

Köln / Rodenkirchen - Rodenkirchen

Hier beginnt Ihre Zukunft – freistehend und voller Möglichkeiten

Número da propriedade: 26406001



PREÇO DE COMPRA: 970.000 EUR • ÁREA: ca. 159,5 m² • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 586 m²

Número da propriedade: 26406001 - 50996 Köln / Rodenkirchen - Rodenkirchen

- **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: 26406001 - 50996 Köln / Rodenkirchen - Rodenkirchen

Numa vista geral

Número da propriedade	26406001	Preço de compra	970.000 EUR
Área	ca. 159,5 m ²	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	6	Tipo de construção	Sólido
Quartos	4	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Varanda
Casas de banho	2		
Ano de construção	1967		
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

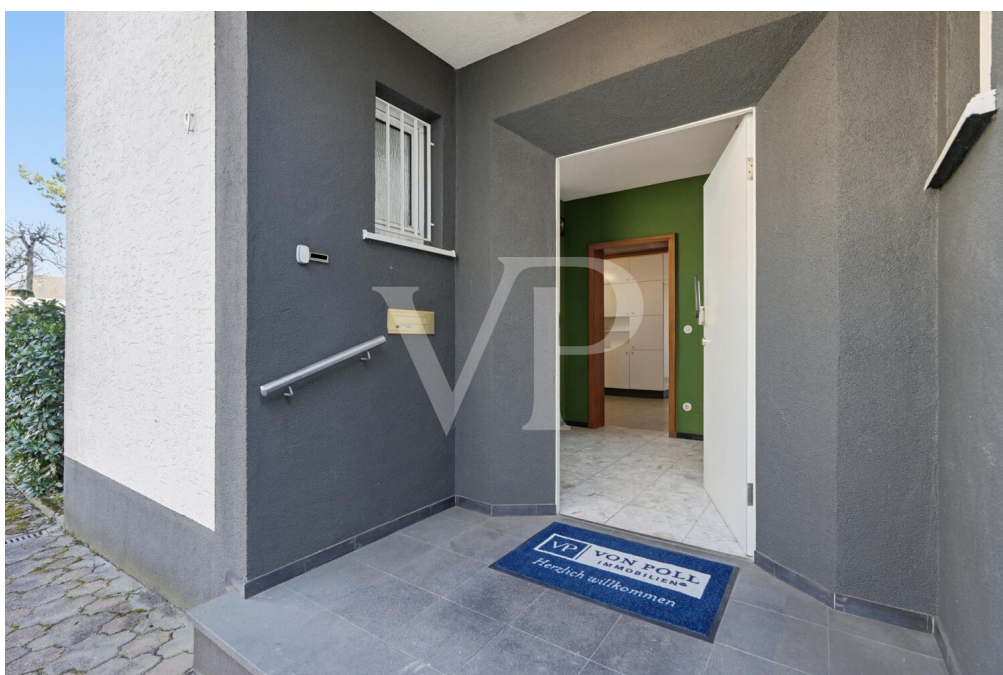
Número da propriedade: 26406001 - 50996 Köln / Rodenkirchen - Rodenkirchen

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	04.03.2026	Procura final de energia	268.30 kWh/m ² a
Aquecimento	Gás	Classificação energética	H
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1967

