

Köln – Köln Rath/Heumar

## Benvenuti nell'architettura senza tempo e nelle molteplici possibilità di utilizzo!

*Codice oggetto: 25066037*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 825.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 186 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 393 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**Codice oggetto: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25066037</b>
Superficie netta	<b>ca. 186 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>
Vani	<b>5</b>
Camere da letto	<b>4</b>
Bagni	<b>3</b>
Anno di costruzione	<b>1981</b>
Garage/Posto auto	<b>1 x superficie libera, 1 x Garage</b>

Prezzo d'acquisto	<b>825.000 EUR</b>
Casa	<b>Casa unifamiliare</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Superficie lorda	<b>ca. 69 m<sup>2</sup></b>
Caratteristiche	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Cucina componibile, Balcone</b>

Codice oggetto: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	166.47 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	03.09.2035	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1981

Codice oggetto: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

## La proprietà



Codice oggetto: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

## La proprietà



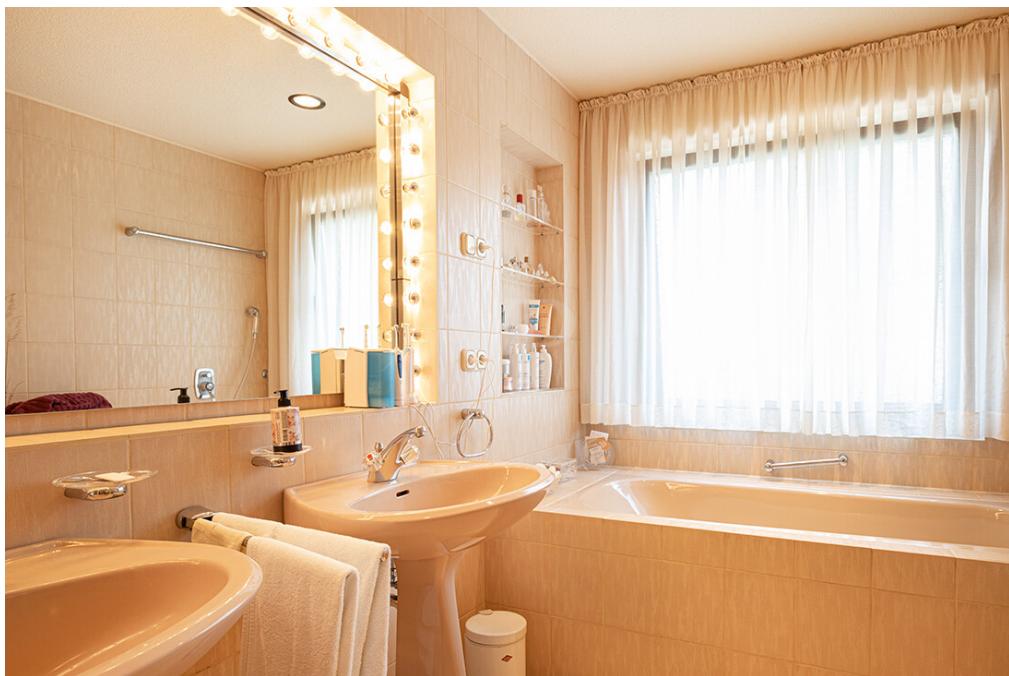
Codice oggetto: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

