Köln – Rondorf

Vivir, trabajar, invertir: casa de tres familias con un amplio jardín

Número de propiedad: 25406008



PRECIO DE COMPRA: 550.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 203 m^2 • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 681 m^2

Número de propiedad: 25406008 - 50997 Köln – Rondorf

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25406008 - 50997 Köln – Rondorf

De un vistazo

Número de propiedad	25406008
Superficie habitable	ca. 203 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Año de construcción	1935

Precio de compra	550.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliar
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	1978
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Características	WC para invitados, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 25406008 - 50997 Köln – Rondorf

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas natural ligero
Certificado energético válido hasta	26.12.2034
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	222.52 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	G
Año de construcción según el certificado energético	1935

Número de propiedad: 25406008 - 50997 Köln – Rondorf

La propiedad





Número de propiedad: 25406008 - 50997 Köln – Rondorf

La propiedad





Número de propiedad: 25406008 - 50997 Köln – Rondorf

La propiedad





Número de propiedad: 25406008 - 50997 Köln – Rondorf

La propiedad





Número de propiedad: 25406008 - 50997 Köln – Rondorf

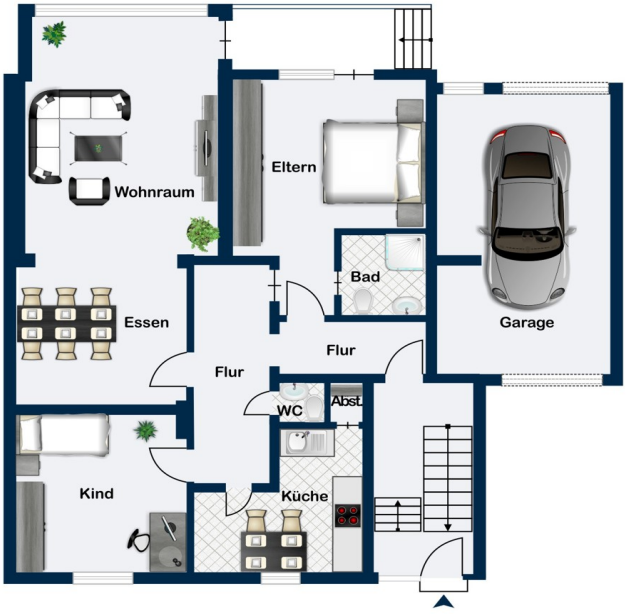
La propiedad

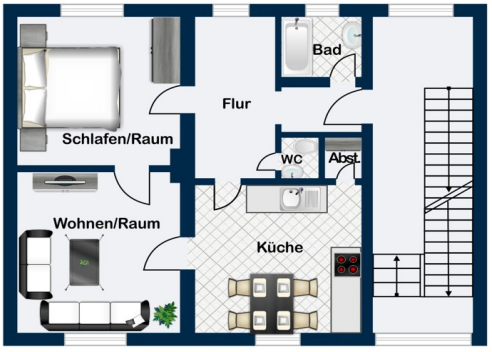


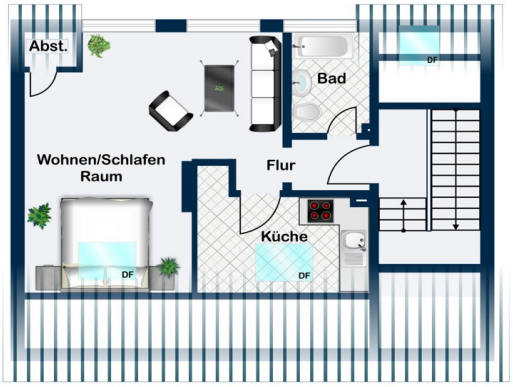


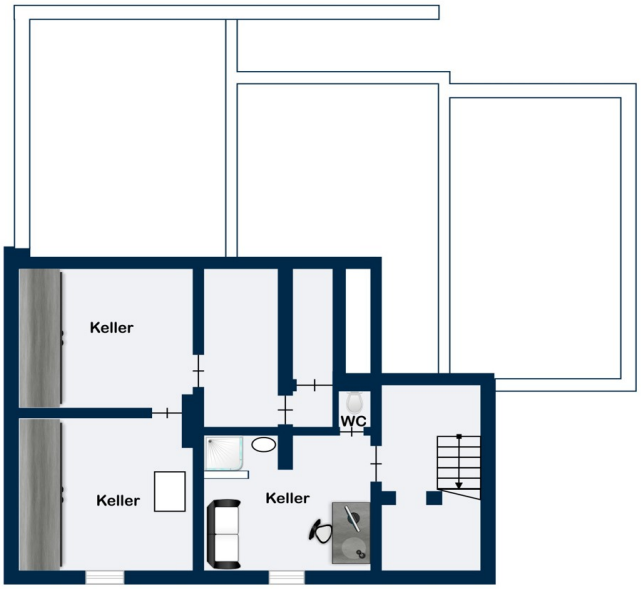
Número de propiedad: 25406008 - 50997 Köln – Rondorf

Planos de planta




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


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



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25406008 - 50997 Köln – Rondorf

Una primera impresión

VON POLL REAL ESTATE presenta esta encantadora casa de tres viviendas en una tranquila calle de un solo sentido en el atractivo barrio de Hochkirchen, en Colonia. Construido en 1935, este edificio de apartamentos de cuatro plantas fue objeto de una profunda modernización y ampliación en 1978. Con una superficie habitable total de aproximadamente 203 m², ofrece múltiples opciones de uso tanto para inversores como para propietarios que deseen diseñar una propiedad a su gusto. La construcción de ladrillo macizo cuenta con