Köln – Rondorf

Living, working, investing – three-family house with a spacious garden

Property ID: 25406008



PURCHASE PRICE: 550.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 203 m^2 • ROOMS: 6 • LAND AREA: 681 m^2

Property ID: 25406008 - 50997 Köln – Rondorf

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25406008 - 50997 Köln – Rondorf

At a glance

Property ID	25406008
Living Space	ca. 203 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Year of construction	1935

Purchase Price	550.000 EUR
House	Multi-occupancy house / multi-family home
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	1978
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Garden / shared use

Property ID: 25406008 - 50997 Köln – Rondorf

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Light natural gas
Energy certificate valid until	26.12.2034
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	222.52 kWh/m²a
Energy efficiency class	G
Year of construction according to energy certificate	1935

Property ID: 25406008 - 50997 Köln – Rondorf

The property





Property ID: 25406008 - 50997 Köln – Rondorf

The property





Property ID: 25406008 - 50997 Köln – Rondorf

The property





Property ID: 25406008 - 50997 Köln – Rondorf

The property





Property ID: 25406008 - 50997 Köln – Rondorf

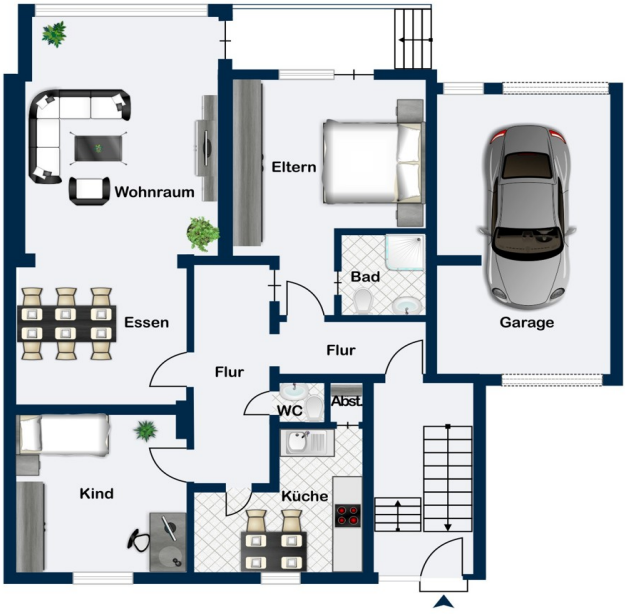
The property

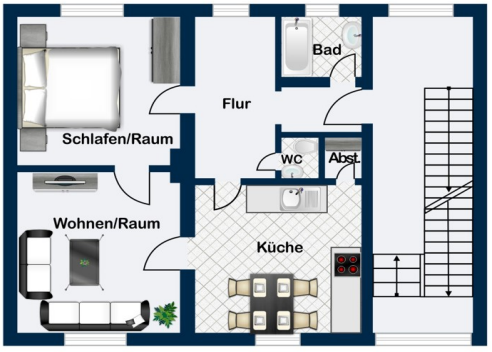


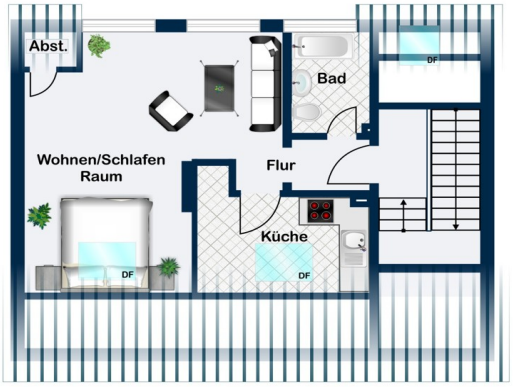


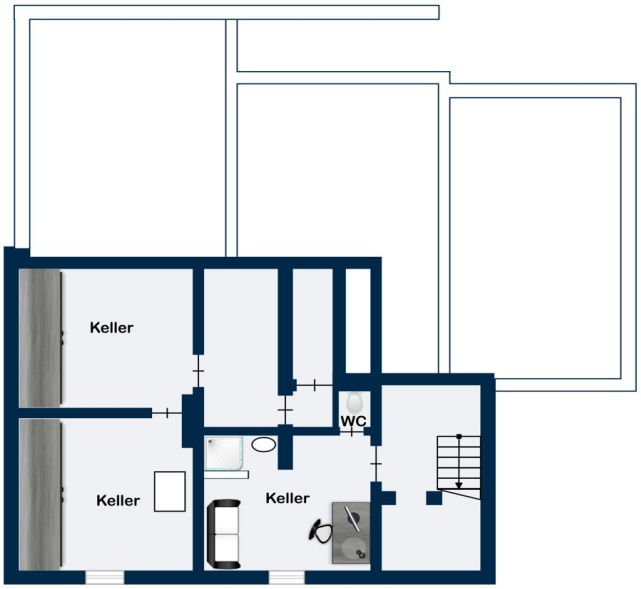
Property ID: 25406008 - 50997 Köln – Rondorf

