

Köln - Holweide

Freistehendes Einfamilienhaus in ruhig gelegener Straße mit Entfaltungspotenzial

Codice oggetto: 25390029



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 433.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 112 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 496 m²

Codice oggetto: 25390029 - 51067 Köln - Holweide

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

Codice oggetto: 25390029 - 51067 Köln - Holweide

A colpo d'occhio

| | |
|---------------------|------------------------------|
| Codice oggetto | 25390029 |
| Superficie netta | ca. 112 m² |
| Tipologia tetto | a due falde |
| Vani | 6 |
| Camere da letto | 4 |
| Bagni | 2 |
| Anno di costruzione | 1952 |

| | |
|------------------------|--|
| Prezzo d'acquisto | 433.000 EUR |
| Casa | Casa unifamiliare |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Superficie lorda | ca. 68 m² |
| Caratteristiche | Terrazza |

Codice oggetto: 25390029 - 51067 Köln - Holweide

Dati energetici

| | |
|-----------------------------------|--|
| Tipologia di riscaldamento | Riscaldamento autonomo |
| Fonte di alimentazione | Gas |
| Classe Energetica | Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile. |

Codice oggetto: 25390029 - 51067 Köln - Holweide

La proprietà



Codice oggetto: 25390029 - 51067 Köln - Holweide

La proprietà



Codice oggetto: 25390029 - 51067 Köln - Holweide

La proprietà



Codice oggetto: 25390029 - 51067 Köln - Holweide

La proprietà



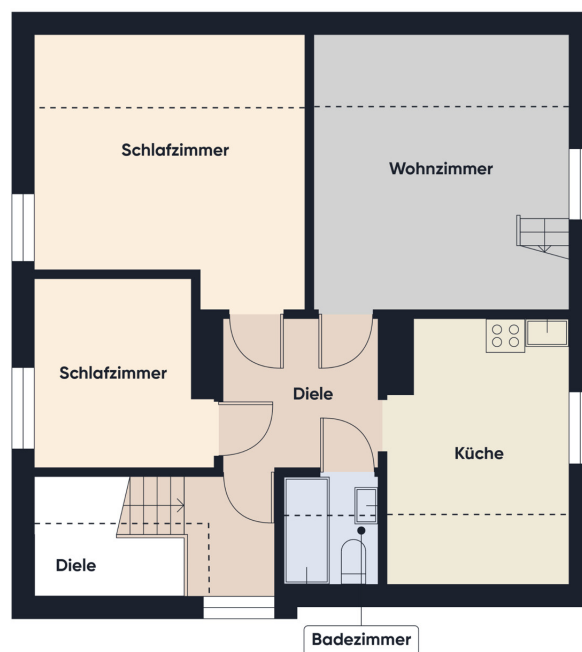
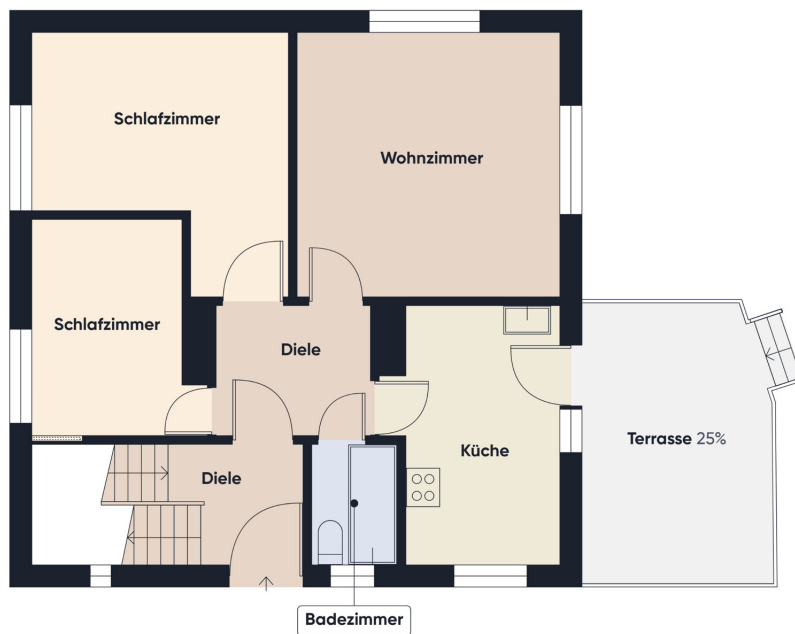
Bewertung Ihrer Immobilie

