

Köln – Rondorf

# Freistehendes Einfamilienhaus mit stilvoll angelegtem Garten

????????? ??????????: 24460009



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 1.099.000 EUR • ??????????: ca. 179 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 656 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 24460009 - 50997 Köln – Rondorf

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

???????? ??????????: 24460009 - 50997 Köln – Rondorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	24460009	????? ???????	1.099.000 EUR
????????????	ca. 179 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	7	????? ??????????????	2021
??????????	3	??????????	????????
????? ??????????????	1983	????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	1 x ???????	??????	??????
		????????	????????, WC ????????????, ??????, ??????, ???????????????? ????????, ??????????

???????? ??????????: 24460009 - 50997 Köln – Rondorf

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

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	???????	?????????	151.90 kWh/m²a
???????????????	14.05.2034	???????????????	
???????????????????		???????????????	
????????? ???		?????????????	E
????? ????????????	???????	?????????????????	
		?????????????	

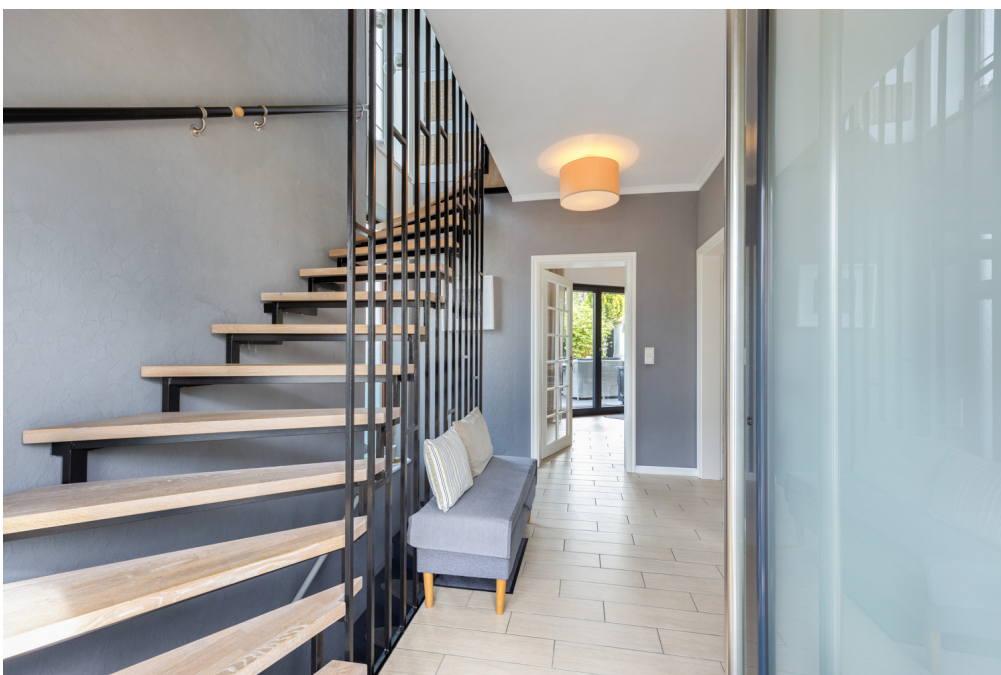
??????? ???????: 24460009 - 50997 Köln – Rondorf

?? ????????



??????? ???????: 24460009 - 50997 Köln – Rondorf

?? ????????



??????? ???????: 24460009 - 50997 Köln – Rondorf

?? ????????



??????? ???????: 24460009 - 50997 Köln – Rondorf

?? ????????





??????? ???????: 24460009 - 50997 Köln – Rondorf

?? ????????



??????? ????????: 24460009 - 50997 Köln – Rondorf

?? ????????



??????? ???????: 24460009 - 50997 Köln – Rondorf

?? ????????



???????? ??????????: 24460009 - 50997 Köln – Rondorf

?? ?????????



??????? ???????: 24460009 - 50997 Köln – Rondorf

?? ????????



???????? ????????: 24460009 - 50997 Köln – Rondorf

?? ????????



???????? ??????????: 24460009 - 50997 Köln – Rondorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24460009 - 50997 Köln – Rondorf

?? ?????????





??????? ????????: 24460009 - 50997 Köln – Rondorf

?? ????????



??????? ????????: 24460009 - 50997 Köln – Rondorf

?? ????????



??????? ???????: 24460009 - 50997 Köln – Rondorf

?? ????????



