Köln – Rondorf

Potentialträger in Köln - Zweifamilienhaus mit Garten

Objektnummer: 25406008



KAUFPREIS: 550.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 203 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 681 m²

Objektnummer: 25406008 - 50997 Köln – Rondorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25406008 - 50997 Köln – Rondorf

Auf einen Blick

Objektnummer	25406008
Wohnfläche	ca. 203 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Baujahr	1935

Kaufpreis	550.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1978
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25406008 - 50997 Köln – Rondorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	26.12.2034
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	222.52 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1935

Objektnummer: 25406008 - 50997 Köln – Rondorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25406008 - 50997 Köln – Rondorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25406008 - 50997 Köln – Rondorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25406008 - 50997 Köln – Rondorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25406008 - 50997 Köln – Rondorf

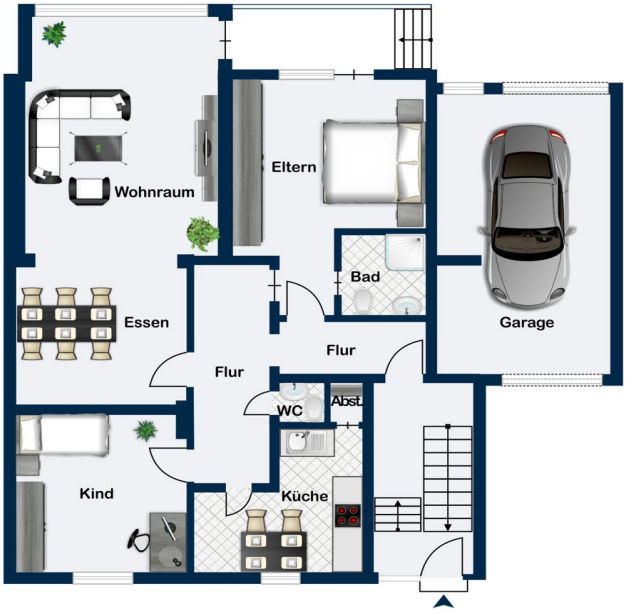
Die Immobilie

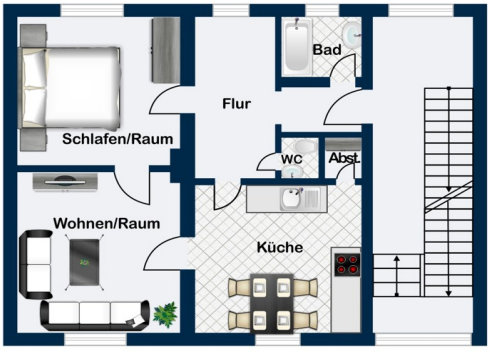


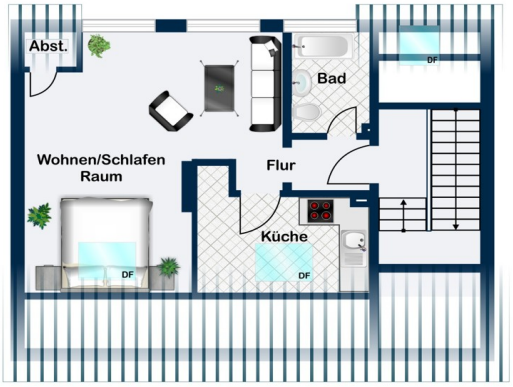


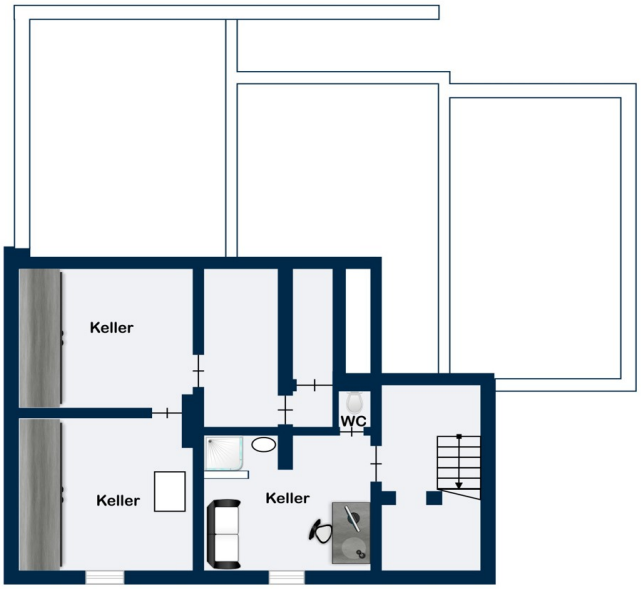
Objektnummer: 25406008 - 50997 Köln – Rondorf

Grundrisse




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


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



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25406008 - 50997 Köln – Rondorf

Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses charmante Zweifamilienhaus in einer ruhigen Einbahnstraße im attraktiven Kölner Stadtteil Hochkirchen

Das viergeschossige Zweifamilienhaus wurde 1935 erbaut und 1978 umfassend modernisiert sowie durch einen Anbau erweitert. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 203 m² bietet es vielseitige Nutzungsmöglichkeiten sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer, die eine Immobilie nach ihren individuellen Vorstellungen gestalten möchten. Der solide Massivbau ist vollständig unterkellert und erstreckt sich über vier Etagen.

