Köln – Urbach

Besonderheit! Freistehendes Einfamilienhaus mit Altbaucharme auf großzügigem Süd-Grundstück

CODICE OGGETTO: 25390009

PREZZO D'ACQUISTO: 549.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 141 m² • **VANI:** 6 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 1.101 m²

CODICE OGGETTO: 25390009 - 51145 Köln – Urbach

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

CODICE OGGETTO: 25390009 - 51145 Köln – Urbach

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25390009
Superficie netta	ca. 141 m²
Tipologia tetto	mansarda
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1912
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	549.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 75 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25390009 - 51145 Köln – Urbach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Sistema di riscaldamento a un piano
Classe Energetica	Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.

CODICE OGGETTO: 25390009 - 51145 Köln – Urbach

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25390009 - 51145 Köln – Urbach

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25390009 - 51145 Köln – Urbach

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25390009 - 51145 Köln – Urbach

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25390009 - 51145 Köln – Urbach

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25390009 - 51145 Köln – Urbach

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25390009 - 51145 Köln – Urbach

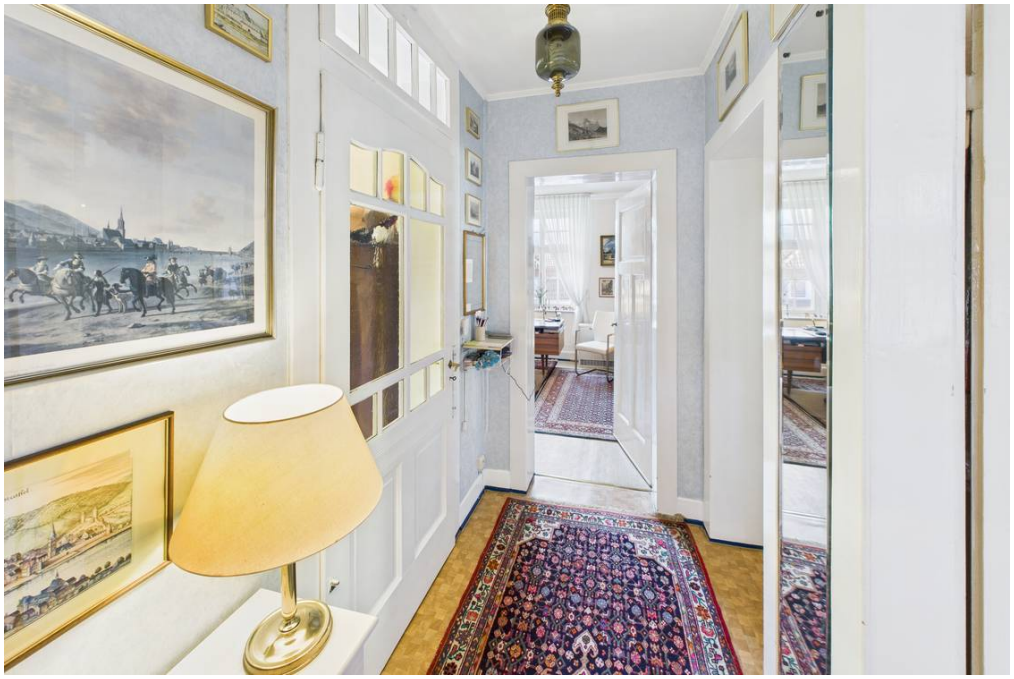
La proprietà

CODICE OGGETTO: 25390009 - 51145 Köln – Urbach

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25390009 - 51145 Köln – Urbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25390009 - 51145 Köln – Urbach

La proprietà

VON POLL IMMOBILIEN®

BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

Gerne bewerten unsere geprüften Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert®/WertCert®)
und qualifizierten Immobilienmakler (IHK) Ihre Immobilie kostenfrei.
Für ein erstes unverbindliches Gespräch stehen wir Ihnen zur Verfügung

www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 25390009 - 51145 Köln – Urbach

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25390009 - 51145 Köln – Urbach

Una prima impressione

Dieses besondere Einfamilienhaus bietet Ihnen auf drei Etagen ca. 141 m² Wohnfläche und viel Platz für die ganze Familie. Der große, grüne Garten lädt zum Entspannen und Verweilen ein – hier haben Sie Ihre eigene kleine Oase.