??????? ???????: 24460009 - 50997 Köln – Rondorf

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

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses gepflegte und freistehende Einfamilienhaus in beliebter Lage von Rondorf. Das Haus wurde 1983 als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Massivbauweise errichtet und bietet mit seinen ca. 179 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für eine Familie oder moderne Wohnkonzepte. Der Grundriss des Hauses wurde 2013 verändert, so dass ein Teil der ehemaligen Einliegerwohnung als zusätzlicher Essbereich genutzt wird. Der Grundriss im Erdgeschoss ist offen und modern gestaltet. Die bodentiefen Fenster mit Blick in den Garten lassen viel Tageslicht herein und sorgen für eine helle und einladende Atmosphäre. Der offene Wohn-Essbereich bildet dabei den Mittelpunkt des Hauses. Ein Kamin sorgt hier an kalten Wintertagen für eine angenehme Wärme. Die großzügige Einbauküche passt mit Ihren modern weißen Hochglanzfronten und den braunen Akzenten zum Echtholzparkett des Erdgeschosses. Zwei weitere Räume und ein Badezimmer bieten Ihnen flexible Nutzungsmöglichkeiten. Im Obergeschoss befinden sich insgesamt vier Zimmer und zwei Bäder. Eine Besonderheit sind die zwei Dachterrassen, die jeweils an das Elternschlafzimmer und die beiden Kinderzimmer angrenzen. Die gesamten Fenster wurden sukzessive zwischen 2013 und 2021 durch moderne Kunststofffenster mit Doppelverglasung und elektrischen Rolläden ausgetauscht. Das Haus verfügt über eine Fußbodenheizung und Echtholzparkett in den Wohnbereichen und Handtuchheizkörpern in den Bädern. Ein besonderes Highlight der Immobilie ist der stilvoll angelegte Garten. Mehrere Sitzecken laden zum gemütlichen Beisammensein mit Freunden und Familie ein. Eine elektrische Markise über der östlich ausgerichteten Terrasse aus Holz sorgt an heißen Sommertagen für angenehmen Schatten, während der Teich in Kombination mit den Pflanzen eine einzigartige Gartenatmosphäre schafft. Abgerundet wird das Angebot durch eine Einzelgarage im naheliegenden Garagenhof und sechs Kellerräumen. Die Gas-Brennwerttherme im Kellergeschoss wurde 2021 neu eingebaut. Durch den separaten Eingang der Einliegerwohnung besteht die Möglichkeit, diese wieder zurückzubauen. Ebenso ist eine Nutzung als Zweifamilienhaus durch Teilung von Ober- und Erdgeschoss denkbar. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann kontaktieren Sie uns gerne.

??????? ???????: 24460009 - 50997 Köln – Rondorf

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

- Massivbauweise
- vollunterkellert
- neue Kunststofffenster mit Doppelverglasung zwischen 2013 und 2021
- elektrische Rolläden
- Echtholzparkett und Fliesen
- Einbauküche
- Einfamilienhaus mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten
- Gaszentralheizung aus 2021
- Wasserenthärtungsanlage
- Fußbodenheizung
- Handtuchheizkörper in den Badezimmern
- Kaminofen
- offener Grundriss
- Einzelgarage im Garagenhof
- stilvoll angelegter Garten mit Teich und mehreren Terrassen
- elektrische Markise

??????? ???????: 24460009 - 50997 Köln – Rondorf

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

Im beliebten Kölner Süden gelegen, zeichnet sich Rondorf besonders durch seine familienfreundliche und verkehrsgünstige Lage aus. Umgeben von weiten und landwirtschaftlich genutzten Flächen, Wäldern und einem See bietet Rondorf Ihnen einen hohen Erholungsfaktor. Die hier angebotene Immobilie befindet sich in einem der vielen Wohngebiete, die sich vor allem durch seine Bebauung von Ein- und Zweifamilienhäusern auszeichnen. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Ärzte, Apotheken und Banken sind bequem zu erreichen. In direkter Nähe stehen eine Vielzahl von Einrichtungen für Kinder und Jugendliche zur Betreuung und Bildung zur Verfügung, angefangen bei KiTas und Schulen bis hin zum englischsprachigen Institut der St. Georges School. Ein reichhaltiges Freizeitangebot aus Gastronomie und Sport erhöhen die Attraktivität dieses gefragten Kölner Vorortes. Dank des nahgelegenen Verteilerkreises Köln-Süd und den Autobahnen A555 und A4 verfügt Rondorf über eine optimale Verkehrsanbindung. Mit den Buslinien 131 und 132 ist man ebenfalls an den öffentlichen Personennahverkehr gebunden. Der geplante Neubau der S-Bahn in Rondorf soll die Verkehrsinfrastruktur verbessern und die Anbindung des Stadtteils an das öffentliche Verkehrsnetz stärken.

??????? ???????: 24460009 - 50997 Köln – Rondorf

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.5.2034. Endenergieverbrauch beträgt 151.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983. Die Energieeffizienzklasse ist E. Der Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

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.

???????? ??????????: 24460009 - 50997 Köln – Rondorf

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

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

Jörg Rechermann

---

Dürener Straße 236 ???????-Lindenthal  
E-Mail: koeln.lindenthal@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)