Köln – Rondorf

Lakás, munka, befektetés – háromlakásos ház tágas kerttel

VP azonosító: 25406008



VÉTELÁR: 550.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 203 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 681 m²

VP azonosító: 25406008 - 50997 Köln – Rondorf

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25406008 - 50997 Köln – Rondorf

Áttekintés

VP azonosító	25406008
Hasznos lakótér	ca. 203 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Építés éve	1935

Vételár	550.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	1978
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Vendég WC, Kert / közös használat

VP azonosító: 25406008 - 50997 Köln – Rondorf

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifűtés
Energiaforrás	Könnyű földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	26.12.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	222.52 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1935

VP azonosító: 25406008 - 50997 Köln – Rondorf

Az ingatlan





VP azonosító: 25406008 - 50997 Köln – Rondorf

Az ingatlan





VP azonosító: 25406008 - 50997 Köln – Rondorf

Az ingatlan





VP azonosító: 25406008 - 50997 Köln – Rondorf

Az ingatlan





VP azonosító: 25406008 - 50997 Köln – Rondorf

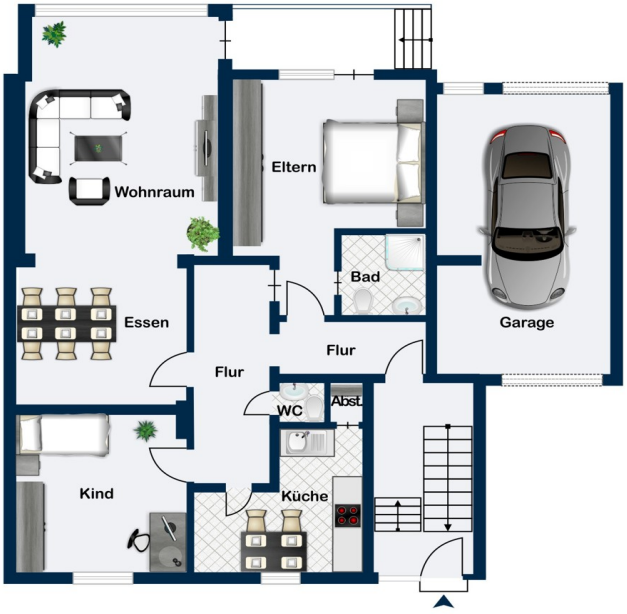
Az ingatlan

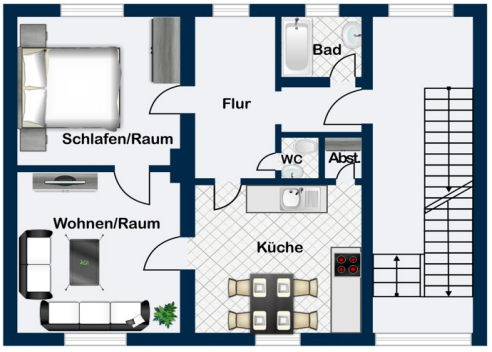


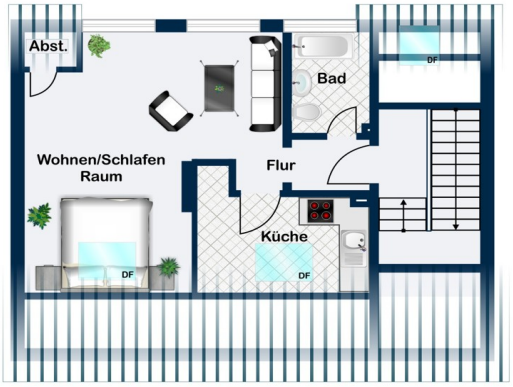


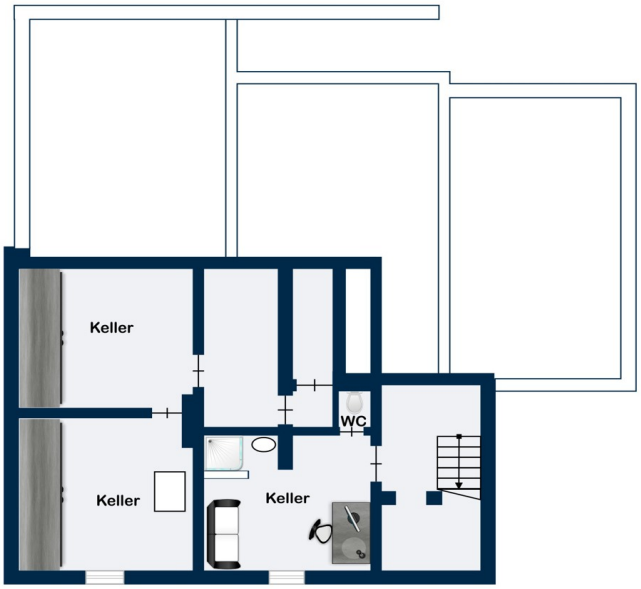
VP azonosító: 25406008 - 50997 Köln – Rondorf

Alaprajzok




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


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



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25406008 - 50997 Köln – Rondorf

Az elso benyomás

A VON POLL INGATLANÜGYI ügynökség ezt a bájos háromlakásos házat mutatja be Köln vonzó Hochkirchen kerületének egy csendes, egyirányú utcájában. Az 1935-ben épült, négyszintes apartmanház 1978-ban jelentos modernizáción és bovítésen esett át. A teljes lakóterülete körülbelül 203 m², így sokoldalú felhasználási lehetoségeket kínál mind a befektetok, mind a tulajdonos-lakók számára, akik egyéni igényeik szerint szeretnék kialakítani az ingatlant. A tömör téglaépítésu ház teljes pincével rendelkezik, és négy emeleten terül el. A földszinten egy tágas, jelenleg