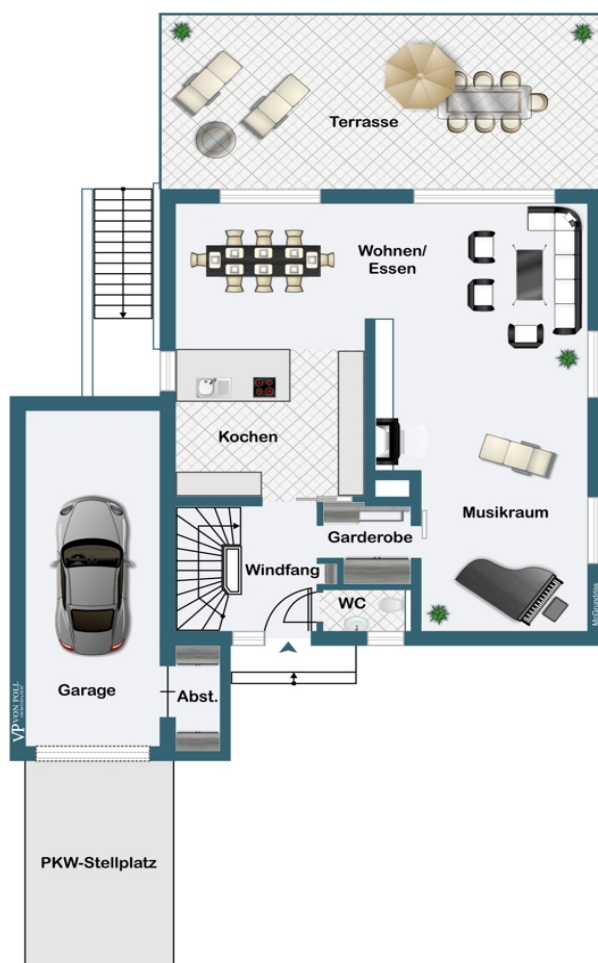
Az ingatlan

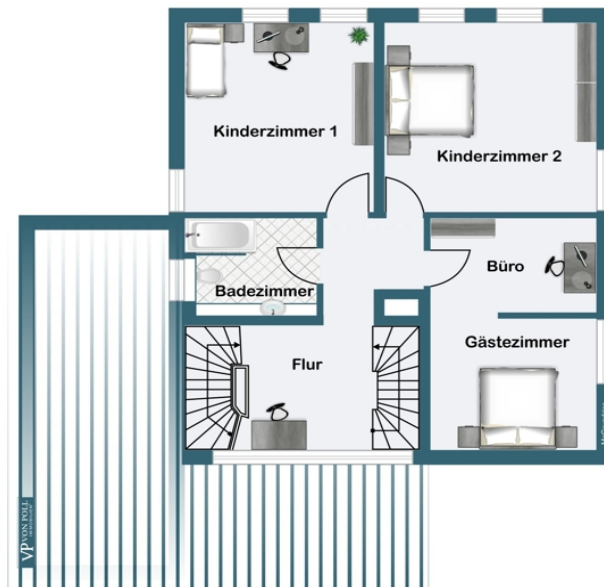


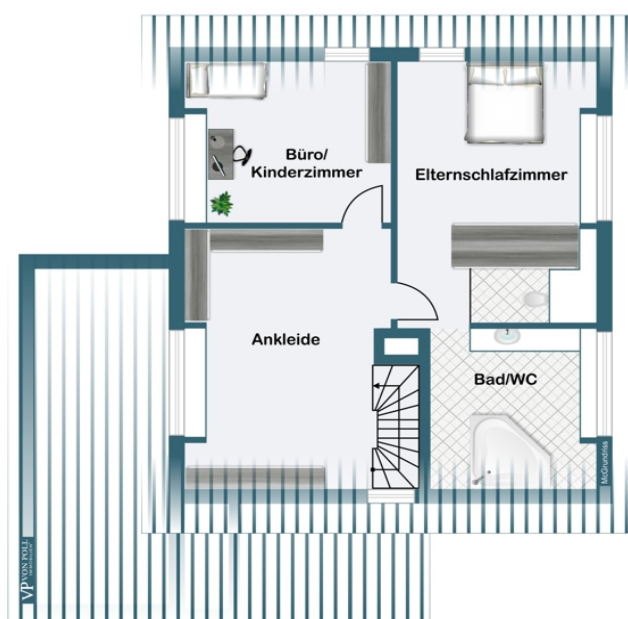
VP azonosító: 25406044 - 50999 Köln / Weiß

Alaprajzok









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

VP azonosító: 25406044 - 50999 Köln / Weiß

Az elso benyomás

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 m² Wohnfläche verteilen sich sieben helle, großzügige Räume, die ein ideales Zuhause für Familien schaffen.

Der Mittelpunkt des Erdgeschosses ist der ca. 42 m² 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 ausgebaute 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 m² 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.

VP azonosító: 25406044 - 50999 Köln / Weiß

Minden a helyszínról

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 Weißer 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.

VP azonosító: 25406044 - 50999 Köln / Weiß

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.6.2024.

Endenergiebedarf beträgt 33.00 kwh/(m²*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

VP azonosító: 25406044 - 50999 Köln / Weiß

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com