Köln – Rondorf

Vivre, travailler, investir – maison trifamiliale avec un grand jardin

CODE DU BIEN: 25406008



PRIX D'ACHAT: 550.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 203 m^2 • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 681 m^2

CODE DU BIEN: 25406008 - 50997 Köln – Rondorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25406008 - 50997 Köln – Rondorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25406008
Surface habitable	ca. 203 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Année de construction	1935

Prix d'achat	550.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	1978
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25406008 - 50997 Köln – Rondorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétiquew valable jusqu'au	26.12.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	222.52 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1935

CODE DU BIEN: 25406008 - 50997 Köln – Rondorf

La propriété





CODE DU BIEN: 25406008 - 50997 Köln – Rondorf

La propriété





CODE DU BIEN: 25406008 - 50997 Köln – Rondorf

La propriété





CODE DU BIEN: 25406008 - 50997 Köln – Rondorf

La propriété





CODE DU BIEN: 25406008 - 50997 Köln – Rondorf

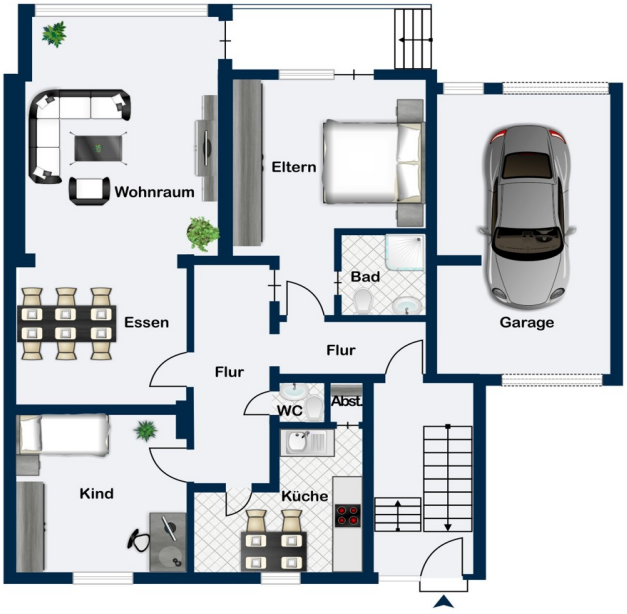
La propriété

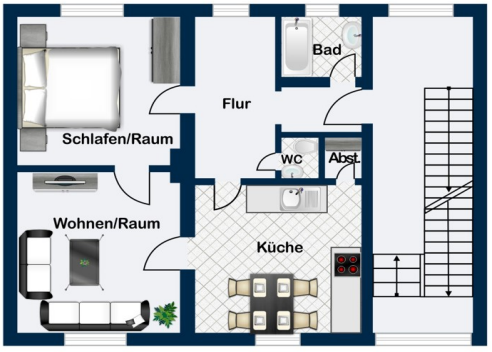


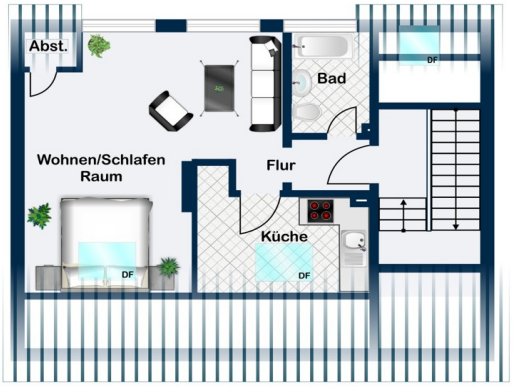


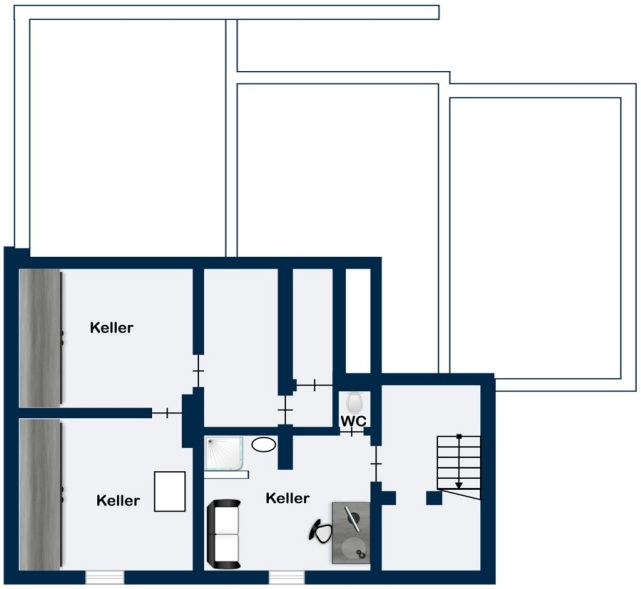
CODE DU BIEN: 25406008 - 50997 Köln – Rondorf

Plans d'étage




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


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



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25406008 - 50997 Köln – Rondorf

Une première impression

L'agence immobilière VON POLL REAL ESTATE vous présente cette charmante maison de trois appartements, située dans une rue calme à sens unique du quartier prisé de Hochkirchen, à Cologne. Construite en 1935, cette maison de quatre étages a fait l'objet d'une importante modernisation et d'un agrandissement en 1978. D'une surface habitable totale d'environ 203 m², elle offre de nombreuses possibilités d'aménagement, tant pour les investisseurs que pour les propriétaires occupants souhaitant personnaliser leur bien. La construction en briques robustes comprend un sous-sol complet et s'étend sur quatre niveaux. Le rez-de-chaussée abrite un spacieux appartement