

Köln

Willkommen im neuen zu Hause!

VP azonosító: 24378022

www.von-poll.comVÉTELÁR: 645.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 215 m² • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 454 m²

VP azonosító: 24378022 - 50997 Köln

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24378022 - 50997 Köln

Áttekintés

VP azonosító	24378022
Hasznos lakótér	ca. 215 m ²
Tet? formája	Nyeregtet?
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	7
Hálósobák	6
ÉPÍTÉS ÉVE	1991
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	1 x Felszíni parkolóhely

Vételár	645.000 EUR
Ház	
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2022
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Korszer?sített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 50 m ²
Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat

VP azonosító: 24378022 - 50997 Köln

Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végső energiafogyasztás	77.60 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	11.12.2030	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Gáz		

VP azonosító: 24378022 - 50997 Köln

Az ingatlan



VP azonosító: 24378022 - 50997 Köln

Az ingatlan



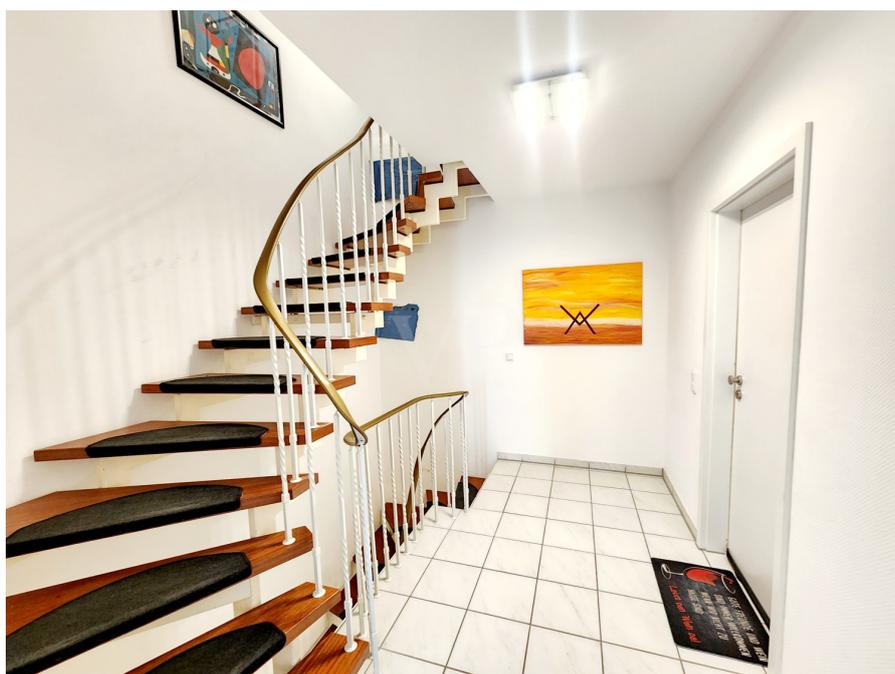
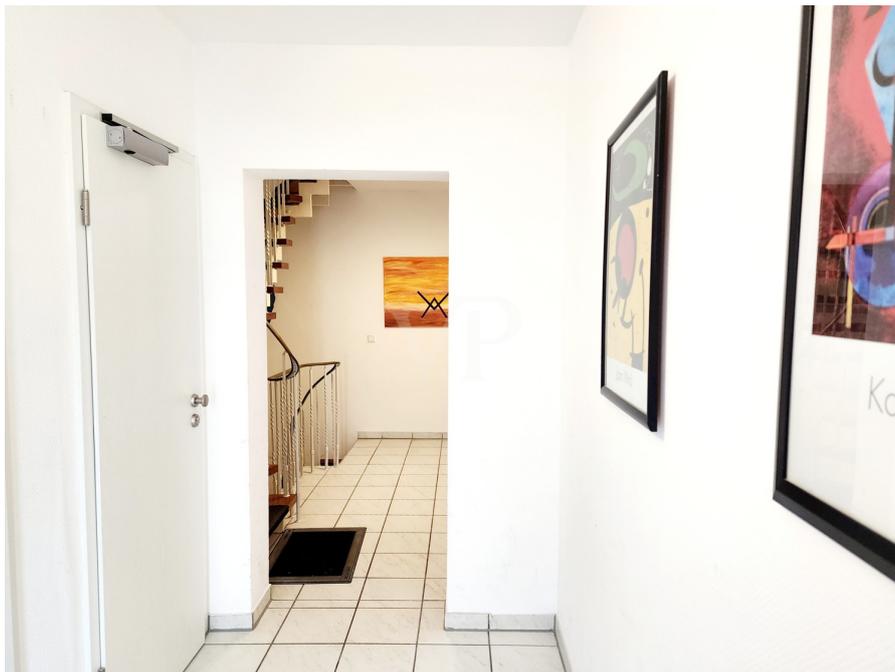
VP azonosító: 24378022 - 50997 Köln

