Köln – Rath/Heumar

Helle Maisonettewohnung mit Balkon, 2 Bädern & Stellplatz in familienfreundlicher Lage

Número da propriedade: 25390006b

PREÇO DE COMPRA: 449.000 EUR • **ÁREA:** ca. 113 m² • **QUARTOS:** 4

Número da propriedade: 25390006b - 51107 Köln – Rath/Heumar

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25390006b - 51107 Köln – Rath/Heumar

Numa vista geral

Número da propriedade	25390006b
Área	ca. 113 m²
Piso	2
Quartos	4
Quartos	3
Casas de banho	2
Ano de construção	2001
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 12000 EUR (Venda)

Preço de compra	449.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2018
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25390006b - 51107 Köln – Rath/Heumar

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	07.06.2034
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	111.60 kWh/m²a
Classificação energética	D
Ano de construção de acordo com o certificado energético	2001

Número da propriedade: 25390006b - 51107 Köln – Rath/Heumar

O imóvel

Número da propriedade: 25390006b - 51107 Köln – Rath/Heumar

O imóvel

Número da propriedade: 25390006b - 51107 Köln – Rath/Heumar

O imóvel

Número da propriedade: 25390006b - 51107 Köln – Rath/Heumar

O imóvel

Número da propriedade: 25390006b - 51107 Köln – Rath/Heumar

O imóvel

Número da propriedade: 25390006b - 51107 Köln – Rath/Heumar

O imóvel

Número da propriedade: 25390006b - 51107 Köln – Rath/Heumar

O imóvel

Número da propriedade: 25390006b - 51107 Köln – Rath/Heumar

O imóvel

Número da propriedade: 25390006b - 51107 Köln – Rath/Heumar

O imóvel

Número da propriedade: 25390006b - 51107 Köln – Rath/Heumar

O imóvel

Número da propriedade: 25390006b - 51107 Köln – Rath/Heumar

O imóvel

Número da propriedade: 25390006b - 51107 Köln – Rath/Heumar

O imóvel

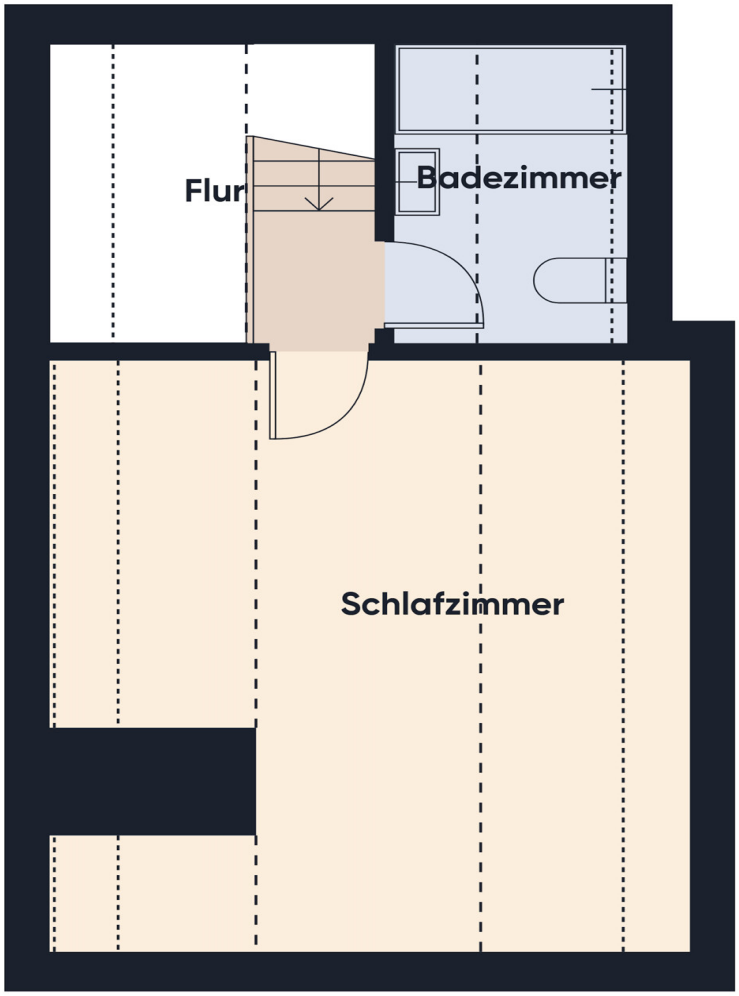
Número da propriedade: 25390006b - 51107 Köln – Rath/Heumar

O imóvel

Número da propriedade: 25390006b - 51107 Köln – Rath/Heumar

Plantas dos pisos

Stock 2



Stock 3

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25390006b - 51107 Köln – Rath/Heumar

Uma primeira impressão

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese helle und großzügige 3-Zimmer-Maisonettewohnung in Köln Rath. Die durchdachte Raumaufteilung, die moderne Ausstattung und der großzügige Sonnenbalkon machen dieses Objekt besonders attraktiv. Durch die zentrale und dennoch ruhige Lage in unmittelbarer Nähe der Göttersiedlung sind diverse Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie zahlreiche Restaurants und Cafés schnell und komfortabel erreichbar. Auch der Königsforst, der zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Grünen einlädt, ist nur wenige Minuten entfernt. Bus- und Bahnhaltestellen sind fußläufig zu erreichen und auch die Autobahn ist nur wenige Minuten entfernt.