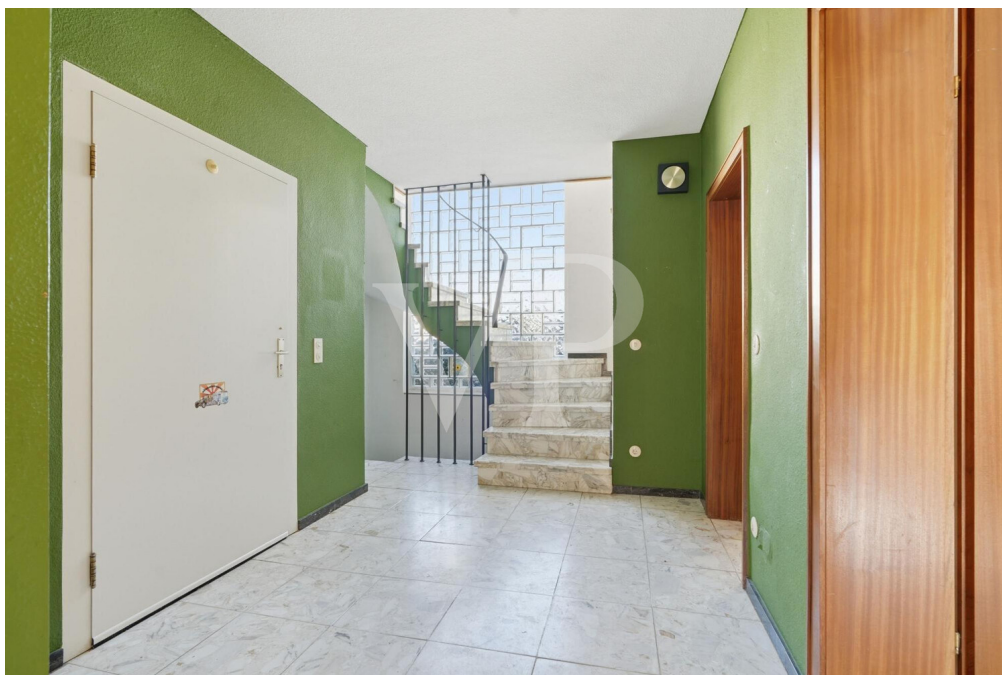
Número da propriedade: 26406001 - 50996 Köln / Rodenkirchen - Rodenkirchen

O imóvel



Número da propriedade: 26406001 - 50996 Köln / Rodenkirchen - Rodenkirchen

O imóvel



Número da propriedade: 26406001 - 50996 Köln / Rodenkirchen - Rodenkirchen

O imóvel



Número da propriedade: 26406001 - 50996 Köln / Rodenkirchen - Rodenkirchen

O imóvel



Número da propriedade: 26406001 - 50996 Köln / Rodenkirchen - Rodenkirchen

O imóvel

Capital

MAKLER-KOMPASS
WOHNEN

Top-Makler Köln

★★★★★

Höchstnote für
**von Poll Immobilien
Lindenthal**

Quelle: IIB Institut HEFT 10/25
IM TEST: 4.288 Makler GÜLTIG BIS: 09/26



Número da propriedade: 26406001 - 50996 Köln / Rodenkirchen - Rodenkirchen

O imóvel



Número da propriedade: 26406001 - 50996 Köln / Rodenkirchen - Rodenkirchen

O imóvel



Número da propriedade: 26406001 - 50996 Köln / Rodenkirchen - Rodenkirchen

O imóvel



Número da propriedade: 26406001 - 50996 Köln / Rodenkirchen - Rodenkirchen

O imóvel



Número da propriedade: 26406001 - 50996 Köln / Rodenkirchen - Rodenkirchen

O imóvel



Número da propriedade: 26406001 - 50996 Köln / Rodenkirchen - Rodenkirchen

O imóvel



Número da propriedade: 26406001 - 50996 Köln / Rodenkirchen - Rodenkirchen

O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



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

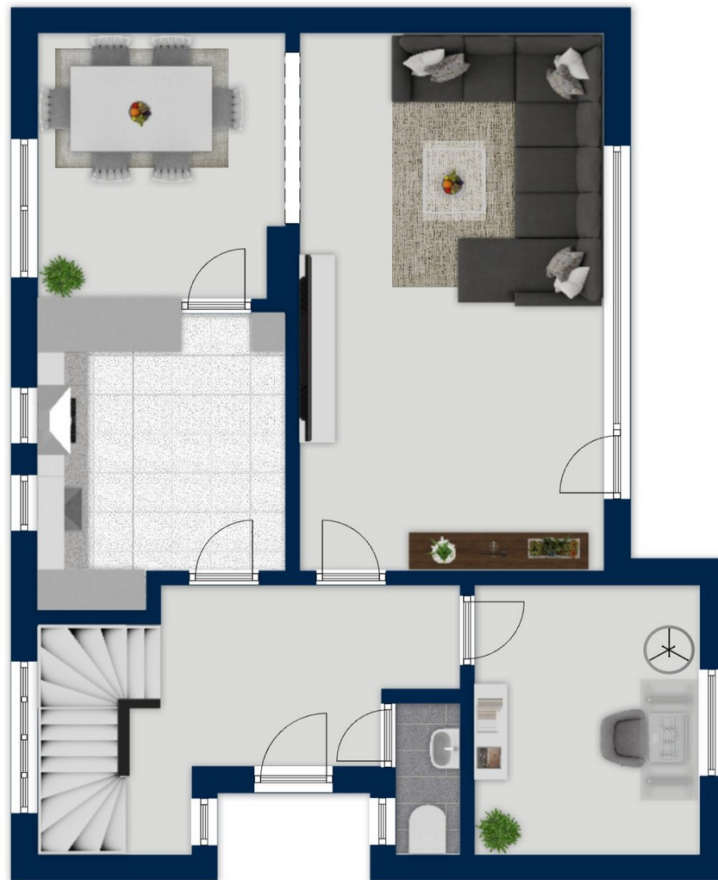
Número da propriedade: 26406001 - 50996 Köln / Rodenkirchen - Rodenkirchen