Az ingatlan



VP azonosító: 24378022 - 50997 Köln

Az ingatlan



VP azonosító: 24378022 - 50997 Köln

Az ingatlan



VP azonosító: 24378022 - 50997 Köln

Az ingatlan



VP azonosító: 24378022 - 50997 Köln

Az ingatlan



VP azonosító: 24378022 - 50997 Köln

Az ingatlan



VP azonosító: 24378022 - 50997 Köln

Az ingatlan



VP azonosító: 24378022 - 50997 Köln

Az ingatlan



VP azonosító: 24378022 - 50997 Köln

Az ingatlan



VP azonosító: 24378022 - 50997 Köln

Az ingatlan



VP azonosító: 24378022 - 50997 Köln

Az ingatlan



VP azonosító: 24378022 - 50997 Köln

Az ingatlan



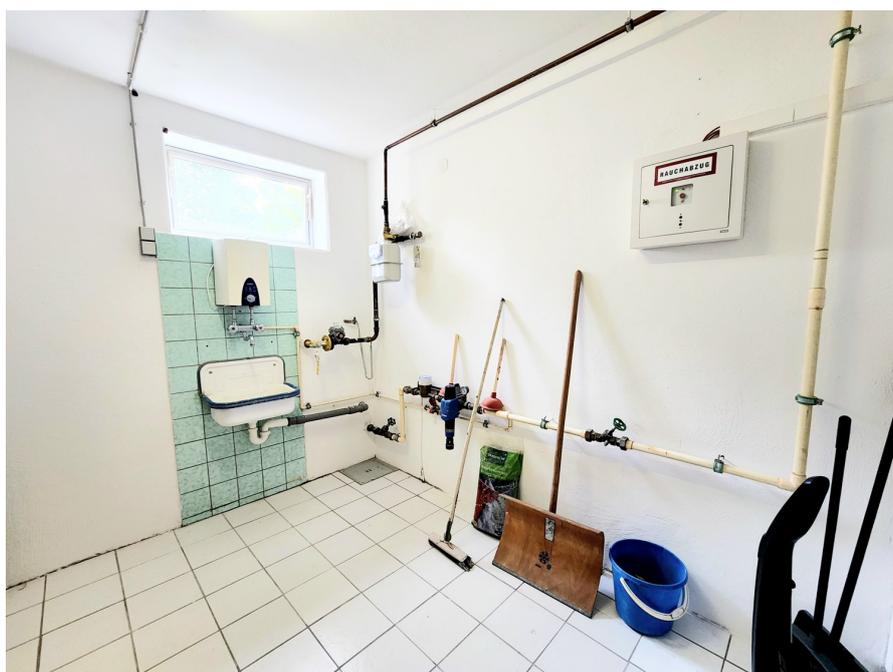
VP azonosító: 24378022 - 50997 Köln

Az ingatlan



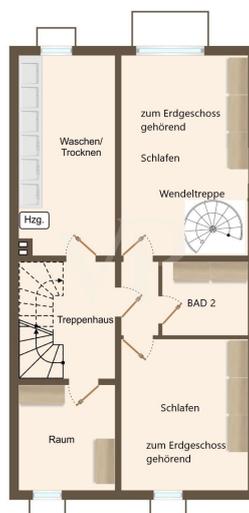
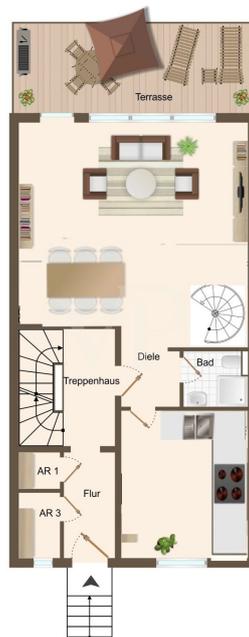
VP azonosító: 24378022 - 50997 Köln

Az ingatlan



VP azonosító: 24378022 - 50997 Köln

Az ingatlan



VP azonosító: 24378022 - 50997 Köln

Az ingatlan



VP azonosító: 24378022 - 50997 Köln

Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



Amina Wicharz und Elmar Wicharz
Geschäftsstelleninhaber Bad Godesberg

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

0228 - 38 76 105 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/bad-godesberg

