Köln – Rath/Heumar

Nähe Königsforst - freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, großem Garten & 2 Garagen

Número da propriedade: 25390008

PREÇO DE COMPRA: 749.000 EUR • ÁREA: ca. 213 m² • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 714 m²

Número da propriedade: 25390008 - 51107 Köln – Rath/Heumar

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25390008 - 51107 Köln – Rath/Heumar

Numa vista geral

Número da propriedade	25390008
Área	ca. 213 m²
Quartos	6
Quartos	3
Casas de banho	2
Ano de construção	1964
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem

Preço de compra	749.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2021
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 95 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Varanda

Número da propriedade: 25390008 - 51107 Köln – Rath/Heumar

Dados energéticos

Aquecimento	Petróleo
Certificado energético	N/A

Número da propriedade: 25390008 - 51107 Köln – Rath/Heumar

O imóvel

Número da propriedade: 25390008 - 51107 Köln – Rath/Heumar

O imóvel

Número da propriedade: 25390008 - 51107 Köln – Rath/Heumar

O imóvel

Número da propriedade: 25390008 - 51107 Köln – Rath/Heumar

O imóvel

Número da propriedade: 25390008 - 51107 Köln – Rath/Heumar

O imóvel

Número da propriedade: 25390008 - 51107 Köln – Rath/Heumar

O imóvel

Número da propriedade: 25390008 - 51107 Köln – Rath/Heumar

O imóvel

Número da propriedade: 25390008 - 51107 Köln – Rath/Heumar

O imóvel

Número da propriedade: 25390008 - 51107 Köln – Rath/Heumar

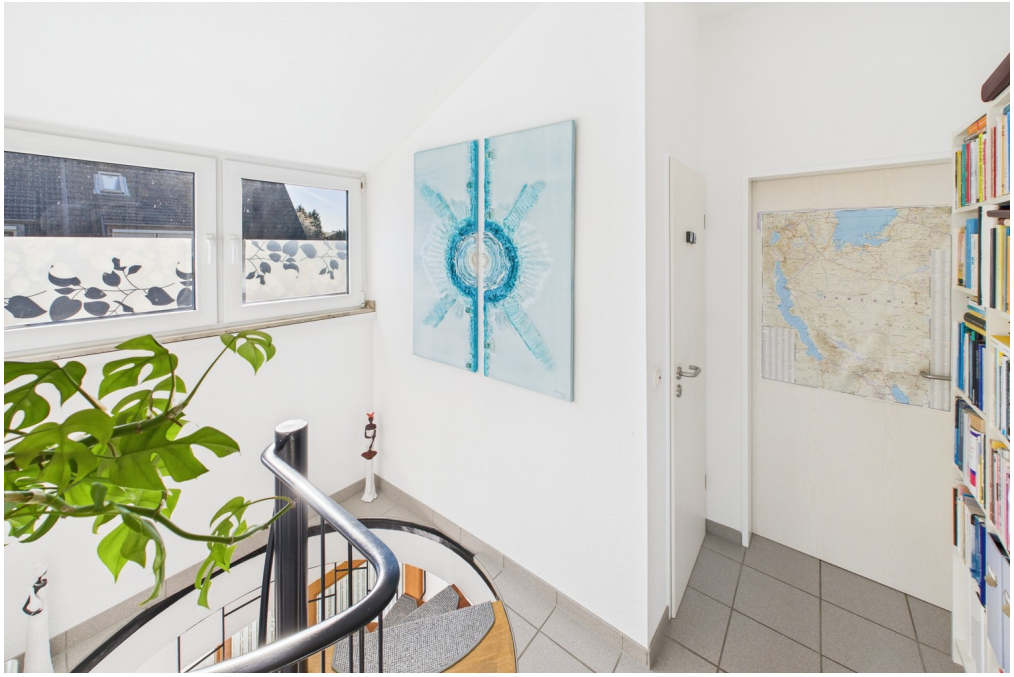
O imóvel

Número da propriedade: 25390008 - 51107 Köln – Rath/Heumar

O imóvel

Número da propriedade: 25390008 - 51107 Köln – Rath/Heumar

O imóvel



Número da propriedade: 25390008 - 51107 Köln – Rath/Heumar

O imóvel

Número da propriedade: 25390008 - 51107 Köln – Rath/Heumar

O imóvel

Número da propriedade: 25390008 - 51107 Köln – Rath/Heumar

Uma primeira impressão

In ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage von Köln Rath-Heumar präsentiert sich dieses großzügige Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (ca. 57 m²) in Split-Level-Bauweise - ein Haus mit Charakter, gewachsener Substanz und vielfältigen Möglichkeiten. Die 1964 erbaute Immobilie befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 714 m² und bietet mit ca. 213 m² Wohnfläche sowie weiteren ca. 95 m² Nutzfläche viel Raum für individuelle Wohnkonzepte.