O imóvel

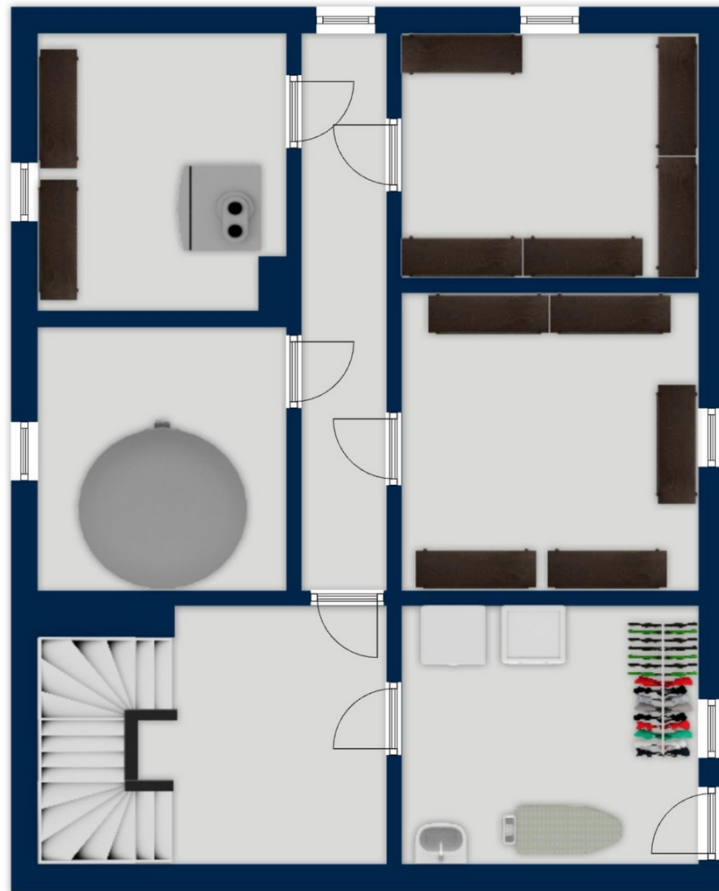


Número da propriedade: 26406001 - 50996 Köln / Rodenkirchen - Rodenkirchen

Plantas dos pisos







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: 26406001 - 50996 Köln / Rodenkirchen - Rodenkirchen

Uma primeira impressão

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert dieses modernisierungsbedürftige Einfamilienhaus in einem familienfreundlichen und gefragten Wohngebiet im Kölner Süden.

Die Immobilie wurde im Jahr 1967 auf einem ca. 586 m² großen Grundstück im beliebten Rodenkirchener Flussviertel errichtet. Der schön angelegte Garten mit gewachsenem Baumbestand und Westausrichtung bietet einen hohen Erholungswert und lädt zum Verweilen ein. Die Wohnfläche von ca. 159,5 m² erstreckt sich über zwei Ebenen und verteilt sich auf insgesamt sechs Zimmer, wodurch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten entstehen.

Die gewachsene Bebauung sowie die zentrale Lage innerhalb von Rodenkirchen gewährleisten eine hervorragende Anbindung an die ausgezeichnete Infrastruktur des Stadtteils. Gleichzeitig bietet der Garten mit Teich einen geschützten, privaten Rückzugsort.

Der Eingangsbereich empfängt mit Gäste-WC und ausreichend Platz für eine Garderobe. Von hier aus gelangt man in den großzügigen Wohn- und Essbereich, der durch große Fensterflächen mit Blick in den Garten sowie den direkten Zugang zur Terrasse eine helle und einladende Atmosphäre schafft. Das angrenzende Esszimmer verbindet den Wohnbereich mit der separaten Küche. Ergänzt wird das Raumangebot im Erdgeschoss durch ein Arbeitszimmer mit Gartenblick.