Floor plans




Bad
Flur
Schlafen/Raum
WC
Abst.
Wohnen/Raum
Küche


Abst.
Bad
DF
Wohnen/Schlafen
Raum
Flur
Küche
DF
DF



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25406008 - 50997 Köln – Rondorf

A first impression

VON POLL REAL ESTATE presents this charming three-family house on a quiet one-way street in the attractive Cologne district of Hochkirchen. Built in 1935, this four-story apartment building underwent extensive modernization and expansion in 1978. With a total living area of approximately 203 m², it offers versatile usage options for both investors and owner-occupiers who wish to design a property according to their individual preferences. The solid brick construction has a full basement and extends over four floors. The ground floor comprises a spacious, currently unoccupied three-room apartment of approximately 94 m². The open-plan living and dining area offers direct access to the garden and a divided terrace – ideal for creating a private retreat in nature. The apartment has been completely gutted, offering you the opportunity to design it entirely to your liking. The upper floor contains a rented two-room apartment of approximately 64 m², which currently generates a net monthly rent of EUR 516. There is the possibility of building a roof terrace above the extension of the ground floor apartment. The attic apartment in the converted gable roof is also rented and comprises an apartment of approximately 45 m², which offers plenty of light and a pleasant feeling of space thanks to a large dormer window. The net rent for the attic apartment is EUR 405. For reasons of discretion, the two rental apartments have not yet been photographed. The building is in need of modernization but offers great potential for creating a modern and individually designed living space. The flexible floor plan allows for various usage concepts – whether as an apartment building, a two-family house, or a spacious single-family home. The full basement is particularly noteworthy, offering additional possibilities for storage space or hobby rooms. The exterior of the house boasts a spacious garden, ideal for relaxation or leisure activities. A garage with an adjacent parking space and direct access to the garden further enhances the property. This three-family house qualifies for attractive funding opportunities – for example, through the KfW program 261/262, which provides funding per residential unit for energy-efficient renovations. Depending on the scope of the work, low-interest loans and repayment subsidies may be available. Interested? We would be happy to provide you with further information, schedule a consultation, and arrange a viewing.

Property ID: 25406008 - 50997 Köln – Rondorf

Details of amenities

- Massivbauweise
- 1935 gebaut und 1978 grundlegend modernisiert und erweitert
- vollunterkellert
- 105m² Wohnung im EG komplett entkernt
- 53m² Wohnung im OG vermietet: 516€ Nettokaltmiete
- 45m² Wohnung im DG vermietet: 405€ Nettokaltmiete

Property ID: 25406008 - 50997 Köln – Rondorf

All about the location

Köln-Hochkirchen ist ein ruhiger und attraktiver Stadtteil im Süden von Köln, der zur beliebten Wohngegend Rondorf gehört. Geprägt von einer Mischung aus gepflegten Einfamilienhäusern, modernen Mehrfamilienhäusern und großzügigen Gärten, bietet Hochkirchen eine hohe Lebensqualität und eine angenehme Nachbarschaft.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahegelegene Autobahn A4 sowie die A555 erreicht man die Kölner Innenstadt in nur wenigen Minuten. Zudem sorgen Buslinien für eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, sodass auch Pendler eine komfortable Verbindung in die Stadt haben.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe. Besonders hervorzuheben sind die naturnahen Erholungsmöglichkeiten, wie der Grüngürtel und der Forstbotanische Garten, die zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten einladen.

Hochkirchen ist eine begehrte Wohnlage für Familien, Paare und Ruhesuchende, die stadtnah und gleichzeitig im Grünen leben möchten.

Property ID: 25406008 - 50997 Köln – Rondorf

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.12.2034.
Endenergiebedarf beträgt 222.52 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1935.
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.

Property ID: 25406008 - 50997 Köln – Rondorf

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jörg Rechermann

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com