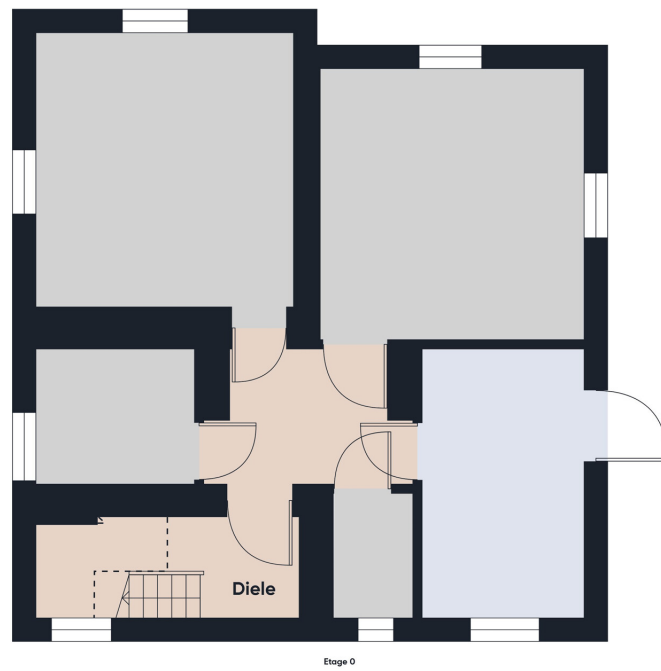
Gerne bewerten unsere geprüften Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert® / WertCert® / DEKRA) und qualifizierten Immobilienmakler (IHK) Ihre Immobilie kostenfrei. Für ein erstes unverbindliches Gespräch stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

SCAN ME

Codice oggetto: 25390029 - 51067 Köln - Holweide

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25390029 - 51067 Köln - Holweide

Una prima impressione

Dieses freistehende, voll unterkellerte Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend von Holweide und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 112 m², sowie einer Grundstücksfläche von ca. 496 m² ideale Voraussetzungen für Familien, die sich viel Platz und ein grünes Umfeld wünschen.

Das aktuell vermietete Haus erstreckt sich über insgesamt drei Etagen und wurde aus Rücksicht auf die Mieter nicht von innen fotografiert. Im Erdgeschoss befinden sich drei gut geschnittene Zimmer, eine Küche sowie ein Badezimmer mit Badewanne. Die Raumaufteilung des Obergeschosses entspricht der des Erdgeschosses und verfügt somit ebenfalls über drei Zimmer, eine Küche und ein Badezimmer. Das ausgebaute Dachgeschoss wird aktuell als zusätzlicher Schlafraum genutzt. In allen Wohnräumen sind Echtholzdielen verbaut

Der Garten lädt mit seiner Terrasse zum Verweilen und Entspannen im Freien ein. Das hintere Grundstück mit der Nummer 24/151 kann auf Anfrage separat erworben werden, um die eigene Grundstücksgröße auf ca. 825 m² zu erweitern. Zur Sicherung der Erschließung wird ein Wegerecht über eine Fläche von ca. 100 m² eingeräumt, sollte das hintere Grundstück mit der Nummer 24/151 anderweitig verkauft werden.

Im Kellerbereich wurde augenscheinlich Feuchtigkeit festgestellt. Eine fachgerechte Überprüfung sowie gegebenenfalls entsprechende Maßnahmen werden ausdrücklich empfohlen. Dieser Umstand wurde bei der Marktwertermittlung bereits berücksichtigt.

