

Köln – Holweide

Freistehendes Einfamilienhaus mit Süd-West Garten in kinderfreundlicher Sackgassenlage

????????? ??????????: 24390007



www.von-poll.com

???? ??????: 598.000 EUR • ??????????: ca. 148 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 522 m²

???????? ??????????: 24390007 - 51067 Köln – Holweide

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24390007 - 51067 Köln – Holweide

?? ??? ??????

???????? ??????????	24390007
????????????	ca. 148 m ²
?????? ???????	???????????????? ??????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ??????????
??????????	5
???????????????? ???	4
????????????	
????????????	1
????? ??????????????	1969
?????? ??????????????	1 x ???????

????? ???????	598.000 EUR
??????	????????????? ????????????????
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	????????
????????????????	
????????????????????????	ca. 145 m ²
??????	
????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24390007 - 51067 Köln – Holweide

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	??????	????????? ??????? ????????????	213.60 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ????????? ???	22.03.2034	???????????? ????????????? ??????????	G
????? ???????????	??????		

???????? ?????: 24390007 - 51067 Köln – Holweide

?? ????????



???????? ?????: 24390007 - 51067 Köln – Holweide

?? ????????



???????? ??????????: 24390007 - 51067 Köln – Holweide

?? ?????????



???????? ?????: 24390007 - 51067 Köln – Holweide

?? ????????



???????? ?????: 24390007 - 51067 Köln – Holweide

?? ????????



???????? ?????: 24390007 - 51067 Köln – Holweide

?? ????????



???????? ?????: 24390007 - 51067 Köln – Holweide

?? ????????



??????? ???????: 24390007 - 51067 Köln – Holweide

??? ?????? ???????????

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses Einfamilienhaus in einer ruhigen Sackgassenlage. Es bietet mit einer Grundstücksfläche von ca. 522 m² und einer Wohnfläche von etwa 148 m² eine ideale Grundlage für Ihre Modernisierungsträume. Erbaut im Jahr 1969, zeigt dieses Haus zeitlosen Charme und wartet nur darauf, durch Ihre kreative Gestaltung zu neuem Leben erweckt zu werden. Das Haus besticht durch eine praktische Raumaufteilung und bietet genügend Platz für eine Familie oder ein Paar. Die Zimmer sind hell, freundlich gestaltet und bieten verschiedene Nutzungsmöglichkeiten. Sei es als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Kinderzimmer. Die großzügige Grundstücksfläche ermöglicht diverse Gestaltungsmöglichkeiten im Außenbereich, während die Wohnfläche ausreichend Raum für individuelle Wohnkonzepte bietet. Hier können Sie gemeinsam mit Ihren Liebsten die warmen Sommertage genießen und sich vom stressigen Alltag erholen. Zudem bietet das Grundstück genügend Platz für Kinder zum Spielen und Toben. In der Umgebung finden Sie diverse Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote. Die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ermöglicht es Ihnen, bequem in die Stadt zu gelangen. Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage, die nicht nur praktischen Stauraum bietet, sondern auch den Komfort eines eigenen Parkplatzes direkt am Haus. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass das Wasser in den veralteten Rohren im Haus aktuell kein Trinkwasser ist.

??????? ????????: 24390007 - 51067 Köln – Holweide

??? ??? ??? ????????????

Die angebotene Immobilie befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage im begehrten Stadtteil Köln-Holweide. Holweide zeichnet sich durch seine ausgezeichnete Infrastruktur und die Nähe zur Natur aus. Das Viertel bietet eine harmonische Mischung aus urbanem Lebensstil und grüner Umgebung. Köln-Holweide überzeugt mit einer erstklassigen Infrastruktur, die allen Bedürfnissen gerecht wird. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Versorgung sind in unmittelbarer Nähe, was besonders für Familien attraktiv ist. Zahlreiche Parks, Spielplätze und Sportvereine sorgen zudem für ein abwechslungsreiches Freizeitangebot. Dank der Nähe zu den Autobahnen A3 und A4 sowie einer ausgezeichneten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist Köln-Holweide ideal für Pendler geeignet. Die kurze Distanz zum Hauptbahnhof ermöglicht zudem eine schnelle Erreichbarkeit des Kölner Stadtzentrums und umliegender Stadtteile. In Köln-Holweide wird das Leben zelebriert. Eine breite Palette von Restaurants, Cafés und Geschäften laden zum Verweilen ein. Regelmäßige kulturelle Veranstaltungen und Märkte stärken das Gemeinschaftsgefühl im Viertel und sorgen für Abwechslung im Alltag. Die Nähe zum Grüngürtel und zahlreichen Parks macht Köln-Holweide zu einer grünen Oase inmitten der Stadt. Bewohner können hier entspannte Spaziergänge unternehmen, Sport treiben oder einfach die Ruhe und Schönheit der Natur genießen.

???????? ??????????: 24390007 - 51067 Köln – Holweide

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 213.60 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

???????? ??????????: 24390007 - 51067 Köln – Holweide

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Thorsten Roesner

Dellbrücker Hauptstraße 118 ??????-Dellbrück
E-Mail: koeln.dellbrueck@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com