VP azonosító: 24378022 - 50997 Köln

Az els? benyomás

Wohnen im Kölner Süden! Sehr gepflegt und außergewöhnlich gut ausgestattet präsentiert sich dieses große Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 1991. Durch den kompletten Ausbau vom Keller bis zum Dach, bietet dieses Haus eine angenehme Gesamtwohnfläche von ca. 215 m², derzeit aufgeteilt in sieben Zimmer! Die Immobilie liegt ruhig im Kölner Süden und verfügt über einen wunderschönen, großen Garten. Momentan bestehen hier drei moderne, separate und vermietete Wohneinheiten, die problemlos ohne Umbau als eine Einheit genutzt werden können. Die Wohneinheit in der ersten Etage wird kurzfristig frei und steht zur Eigennutzung oder zur Neuvermietung zur Verfügung. Die Grundstücksgröße beträgt ca. 465 m². Hell und freundlich begrüßt Sie schon der große und gepflegte Eingangsbereich mit moderner Hauseingangstüre. Aufgeteilt ist das Haus in insgesamt sieben Zimmer. Vier Badezimmer stehen den neuen Eigentümern zur Verfügung. Ein besonderes Highlight ist das Erdgeschoss, welches durch eine Wendeltreppe mit dem ausgebauten Untergeschoss verbunden ist. In erster Ebene befindet sich hier eine Küche, sowie ein Bad mit Dusche. Außerordentlich großzügig präsentiert sich auch der 34m² große Wohnbereich. Helle Fensterfronten führen über eine Türe, direkt auf die schöne Terrasse mit herrlichem Blick in den Garten. Im Untergeschoss (Deckenhöhe 2,42m) finden sich zwei weitere Schlafzimmer und ein weiteres modernes Bad mit Wanne. Das erste Obergeschoss bietet mit ca. 65 m² Größe, nochmals sehr gut ausgestattete 2 Zimmer mit ebenfalls zusätzlichem, modernem Bad. Das komplett ausgebaute Dachgeschoss bietet insgesamt 53 m² Wohnfläche mit kleinem Abstellraum. Die massive Bausubstanz und die stete Modernisierung des Hauses schaffen eine solide Grundlage für eine langfristige Wohnqualität. Ein gedämmtes Dach, Fußbodenheizung und die Fassadenisolierung sind nur einige Beispiele. Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet mit zuzüglichen Abstellräumen ausreichend Stauraum. Im Kellergeschoss befindet sich ein Fahrradkeller und Hausanschlussraum und ein Waschmaschinenraum. Im Jahr 2008 sind die neuen Vorschriften zum Brandschutz umgesetzt worden. Alle Außentüren wurden entsprechend den Vorschriften erneuert. Waschküche und Fahrradkeller/Anschluss-Keller sind mit Stahltüren ausgestattet. Ein Stellplatz befindet sich direkt vor dem Haus. Die jährlichen Netto-Mieteinnahmen betragen ca. 24.840,00 Diese Immobilie ist perfekt, wenn Sie auf der Suche nach einem stilvollen und geräumigen zu Hause sind. Sie eignet sich sowohl als Familienresidenz als auch als stilvolles Zuhause für anspruchsvolle Paare. Überzeugen Sie sich selbst von diesem Objekt und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses schöne Haus präsentieren zu dürfen.

VP azonosító: 24378022 - 50997 Köln

Részletes felszereltség

- + Dach gedämmt
- + Haus verklindert
- + Fenster Doppelverglasung/Kunststoff
- + Heizung Gas-Brennwert-Heizung 2017 –
generalüberholt 2023
- + Fußbodenheizung
2020 Wohnungsheizkreislauf-Verteiler im 1.OG und
DG erneuert
- + Fußbodenkreisläufe in den Wohnungen gespült und
neu befüllt
- + neue Heizungsbefüllanlage für enthärtetes Wasser
- + Schlamm- Metallabscheider eingebaut
- + SAT-Anlage - Anschlüsse zu allen Wohnungen
- + Stahlhaustüre von Hörmann 2012
- + Treppenhaus ist gefliest
- + Holztreppe mit Stahleinlage
- + Wärmemengenzähler
- + Kaltwasserzähler

VP azonosító: 24378022 - 50997 Köln

Minden a helyszínr?!

Köln Godorf liegt im Süden von Köln. Die Immobilie befindet sich in einer reinen, ruhigen Wohngegend. Durch die Kölner Randlage gehört Köln Godorf zu einem begehrten Stadtteil. Ebenfalls ist der Ortsteil Rodenkirchen mit seiner hervorragenden Infrastruktur von zahlreichen Geschäften und gastronomischer Vielfalt in wenigen Fahrminuten erreichbar. Die nahen Rheinwiesen mit ihren Stränden, die Felder und Wiesen des Weißer Rheinbogens, der Forstbotanische Garten und der Grüngürtel bieten einen hohen Freizeitwert. Der Anschluss an das Autobahnnetz ist als ideal zu bezeichnen. Innerhalb ca. 10 min erreichen Sie das Autobahnkreuz Köln-Süd und haben von dort Zufahrt auf die A555 Richtung Bonn und auf die A4 Richtung Aachen sowie Olpe, Frankfurt. Zur nächsten Bus- und Bahnhaltestelle (Linie 16) gelangt man Fußläufig. Eine Vielzahl an Schulen und Kindergärten vor Ort sowie alle Einkaufsmöglichkeiten runden das Angebot ab.

VP azonosító: 24378022 - 50997 Köln

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.12.2030. Endenergieverbrauch beträgt 77.60 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

VP azonosító: 24378022 - 50997 Köln

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Elmar Wicharz

Römerplatz 8 Bad Godesberg
E-Mail: bad.godesberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com