Köln – Rondorf

Vivere, lavorare, investire: casa trifamiliare con ampio giardino

Codice oggetto: 25406008



PREZZO D'ACQUISTO: 550.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 203 m^2 • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 681 m^2

Codice oggetto: 25406008 - 50997 Köln – Rondorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25406008 - 50997 Köln – Rondorf

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25406008
Superficie netta	ca. 203 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Anno di costruzione	1935

Prezzo d'acquisto	550.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	1978
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 25406008 - 50997 Köln – Rondorf

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale leggero
Certificazione energetica valido fino a	26.12.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	222.52 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1935

Codice oggetto: 25406008 - 50997 Köln – Rondorf

La proprietà





Codice oggetto: 25406008 - 50997 Köln – Rondorf

La proprietà





Codice oggetto: 25406008 - 50997 Köln – Rondorf

La proprietà





Codice oggetto: 25406008 - 50997 Köln – Rondorf

La proprietà





Codice oggetto: 25406008 - 50997 Köln – Rondorf

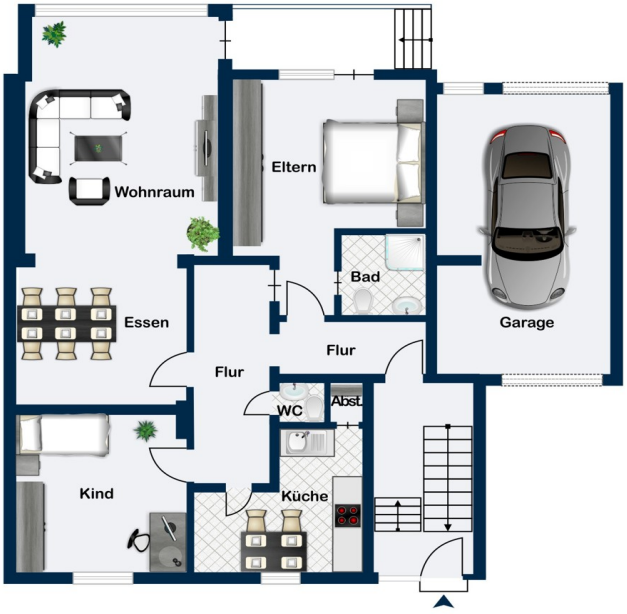
La proprietà

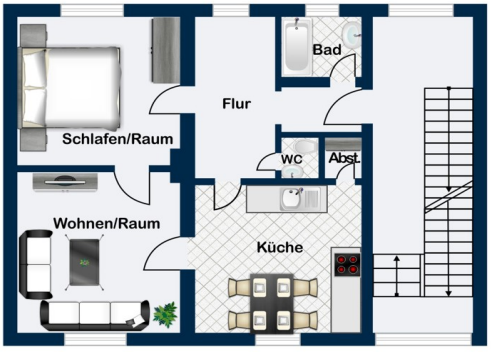


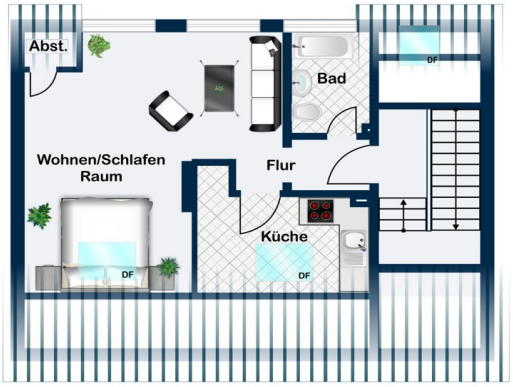


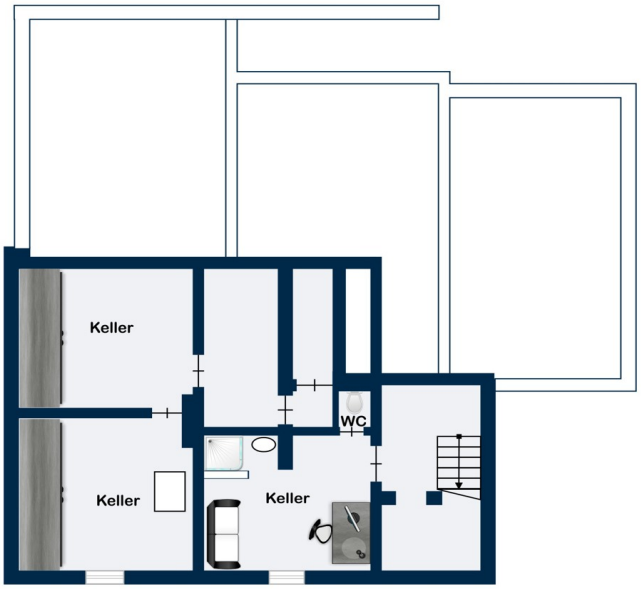
Codice oggetto: 25406008 - 50997 Köln – Rondorf

Planimetrie




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


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



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25406008 - 50997 Köln – Rondorf

Una prima impressione

VON POLL REAL ESTATE presenta questa affascinante casa trifamiliare in una tranquilla strada a senso unico nell'affascinante quartiere di Hochkirchen a Colonia. Costruito nel 1935, questo condominio di quattro piani è stato ampiamente modernizzato e ampliato nel 1978. Con una superficie abitabile totale di circa 203 m², offre versatili opzioni di utilizzo sia per investitori che per proprietari che desiderano progettare un immobile secondo le proprie preferenze individuali. La solida costruzione in mattoni ha un seminterrato completo e si estende su quattro piani. Il piano terra comprende un ampio trilocale, attualmente vuoto, di circa 94 m². La