Über den einladenden Flur gelangt man zunächst in die freundliche Küche. Die 8 Jahre alte Einbauküche mit teilweise erneuerten Elektrogeräten ist bereits im Kaufpreis enthalten. Auf dieser Ebene befinden sich außerdem ein Schlafzimmer, ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche sowie ein Abstellraum. Der großzügige Wohnbereich besticht vor allem durch seine charmante Fensterfront aus weißen Sprossenfenstern, die dem Raum einen besonderen Charme verleihen und eine angenehme Wohnatmosphäre schaffen.

Da die ursprünglichen Wohnungspläne vorliegen und die Eigentümer eine flexible Raumgestaltung vorgesehen haben, ermöglichen vorbereitete, in der Wand verborgene Küchenanschlüsse die Integration einer Küche im Wohnbereich. Dadurch könnte der derzeit als Küche genutzte Raum in ein zusätzliches Schlafzimmer umgewandelt werden, sodass die Wohnung als 3-, sowie als 4-Zimmer Wohnung genutzt werden kann.

Im Obergeschoss wurde das Spitzbodenzimmer lange als Kinderzimmer genutzt und zuletzt als Schlafzimmer. Um auch bei extremen Wärmeperioden einen hohen Wohnkomfort zu haben, wurde dieser Raum nachträglich mit einer kosteneffektiven Split-Klimanlage ausgestattet. Ein Tageslichtbad mit Badewanne befindet sich auch auf dieser Ebene. Ein Kellerraum und ein Stellplatz direkt vor dem Hauseingang, welcher separat erworben wird, sind ebenfalls Bestandteile der Wohnung.

Bei der Errichtung der Immobilie wurde großer Wert auf hochwertige Materialien gelegt. Dies zeigt sich unter anderem in der modernen und effizienten Wärmedämmung, die nicht nur für ein angenehmes Wohnklima sorgt, sondern sich auch positiv in den Heizkosten der Maisonettewohnung widerspiegelt.

Número da propriedade: 25390006b - 51107 Köln – Rath/Heumar

Detalhes do equipamento

- Maisonette-Wohnung mit Klimaanlage im Spitzboden
- Individuell als 3-, oder 4-Zimmer Wohnung nutzbar
- Großzügiger Sonnenbalkon
- Inkl. Einbauküche (bereits im Preis inbegriffen)
- 2 Tageslichtbäder
- 1 Stellplatz

Número da propriedade: 25390006b - 51107 Köln – Rath/Heumar

Tudo sobre a localização

Rath/Heumar zeichnet sich durch seine naturnahe Lage am Rand des Königsforsts aus – einem der größten zusammenhängenden Waldgebiete im Kölner Raum. Spaziergänger, Jogger und Radfahrer schätzen die unmittelbare Nähe zur Natur. Trotz der grünen Umgebung bietet das Viertel eine gewachsene Nachbarschaftsstruktur mit hohem Wohnwert.

Im nahen Umfeld befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf – darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und kleinere Fachgeschäfte. Auch Ärzte, Banken sowie gastronomische Angebote sind bequem erreichbar. Das Zentrum von Rath/Heumar sowie der benachbarte Stadtteil Brück bieten darüber hinaus weitere Versorgungsmöglichkeiten.

In nur wenigen Minuten ist die Autobahn A59, A3 und A4 zu erreichen. Durch den S-Bahn-Anschluss Linie 9 ist die hervorragende Verbindung in alle Richtungen gegeben.

Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich in der näheren Umgebung. Für Freizeit- und Sportaktivitäten stehen zahlreiche Angebote zur Verfügung – vom Reitverein über Tennisanlagen bis hin zu Fitnessstudios. Der nahe Königsforst bietet ganzjährig Erholung, Naturerlebnisse und Outdoor-Aktivitäten.

Rath/Heumar bietet die perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und guter städtischer Anbindung. Der Stadtteil ist besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und alle, die naturnahes Wohnen in Stadtnähe schätzen.

Número da propriedade: 25390006b - 51107 Köln – Rath/Heumar

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.6.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 111.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Número da propriedade: 25390006b - 51107 Köln – Rath/Heumar

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Alexander Péus

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

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com