Köln – Rodenkirchen

Wohnen mit Perspektive - Freistehendes Haus im begehrten Auenviertel

Objektnummer: 26406016



KAUFPREIS: 1.390.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180.5 m^2 • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 662 m^2

Objektnummer: 26406016 - 50996 Köln – Rodenkirchen

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

Objektnummer: 26406016 - 50996 Köln – Rodenkirchen

Auf einen Blick

Objektnummer	26406016
Wohnfläche	ca. 180.5 m²
Dachform	Pultdach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1966
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.390.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26406016 - 50996 Köln – Rodenkirchen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	11.10.2032
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	287.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1966

Objektnummer: 26406016 - 50996 Köln – Rodenkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26406016 - 50996 Köln – Rodenkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26406016 - 50996 Köln – Rodenkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26406016 - 50996 Köln – Rodenkirchen

Die Immobilie



Capital

MAKLER-KOMPASS
WOHNEN

Top-Makler Köln

Höchstnote für

von Poll Immobilien
Lindenthal

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 09/26

Objektnummer: 26406016 - 50996 Köln – Rodenkirchen

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0221 - 80 06 443 0

www.von-poll.com

Objektnummer: 26406016 - 50996 Köln – Rodenkirchen

Die Immobilie



Objektnummer: 26406016 - 50996 Köln – Rodenkirchen

Grundrisse









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: 26406016 - 50996 Köln – Rodenkirchen

Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert ein freistehendes Einfamilienhaus in begehrter Toplage von Köln-Rodenkirchen. Das im Jahr 1966 errichtete Haus befindet sich auf einem ca. 662 m² großen Südgrundstück in äußerst ruhiger Wohnlage nur ca. einhundert Meter vom Rheinufer entfernt.

Die Wohnfläche von ca. 180,5 m² verteilt sich auf insgesamt sechs Zimmer in attraktiver Split-Level-Bauweise. Herzstück des Hauses ist das großzügige Wohn- und Esszimmer auf Eingangsebene mit ca. 63 m² Wohnfläche, Kamin sowie direktem Zugang zur sonnigen Außenterrasse, von der sich ein herrlicher Blick über das eingewachsene Grundstück eröffnet. Ebenfalls auf dieser Ebene befinden sich die Küche sowie ein Gäste-WC.

Die leicht erhöhte Schlafebene, erreichbar über wenige Treppenstufen, verfügt über zwei Schlafzimmer sowie ein Dusch- und Wannenbad. Auf dem Weg in das Gartengeschoss befindet sich ein weiteres Zwischengeschoss mit kleinem Flur, Gästezimmer und Hauswirtschaftsraum.

Im Gartengeschoss stehen drei weitere, zur Gartenseite ausgerichtete Zimmer zur Verfügung, die sich ideal als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer eignen. Unterhalb des Gartengeschosses ergänzen zwei großzügige Kellerräume das Raumangebot.

Eine integrierte Garage sowie ein Außenpool komplettieren dieses besondere Immobilienangebot. Zur Straßenseite präsentiert sich das Haus angenehm zurückhaltend, während es sich zum Garten hin mit großen Fensterflächen und einem wunderschönen Baumbestand öffnet.

Das Haus verfügt über ein Pultdach, das in den Jahren 1987 sowie 2022 erneuert wurde. Insgesamt empfiehlt sich eine umfassende Modernisierung. Der neue Eigentümer hat die Möglichkeit, die Immobilie durch einen Um- oder Ausbau nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und auf einen zeitgemäßen Standard zu bringen. Eine Neubebauung des Grundstücks eröffnet ebenfalls interessante Optionen. In diesem Zusammenhang verweisen wir auch auf unser Grundstücksanngebot der Liegenschaft unter der Objektnummer 26406016G.

Die Immobilie steht leer und kann kurzfristig übernommen werden. Zudem handelt es sich um ein steuerlich anerkanntes Zweifamilienhaus sowie eine selten Kaufgelegenheit für eine Immobilie in dritter Reihe zum Rhein.

Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines

Besichtigungstermins zu kontaktieren, um sich persönlich von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie zu überzeugen.

Objektnummer: 26406016 - 50996 Köln – Rodenkirchen

Ausstattung und Details

- 6 Zimmer, flexibel nutzbar
- Garten mit altem Baumbestand
- große Fensterfronten mit Blick in den Garten
- separate Küche
- Außenpool
- integrierte Garage
- Solarthermie
- voll unterkellert
- Gaszentralheizung aus dem Jahr 2022
- begehrte Lage im Rodenkirchener Auenviertel

Objektnummer: 26406016 - 50996 Köln – Rodenkirchen

Alles zum Standort

Köln-Rodenkirchen besticht durch seine exklusive und familienfreundliche Atmosphäre, die von einer wohlhabenden und gut gebildeten Gemeinschaft geprägt ist. Die Kombination aus einer stabilen wirtschaftlichen Lage, niedrigen Kriminalitätsraten und einer hochwertigen Infrastruktur schafft hier ein sicheres und angenehmes Lebensumfeld. Familien profitieren von erstklassigen Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen sowie einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung, die den Alltag erleichtern und gleichzeitig Raum für Erholung und Gemeinschaft bieten. Die hohe Nachfrage im Premiumimmobiliensegment unterstreicht die Attraktivität dieses Stadtteils als zukunftssicheren Wohnstandort mit hohem Wertsteigerungspotenzial.

In Rodenkirchen finden Familien ein besonders harmonisches Lebensumfeld vor, das durch seine ruhige, grüne Lage und die Nähe zum Rhein geprägt ist. Die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und das ausgeprägte Gemeinschaftsgefühl machen den Stadtteil zu einem idealen Ort, um Kinder großzuziehen und gemeinsam aktiv zu sein. Hier verbinden sich urbaner Komfort und naturnahe Erholung auf einzigartige Weise, sodass sich Familien rundum geborgen und willkommen fühlen.

Die Umgebung bietet eine Vielzahl an erstklassigen Bildungseinrichtungen, die in nur wenigen Gehminuten erreichbar sind. Von Kindergärten über Grund- und weiterführende Schulen bis hin zu Gymnasien – die Bildungslandschaft in Rodenkirchen ist hervorragend auf die Bedürfnisse von Familien abgestimmt. Die Nähe zu renommierten Ärzten, Apotheken und Kliniken garantiert zudem eine umfassende medizinische Versorgung, die Eltern Sicherheit und Wohlbefinden schenkt. Für die Freizeitgestaltung laden zahlreiche Parks, Spielplätze und Sportvereine zum gemeinsamen Entdecken und Bewegen ein. So sind beispielsweise der idyllische Park und mehrere Spielplätze nur etwa drei bis vier Minuten zu Fuß erreichbar, während die Kölner Rudergesellschaft 1891 e. V. in sechs Minuten bequem zu erreichen ist. Die fußläufig erreichbaren Busstationen „Rodenkirchen Bismarckstraße“ (1 Minute) und „Uferstraße“ (3 Minuten) sowie die Straßenbahnstation „Rodenkirchen Bahnhof“ (16 Minuten zu Fuß) gewährleisten eine unkomplizierte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, was den Familienalltag zusätzlich erleichtert.

Für Familien, die Wert auf ein sicheres, geborgenes und zugleich lebendiges Umfeld legen, bietet Köln-Rodenkirchen die perfekte Symbiose aus hochwertigem Wohnkomfort, exzellenter Infrastruktur und vielfältigen Freizeitangeboten – ein Ort, an dem Kinder unbeschwert aufwachsen und Familien gemeinsam eine glückliche Zukunft gestalten können.

Objektnummer: 26406016 - 50996 Köln – Rodenkirchen

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