Im Erdgeschoss befindet sich der einladende Eingangsbereich. Durch das Oberlicht über der Eingangstür fällt das Licht optimal in die Diele. Weiter geht ist mit einem kleinen Wohnzimmer, einem eleganten Esszimmer, einem Gäste WC, sowie einer großen und hellen Küche, die einen herrlichen Blick in den Garten ermöglicht. Hier können Sie Ihre Kochkünste ausleben und gleichzeitig die Natur genießen.

Die beeindruckenden hohen Decken verleihen dem Raum eine großzügige und luftige Atmosphäre, die ein Gefühl von Weite schafft. Die Sprossenfenster im gesamten Haus geben dem Haus einen schönen Altbaucharme.

Im Obergeschoss befinden sich drei weitere gut geschnittene Räume, sowie ein Badezimmer mit Dusche. Ein gemütliches Schlafzimmer sorgt für erholsame Nächte, während zwei Kinderzimmer genügend Platz für Ihre Kleinen bieten – oder sich auch hervorragend als Arbeits- oder Gästezimmer eignen.

Das Dachgeschoss wurde bereits teilweise ausgebaut. Hier befindet sich ein weiteres Zimmer, das als Schlafzimmer oder Büro genutzt werden kann. Der großzügige Raum mit Ausbaupotential ermöglicht Ihnen weitere Wohnfläche zu schaffen – sei es für ein zusätzliches Schlafzimmer, ein Spielzimmer oder ein Badezimmer.

Der Keller des Hauses bietet eine praktische und vielseitige Fläche mit insgesamt drei Räumen. Diese Räume können je nach Bedarf als Abstellfläche, Werkstatt oder Hobbyraum genutzt werden. Ein kleines Badezimmer mit Badewanne ist ebenfalls vorhanden. Vom Keller aus aus gelangt man ebenfalls direkt in den Garten.

Die praktisch gelegene Garage neben dem Haus schafft einen sicheren Platz für ein Fahrzeug und bietet zusätzlichen Stauraum.

Der Energieausweis wurde beantragt und wird nachgereicht.

CODICE OGGETTO: 25390009 - 51145 Köln – Urbach

Tutto sulla posizione

Urbach ist ein ruhiger und familienfreundlicher Stadtteil im Südosten von Köln und grenzt an die Stadtteile Wahnheide, Grengel und Libur. Die Verkehrsanbindung ist gut, mehrere Buslinien und die Stadtbahnlinie 7 bieten schnelle Verbindungen in die Kölner Innenstadt und das Umland. Darüber hinaus sorgt die nahe gelegene Autobahn A59 für eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz.

Die Infrastruktur in Urbach ist mit Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und verschiedenen Dienstleistungen für den täglichen Bedarf gut ausgebaut. Supermärkte, kleinere Läden und gastronomische Angebote in der näheren Umgebung sorgen für eine gute Versorgung.

Urbach ist bekannt für seine ruhige und grüne Lage. Der nahe gelegene Stadtwald Königsforst, aber auch die Wahner Heide, Leidenhausen und die umliegenden Grünflächen bieten zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Spaziergänge, Radtouren und Naturbeobachtungen sind bei den Bewohnern besonders beliebt.

Die Wohnbebauung in Urbach besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und kleineren Wohnanlagen. Die ruhigen Straßen und die Nähe zur Natur machen den Stadtteil besonders attraktiv für Familien und Naturliebhaber, die eine entspannte und naturnahe Umgebung schätzen.

Das soziale Leben in Urbach ist geprägt von einem aktiven Vereinsleben und lokalen Veranstaltungen, die das Zusammengehörigkeitsgefühl stärken. Vereine und Initiativen bieten den Bewohnern vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und zum sozialen Austausch.

Insgesamt ist Urbach ein attraktiver und verkehrsgünstig gelegener Stadtteil, der durch seine grüne Umgebung, die gute Infrastruktur und die hohe Lebensqualität überzeugt. Sowohl Familien als auch Singles und Senioren finden hier ein angenehmes und lebenswertes Umfeld.

CODICE OGGETTO: 25390009 - 51145 Köln – Urbach

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 25390009 - 51145 Köln – Urbach

Partner di contatto

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

Alexander Péus

Dellbrücker Hauptstraße 118, 51069 Köln
Tel.: +49 221 - 29 74 84 95
E-Mail: koeln.dellbrueck@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com