Das Erdgeschoss umfasst eine großzügige, 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 94 m². Der offene Wohn- und Essbereich bietet direkten Zugang zum Garten und einer zweigeteilten Terrasse – ideal für die Gestaltung eines privaten Rückzugsorts im Grünen. Die Wohnung wurde vollständig entkernt und bietet Ihnen die Möglichkeit, sie ganz nach Ihren Vorstellungen zu gestalten.

Im Obergeschoss befindet sich eine vermietete 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 64 m², die derzeit
eine Nettokaltmiete von EUR 516 erzielt. Hier besteht die Möglichkeit zum Bau einer Dachterrasse über dem Anbau der Erdgeschosswohnung. Die Dachgeschosswohnung im
ausgebauten Satteldach ist ebenfalls vermietet und umfasst ein Appartement mit ca. 45 m²,
welches durch eine große Gaube viel Licht und ein angenehmes Raumgefühl bietet. Die
Nettokaltmiete für das Dachgeschoss-Appartement beträgt EUR 405. Die beiden Mietwohnungen wurden aus Gründen der Diskretion vorerst nicht fotografiert.

Das Gebäude ist in einem modernisierungsbedürftigen Zustand, bietet jedoch ein hohes
Potenzial für die Schaffung einer modernen und individuell gestalteten Wohnfläche. Durch die
Flexibilität des Grundrisses können verschiedene Nutzungskonzepte realisiert werden– sei es
als Mehrfamilienhaus, Zweifamilienhaus oder als ein großzügiges Einfamilienhaus. Besonders
hervorzuheben ist die vollständige Unterkellerung, die zusätzliche Möglichkeiten für die Nutzung
von Lagerflächen oder Hobbyräumen bietet.

Der Außenbereich des Hauses überzeugt mit einem weitläufigen Garten, der ideal für Erholung oder Freizeitaktivitäten genutzt werden kann. Eine Garage mit vorgelagertem Stellplatz und direktem Zugang zum Garten wertet das Angebot zusätzlich auf.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann stehen wir Ihnen für weitere Informationen sowie vertiefende Beratungsgespräche zur Verfügung und terminieren gerne eine Besichtigung.

Objektnummer: 25406008 - 50997 Köln – Rondorf

Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 25406008 - 50997 Köln – Rondorf

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25406008 - 50997 Köln – Rondorf

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25406008 - 50997 Köln – Rondorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Rechermann

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com