Bisherige Erneuerungen:

- Fassade gestrichen und ausgebessert (ca. 2003)
- Bad Sanierung OG (ca. 2002)
- Austausch der Elektrik (ca. 2003)
- Bauwerksabdichtung & Entwässerung (ca. 2009)
- Perimeterabdeckung (ca. 2010)
- Fenstersanierung (Maranti Holz ca. 2010)
- Kanalsanierung im Keller (ca. 2011)

Der Energieausweis wurde bereits beantragt und wird nachgereicht.

Codice oggetto: 25390029 - 51067 Köln - Holweide

Tutto sulla posizione

Holweide, ein lebendiger und verkehrsgünstig gelegener Stadtteil von Köln-Mülheim, liegt im Osten der Stadt und grenzt an Dellbrück, Höhenhaus, Buchheim und Merheim. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend, die Stadtbahnlinien 3 und 18 sowie mehrere Buslinien bieten schnelle Verbindungen in die Kölner Innenstadt und die umliegenden Stadtteile. Auch die Autobahn A3 ist in wenigen Minuten erreichbar.

Die Infrastruktur in Holweide ist umfassend und gut ausgebaut. Es gibt zahlreiche Schulen, Kindergärten und eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Fachgeschäfte und das Einkaufszentrum "Holweider Zentrum". Die ärztliche Versorgung wird durch mehrere Arztpraxen und das Evangelische Krankenhaus Köln-Holweide sichergestellt.

Holweide zeichnet sich durch eine abwechslungsreiche Bebauung aus, die von Einfamilienhäusern über Reihenhäuser bis hin zu modernen Wohnanlagen reicht. Diese Vielfalt bietet eine angenehme Wohnatmosphäre für unterschiedliche Ansprüche und Lebensstile.

Für Freizeit und Erholung stehen zahlreiche Grünflächen und Parks zur Verfügung. Der nahe gelegene Königsforst und der Thurner Wald laden zum Spaziergehen, Joggen und Radfahren ein. Darüber hinaus sorgen Sportvereine und Freizeiteinrichtungen für ein aktives Gemeinschaftsleben.

Das gesellschaftliche Leben in Holweide ist lebendig und vielfältig. Zahlreiche Vereine, kulturelle Veranstaltungen und Feste fördern das Gemeinschaftsgefühl und bieten abwechslungsreiche Möglichkeiten der Freizeitgestaltung.

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

Codice oggetto: 25390029 - 51067 Köln - Holweide

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.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder ein Haus beziehungsweise eine Wohnung in kaufen? VON POLL IMMOBILIEN Köln-Dellbrück ist Ihr erfahrener Immobilienmakler in Köln für professionelle Immobilienbewertung und zuverlässige Vermarktung.

Wir begleiten Sie mit lokaler Marktkenntnis, persönlicher Beratung, professioneller Exposé-Erstellung, gezielter Käuferansprache und strukturierter Vermarktung beim Hausverkauf oder Wohnungsverkauf bis zum erfolgreichen Abschluss.

VON POLL IMMOBILIEN Köln-Dellbrück steht für kompetente Immobilienmakler-Leistungen beim Hausverkauf/Wohnungsverkauf, zuverlässige Betreuung und fundierte

Kenntnis des regionalen Immobilienmarktes.

Wenn Sie einen Makler in Köln-Mülheim, Köln-Kalk oder Köln-Porz suchen, sind wir gerne Ihr Maklerbüro vor Ort. Wir helfen Ihnen ebenfalls gerne bei der Suche nach einer passenden Immobilie in gefragten Kölner Stadtteilen wie Dellbrück, Holweide, Brück, Höhenhaus, Dünnwald, Mülheim, Kalk, Ostheim, Merheim, Rath/Heumar, Porz, Wahn, Zündorf, Ensen, Westhoven, Urbach und Eil.

Codice oggetto: 25390029 - 51067 Köln - Holweide

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