lakatlan, körülbelül 94 m²-es háromszobás lakás található. A nyitott teru nappali és étkezo közvetlen hozzáférést biztosít a kerthez és egy osztott teraszhoz – ideális egy privát pihenohely kialakításához a természetben. A lakás teljesen kibelezett, így lehetosége nyílik arra, hogy teljesen a saját ízlése szerint alakítsa ki. Az emeleten egy körülbelül 64 m²-es, bérelheto kétszobás lakás található, amely jelenleg havi nettó 516 eurós bérleti díjat generál. Lehetoség van egy tetoterasz építésére a földszinti lakás bovítése felett. Az átalakított nyeregtetos tetotéri lakás szintén bérbeadásra kerül, és egy körülbelül 45 m²-es lakást foglal magában, amely rengeteg fényt és kellemes térérzetet kínál a nagy tetoablaknak köszönhetoen. A tetotéri lakás nettó bérleti díja 405 euró. Diszkréciós okokból a két bérlakásról még nem készült fénykép. Az épület korszerusítésre szorul, de nagyszeru lehetoségeket kínál egy modern és egyedileg tervezett lakótér kialakítására. A rugalmas alaprajz különféle felhasználási koncepciókat tesz lehetové – legyen szó akár társasházról, kétlakásos házról vagy tágas családi házról. Különösen figyelemre méltó a teljes pince, amely további lehetoségeket kínál tárolóhelyiségek vagy hobbiszobák kialakítására. A ház külsejét tágas kert büszkélkedheti, amely ideális pihenésre vagy szabadidos tevékenységekre. A garázs melletti parkolóhellyel és közvetlen kertkapcsolattal tovább növeli az ingatlan értékét. Ez a háromlakásos ház vonzó finanszírozási lehetoségekre jogosult – például a KfW 261/262 programján keresztül, amely lakóegységenként biztosít finanszírozást energiahatékony felújításokhoz. A munka terjedelmétol függoen kedvezményes kamatozású hitelek és törlesztési támogatások is igénybe vehetok. Érdekli? Örömmel adunk további információkat, egyeztetünk idopontot a megtekintésre és egyeztetünk idopontot a konzultációra.

VP azonosító: 25406008 - 50997 Köln – Rondorf

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25406008 - 50997 Köln – Rondorf

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25406008 - 50997 Köln – Rondorf

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25406008 - 50997 Köln – Rondorf

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Jörg Rechermann

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com