zona giorno e pranzo open space offre accesso diretto al giardino e a una terrazza divisa, ideale per creare un rifugio privato nella natura. L'appartamento è stato completamente sventrato, offrendovi la possibilità di progettarlo interamente a vostro piacimento. Il piano superiore ospita un bilocale in affitto di circa 64 m², che attualmente genera un canone di locazione netto mensile di 516 euro. Esiste la possibilità di realizzare una terrazza sul tetto sopra l'ampliamento dell'appartamento al piano terra. Anche l'appartamento mansardato, ricavato nel tetto a due falde, è in affitto e comprende un appartamento di circa 45 m², che offre molta luce e una piacevole sensazione di spazio grazie a un ampio abbaino. Il canone di locazione netto per l'appartamento mansardato è di 405 euro. Per motivi di riservatezza, i due appartamenti in affitto non sono ancora stati fotografati. L'edificio necessita di lavori di ristrutturazione, ma offre un grande potenziale per la creazione di uno spazio abitativo moderno e personalizzato. La planimetria flessibile consente diverse soluzioni d'uso: come condominio, casa bifamiliare o spaziosa casa unifamiliare. Particolarmente degno di nota è il seminterrato completo, che offre ulteriori possibilità per ripostigli o stanze hobby. L'esterno della casa vanta un ampio giardino, ideale per il relax o il tempo libero. Un garage con posto auto adiacente e accesso diretto al giardino impreziosisce ulteriormente la proprietà. Questa casa trifamiliare si qualifica per interessanti opportunità di finanziamento, ad esempio tramite il programma KfW 261/262, che prevede finanziamenti per unità abitativa per ristrutturazioni ad alta efficienza energetica. A seconda dell'entità dei lavori, potrebbero essere disponibili prestiti a tasso agevolato e agevolazioni per il rimborso. Interessati? Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni, fissare un appuntamento per una consulenza e organizzare una visita.

Codice oggetto: 25406008 - 50997 Köln – Rondorf

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25406008 - 50997 Köln – Rondorf

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25406008 - 50997 Köln – Rondorf

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25406008 - 50997 Köln – Rondorf

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Jörg Rechermann

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com