## La proprietà



Codice oggetto: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

## La proprietà



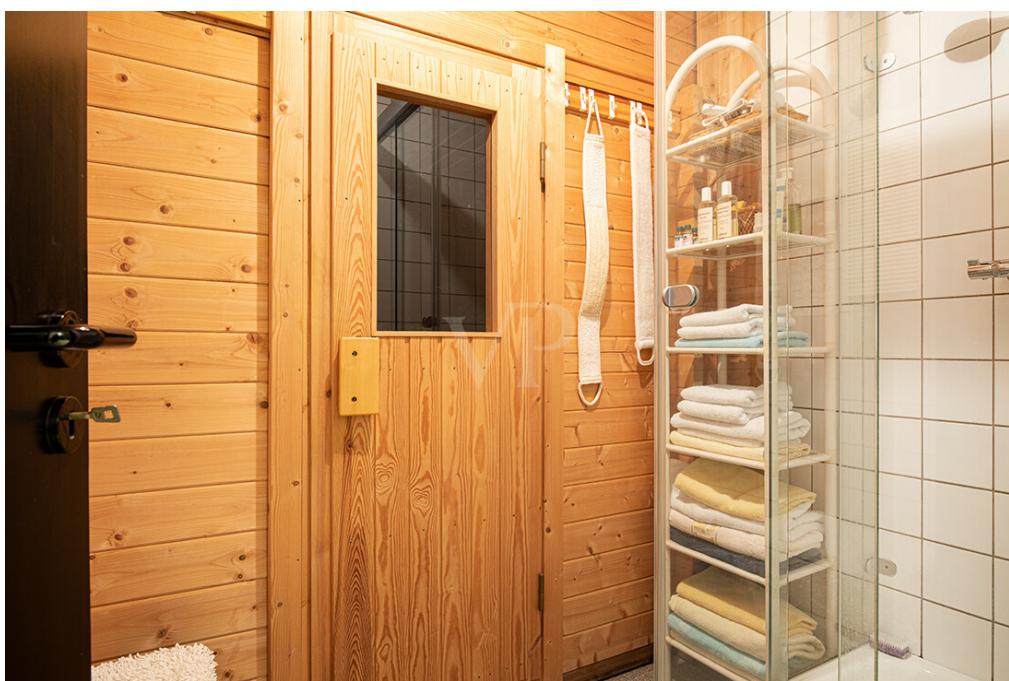
Codice oggetto: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

## La proprietà



Codice oggetto: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

## La proprietà



Codice oggetto: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

## La proprietà



Codice oggetto: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

Codice oggetto: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

## La proprietà



VP | VON POLL  
FINANCE

# Immobilie gefunden, *Finanzierung gelöst.*

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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

A photograph of a man and a woman standing in front of a white house with a balcony. The woman is wearing a blue and white patterned top and white pants, and the man is wearing a dark sweater and light pants. They are both smiling and looking towards the camera.

Finanzierung  
berechnen

A QR code enclosed in a white box with a black border. The text "Finanzierung berechnen" is printed above the QR code.

**Codice oggetto: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar**

## Una prima impressione

Questa casa unifamiliare indipendente offre un elevato standard abitativo e opzioni di utilizzo flessibili con circa 186 m<sup>2</sup> di superficie abitabile. L'immobile vanta una planimetria ben studiata, che può essere ulteriormente adattata alle vostre esigenze. La casa vi accoglie con un ingresso classico che crea un passaggio armonioso verso la luminosa zona giorno e pranzo. Un'ampia porta scorrevole panoramica in vetro inonda l'ambiente di luce naturale, creando un collegamento fluido con l'esterno. La terrazza adiacente è interamente esposta a ovest. La cucina può essere facilmente aperta sulla zona pranzo, se lo si desidera, poiché è separata dai due spazi solo da un unico mobile. Al piano superiore si trovano le camere da letto classiche che possono essere utilizzate in diversi modi: come cameretta per bambini, ufficio o camera per gli ospiti, offrendo la massima flessibilità. Un bagno privato e un ulteriore bagno con doccia completano questo piano. La mansarda ristrutturata ospita un angolo cottura e un WC. L'open space, che si estende fino al colmo del tetto, offre ampio spazio per potenziali modifiche alla planimetria. La casa dispone di un seminterrato completo e, oltre ai consueti ripostigli, di una zona hobby ideale per praticare sport o attività simili. Anche l'area esterna della proprietà è ben progettata: la terrazza è dotata di una tenda da sole elettrica e, grazie ai riscaldatori radianti integrati, offre un luogo confortevole in cui rilassarsi anche nelle serate più fresche. L'illuminazione del giardino aggiunge sapientemente accenti e valorizza l'aspetto curato del giardino. Le tapparelle, sia elettriche che manuali, offrono protezione e aumentano il comfort abitativo. La solida costruzione ed elementi come la muratura parzialmente a vista conferiscono alla proprietà un carattere distintivo. Particolarmente degne di nota sono le molteplici possibilità di utilizzo che la casa offre, rendendola adatta a famiglie, coppie o a coloro che desiderano combinare vita e lavoro sotto lo stesso tetto. Il garage esistente ha accesso diretto al giardino e un ulteriore posto auto completa l'offerta di questa proprietà.

**Codice oggetto: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar**

## **Dettagli dei servizi**

- 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

**Codice oggetto: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 166.47 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

**Codice oggetto: 25066037 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

---

Kölner Straße 98, 51429 Bergisch Gladbach  
Tel.: +49 2204 - 48 128 0  
E-Mail: [bergisch.gladbach@von-poll.com](mailto:bergisch.gladbach@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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