Die Wohnfläche verteilt sich auf insgesamt sechs gut geschnittene Zimmer, die dank großer Fensterflächen mit viel Tageslicht durchflutet sind und den Blick ins Grüne freigeben. Helle Räume, durchdachte Proportionen und ein außergewöhnlicher Grundriss schaffen ein angenehmes Wohngefühl mit Raum für Rückzug und Gemeinschaft.

Derzeit ist das Haus in zwei separate Einheiten aufgeteilt - eine Hauptwohnung sowie eine Einliegerwohnung (letztmalig 2004 renoviert), die sich sowohl für ein Mehrgenerationenwohnen als auch für eine Teilvermietung eignet. Die Hauptwohnung verfügt über ein Bad mit Badewanne sowie ein separates Gäste-WC. Die Einliegerwohnung ist mit einem Duschbad und ebenfalls einem Gäste-WC ausgestattet. Bei Bedarf kann das Haus problemlos wieder in ein klassisches Einfamilienhaus umgebaut werden - ganz im Sinne der ursprünglichen Planung.

Ein besonderes Highlight ist der sonnige Westgarten, der vor allem in den Nachmittags- und Abendstunden zum Verweilen einlädt. Hier findet man Raum und Ruhe zum Entspannen, Gärtnern oder für gesellige Abende - nicht zuletzt dank des gemauerten Außenkamins, der dem Außenbereich eine stimmungsvolle Note verleiht.

Auch technisch wurde in den letzten Jahrzehnten investiert: Das Dach wurde in den 1990er Jahren erneuert, die Fenster stammen aus der Zeit um 1997. Die Elektrik wurde bereits modernisiert, geheizt wird mit einer Ölheizung. Das nicht ausgebaute Dachgeschoss bietet weiteres Potenzial - z.B. für zusätzlichen Wohnraum, ein Atelier oder Arbeitszimmer.

Für Ihre Fahrzeuge stehen zwei Garagen sowie zwei weitere Stellplätze direkt vor dem Haus zur Verfügung. Dieses Haus vereint großzügiges Wohnen, flexible Nutzungsmöglichkeiten und eine attraktive Lage - eine seltene Gelegenheit für alle, die in Köln ein Zuhause mit Substanz, Potenzial und Lebensqualität suchen.

Número da propriedade: 25390008 - 51107 Köln – Rath/Heumar

Tudo sobre a localização

Die Immobilie liegt in einer ruhigen Wohnstraße im Kölner Stadtteil Rath/Heumar, , der für seine familienfreundliche Atmosphäre und die Nähe zum Naherholungsgebiet Königsforst bekannt ist. Das weitläufige Waldgebiet lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten wie Spaziergängen, Radtouren und Naturerkundungen ein.

Die Umgebung ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern, die dem Stadtteil einen reizvollen vorstädtischen Charakter verleihen. Entlang der nahe gelegenen Rösrather Straße befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Dienstleister, die den Bewohnern eine gute Versorgung bieten. Familien profitieren von der Nähe zu Bildungseinrichtungen wie der katholischen Grundschule Forststraße, die sich nur wenige Gehminuten entfernt befindet. Auch Kindergärten und weiterführende Schulen sind in der Umgebung vorhanden.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr wird durch die Stadtbahnlinie 9 gewährleistet, die eine direkte Verbindung in die Kölner Innenstadt bietet. Darüber hinaus verkehren mehrere Buslinien in unmittelbarer Nähe, die die Mobilität innerhalb des Stadtteils und darüber hinaus erleichtern: Die Autobahnen A3 und A4 sind schnell zu erreichen, so dass eine schnelle Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz gegeben ist. Insgesamt bietet diese Wohnlage eine gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und hervorragender Verkehrsanbindung, was sie besonders für Familien und Berufspendler attraktiv macht.

Número da propriedade: 25390008 - 51107 Köln – Rath/Heumar

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.

Número da propriedade: 25390008 - 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