un sótano completo y se extiende por cuatro plantas. La planta baja consta de un espacioso apartamento de tres habitaciones, actualmente desocupado, de aproximadamente 94 m². El salón-comedor de planta abierta ofrece acceso directo al jardín y a una terraza de dos plantas, ideal para crear un refugio privado en plena naturaleza. El apartamento ha sido completamente reformado, lo que le ofrece la oportunidad de diseñarlo a su gusto. La planta superior alberga un apartamento de dos habitaciones en alquiler de aproximadamente 64 m², que actualmente genera una renta mensual neta de 516 €. Existe la posibilidad de construir una azotea sobre la ampliación de la planta baja. El ático, con el tejado a dos aguas reformado, también se alquila y consta de un apartamento de aproximadamente 45 m², que ofrece mucha luz y una agradable sensación de amplitud gracias a una gran buhardilla. La renta neta del ático es de 405 €. Por discreción, aún no se han fotografiado los dos apartamentos en alquiler. El edificio necesita una reforma, pero ofrece un gran potencial para crear un espacio habitable moderno y de diseño individual. La distribución flexible permite diversos usos, ya sea como edificio de apartamentos, casa de dos viviendas o una espaciosa vivienda unifamiliar. El sótano, de planta completa, es especialmente destacable, ofreciendo posibilidades adicionales para espacio de almacenamiento o salas de ocio. El exterior de la casa cuenta con un amplio jardín, ideal para relajarse o disfrutar del ocio. Un garaje con plaza de aparcamiento adyacente y acceso directo al jardín realza aún más la propiedad. Esta casa de tres familias puede optar a atractivas oportunidades de financiación, por ejemplo, a través del programa KfW 261/262, que ofrece financiación por unidad residencial para reformas energéticamente eficientes. Dependiendo del alcance de la obra, podrían estar disponibles préstamos con bajos intereses y ayudas para la amortización. ¿Le interesa? Con gusto le proporcionaremos más información, programaremos una consulta y concertaremos una visita.

Número de propiedad: 25406008 - 50997 Köln – Rondorf

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25406008 - 50997 Köln – Rondorf

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25406008 - 50997 Köln – Rondorf

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25406008 - 50997 Köln – Rondorf

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Jörg Rechermann

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com