Im Obergeschoss stehen insgesamt vier Zimmer zur Verfügung, von denen zwei über einen direkten Zugang zur Loggia verfügen. Die Räume lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen. Auf dieser Ebene befinden sich zudem das Badezimmer sowie ein separates WC, die beide im Jahr 2010 modernisiert wurden.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet somit zusätzlichen Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Eine Einzelgarage sowie ein Stellplatz runden das Angebot ab. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung.

Vor dem Hintergrund der bestehenden Gebäudesubstanz empfiehlt sich eine umfassende Modernisierung. Der neue Eigentümer hat die Möglichkeit, die Immobilie nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und auf einen zeitgemäßen Standard zu bringen. Darüber hinaus bietet ein möglicher Ausbau des Dachgeschosses zusätzliches Potenzial zur Schaffung weiterer Wohnfläche. Maßgeblich für die Bebauung ist der Bebauungsplan Nr. 1107 der ehemaligen Gemeinde Rodenkirchen.

Dieses Einfamilienhaus stellt eine attraktive Grundlage für Familien oder Paare dar, die ihre

individuellen Wohnideen in beehrter Lage verwirklichen möchten. Die Nähe zum Rodenkirchener Ortskern sowie zu verschiedenen Schulen unterstreicht die hohe Wohnqualität dieser Immobilie.

Die Immobilie ist bereits geräumt und kann kurzfristig an den neuen Eigentümer übergeben werden.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stellen wir Ihnen diese interessante Immobilie im Rahmen eines persönlichen Besichtigungstermins näher vor.

Número da propriedade: 26406001 - 50996 Köln / Rodenkirchen - Rodenkirchen

Detalhes do equipamento

- 7 Zimmer, flexibel nutzbar
- Garten mit altem Baumbestand
- große Fensterfront im Wohnbereich mit Blick in den Garten
- separate Küche mit Zugang zum Wohn-/ Essbereich
- 2 Schlafzimmer im OG mit Zugang zur Loggia
- 1 Badezimmer und 2 WC
- voll unterkellert
- Garage und Stellplatz
- Gaszentralheizung
- elektrische Rollläden
- zentrale Lage im Kölner Süden

Número da propriedade: 26406001 - 50996 Köln / Rodenkirchen - Rodenkirchen

Tudo sobre a localização

Der schöne Stadtteil Rodenkirchen liegt nur ca. 5 km südlich von der Kölner Innenstadt entfernt.

Rodenkirchen zählt nicht nur aufgrund der hervorragenden Anbindung an das Autobahnkreuz Köln-Süd, mit den Autobahnen A4 und A555, zu einer der gefragtesten Wohnlagen Kölns, sondern auch wegen des sehr hohen Freizeitwertes, welcher durch diverse Sport-, Reit-, und Golfclubs aber auch durch die Naherholungsgebiete, wie den Rheinauen oder den Forstbotanische Garten, bestimmt wird.

Zudem befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Banken, Ärzte und Apotheken direkt vor Ort und lassen sich in nur wenigen Minuten erreichen. Jegliche Schulen, wie zum Beispiel ein Gymnasium, eine Gesamtschule oder ein Berufskolleg sowie diverse Kindergärten sind im Stadtteil selbst und in den umliegenden Stadtteilen vorhanden.

Die hier angebotene Immobilie befindet sich im idyllischen Kölner Süden, einer der exklusivsten Wohngegenden der Stadt. Die ruhige Umgebung und die unmittelbare Nähe zum Rhein machen diese Lage besonders attraktiv.

Número da propriedade: 26406001 - 50996 Köln / Rodenkirchen - Rodenkirchen

Outras informações

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.

Capital Makler-Kompass 2024: VON POLL IMMOBILIEN ist bundesweit führender Immobilienmakler

Das Wirtschaftsmagazin Capital vergleicht im "Capital Makler-Kompass 2025" 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/ 2025, Verlag: Gruner + Jahr AG & Co KG

Número da propriedade: 26406001 - 50996 Köln / Rodenkirchen - Rodenkirchen

Pessoa de contacto

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

Jörg Rechermann

Dürener Straße 236, 50931 Köln
Tel.: +49 221 - 80 06 443 0
E-Mail: koeln.lindenthal@von-poll.com

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

www.von-poll.com