de trois pièces d'environ 94 m², actuellement inoccupé. L'espace de vie ouvert, comprenant salon et salle à manger, donne directement sur le jardin et une terrasse divisée, idéale pour créer un havre de paix en pleine nature. L'appartement a été entièrement rénové, vous offrant ainsi la possibilité de l'aménager selon vos envies. L'étage supérieur comprend un appartement de deux pièces d'environ 64 m² actuellement loué, générant un loyer mensuel net de 516 €. Il est possible d'aménager une terrasse sur le toit au-dessus de l'extension de l'appartement du rez-de-chaussée. L'appartement mansardé, aménagé sous les combles, est également loué. D'une superficie d'environ 45 m², il bénéficie d'une belle luminosité et d'une agréable sensation d'espace grâce à une grande lucarne. Le loyer net de cet appartement est de 405 €. Par souci de discrétion, les deux appartements n'ont pas encore été photographiés. L'immeuble nécessite une modernisation, mais offre un fort potentiel pour la création d'un espace de vie moderne et personnalisé. La flexibilité de son agencement permet différentes configurations : immeuble d'appartements, maison bifamiliale ou maison individuelle spacieuse. Le sous-sol complet est particulièrement remarquable, offrant des possibilités supplémentaires d'espace de rangement ou d'atelier. À l'extérieur, la maison dispose d'un grand jardin, idéal pour la détente et les loisirs. Un garage avec une place de parking attenante et un accès direct au jardin complètent ce bien. Cette maison de trois logements est éligible à des aides financières intéressantes, notamment via le programme KfW 261/262, qui finance les rénovations énergétiques par logement. Selon l'ampleur des travaux, des prêts à taux réduit et des indemnités de remboursement peuvent être accordés. Intéressé(e) ? Nous serions ravis de vous fournir de plus amples informations, de convenir d'un rendez-vous et d'organiser une visite.

CODE DU BIEN: 25406008 - 50997 Köln – Rondorf

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25406008 - 50997 Köln – Rondorf

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25406008 - 50997 Köln – Rondorf

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25406008 - 50997 Köln – Rondorf

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Jörg Rechermann

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com