Köln – Rodenkirchen

Großzügiges Familiendomizil im begehrten Kölner Auenviertel

Objektnummer: 26406017



KAUFPREIS: 2.150.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 271.9 m^2 • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 620 m^2

Objektnummer: 26406017 - 50996 Köln – Rodenkirchen

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

Objektnummer: 26406017 - 50996 Köln – Rodenkirchen

Auf einen Blick

Objektnummer	26406017
Wohnfläche	ca. 271.9 m²
Zimmer	7
Badezimmer	2
Baujahr	1962
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	2.150.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2001
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26406017 - 50996 Köln – Rodenkirchen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	20.08.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	277.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1962

Objektnummer: 26406017 - 50996 Köln – Rodenkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26406017 - 50996 Köln – Rodenkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26406017 - 50996 Köln – Rodenkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26406017 - 50996 Köln – Rodenkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26406017 - 50996 Köln – Rodenkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26406017 - 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: 26406017 - 50996 Köln – Rodenkirchen

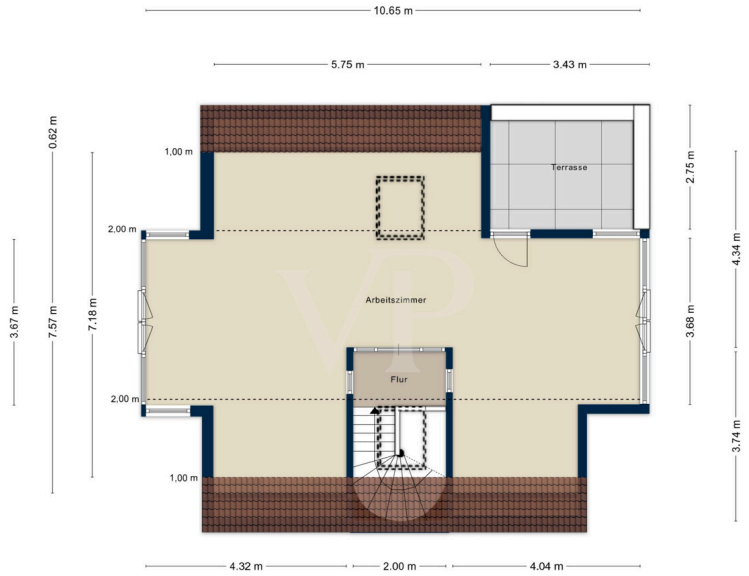
Grundrisse



Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©



Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©



Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©

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: 26406017 - 50996 Köln – Rodenkirchen

Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses großzügige Einfamilienhaus in einer der begehrtesten Wohnlagen des Kölner Auenviertels. Die ursprünglich im Jahr 1962 errichtete Immobilie wurde im Jahr 1985 durch einen attraktiven Anbau sowie eine architektonisch gelungene Aufstockung mit lichtdurchflutetem Atelier erweitert und vereint heute zeitlose Architektur, außergewöhnliche Großzügigkeit und ein hohes Maß an Wohnqualität auf insgesamt ca. 271,9 m² Wohnfläche.

Das Haus überzeugt durch einen familiengerechten Grundriss, der gleichermaßen Offenheit und Rückzug ermöglicht. Der offene Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche bildet das kommunikative Zentrum des Hauses. Großzügige Fensterflächen schaffen fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenbereich und eröffnen den Blick auf den eingewachsenen, nahezu uneinsehbaren Südgarten. Die angrenzende Gartenterrasse lädt zu entspannten Stunden im Grünen ein und unterstreicht den besonderen Charakter dieser Immobilie als privater Rückzugsort.

Ein weiteres Zimmer im Erdgeschoss eignet sich ideal als Arbeits- oder Lesezimmer. Ein Gäste-WC ergänzt das Raumangebot auf dieser Ebene. Im Obergeschoss stehen drei großzügige Schlafzimmer, ein Gästezimmer, ein Arbeitszimmer als Durchgangszimmer sowie zwei Badezimmer mit Tageslicht zur Verfügung. Die durchdachte Raumaufteilung bietet hervorragende Voraussetzungen für das Wohnen mit Kindern und eröffnet zugleich interessante Nutzungsmöglichkeiten als Mehrgenerationenhaus.

Ein besonderes architektonisches Highlight entstand im Rahmen der Erweiterung im Jahr 1985. Das lichtdurchflutete Atelier im Dachgeschoss mit offener Galerie und eigener Dachterrasse schafft einen außergewöhnlichen Lebensraum voller Atmosphäre. Neben der großzügigen Gartenterrasse verfügt das Haus somit über einen weiteren attraktiven Außenbereich mit besonderer Aufenthaltsqualität. Ob Atelier, Bibliothek, Homeoffice oder inspirierender Rückzugsort – dieser Bereich eröffnet vielfältige Perspektiven und schafft ein Wohngefühl, das über den klassischen Grundriss eines Einfamilienhauses hinausgeht.

Im Jahr 2001 wurden umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen an der Immobilie durchgeführt. In diesem Zuge erfolgten die Erneuerung des Leitungssystems für Wasser und Heizung, die Modernisierung der Badezimmer, die Erneuerung der Elektrik sowie Arbeiten an der Fassade. Damit wurden wesentliche technische und bauliche Bereiche des Hauses bereits umfassend überarbeitet.

Das ca. 620 m² große, nach Süden ausgerichtete Grundstück begeistert mit einem eingewachsenen Garten, der ein hohes Maß an Privatsphäre bietet und das Haus

harmonisch in die ruhige, gewachsene Nachbarschaft einbettet. Die flexiblen Nutzungsmöglichkeiten sowie die attraktive Lage schaffen ideale Voraussetzungen für anspruchsvolles Familienwohnen.

Die Außenfassade wurde im Jahr 2026 neu gestrichen. Der darüber hinaus erforderliche Modernisierungsaufwand ist überschaubar.
Die Kombination aus großzügiger Wohnfläche, individueller Architektur, flexibler Nutzung und einer der gefragtesten Wohnlagen Kölns macht dieses Haus zu einer seltenen Kaufgelegenheit.

Das Auenviertel zählt seit Jahrzehnten zu den bevorzugten Wohnlagen der Domstadt. Ruhige Straßen, ein gewachsenes Wohnumfeld, die Nähe zum Rhein sowie eine hervorragende Infrastruktur prägen die hohe Lebensqualität dieses Quartiers. Familien schätzen insbesondere die kurzen Wege zu Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sowie das naturnahe Wohnen in einem der beliebtesten Stadtteile Kölns.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen in einem ausführlichen Langexposé zur Verfügung und präsentieren Ihnen diese interessante Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung.

Objektnummer: 26406017 - 50996 Köln – Rodenkirchen

Ausstattung und Details

- freistehendes Einfamilienhaus im begehrten Kölner Auenviertel
- Baujahr 1962
- Anbau und Aufstockung mit Galerie im Jahr 1985
- ca. 272 m² Wohnfläche
- ca. 620 m² großes, nach Süden ausgerichtetes Grundstück
- familienfreundlicher Grundriss mit insgesamt 7 Zimmern
- großzügiger Wohn- und Essbereich mit Blick in den Garten
- Wohnküche
- zwei Tageslichtbäder mit Badewannen plus Gäste-WC
- offene Galerie mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Dachterrasse im Dachgeschoss
- sonnige Gartenterrasse
- liebevoll eingewachsener, nahezu uneinsehbarer Südgarten mit hoher Privatsphäre
- Einzelgarage unmittelbar neben dem Haus
- zentrale Gasheizung
- Erneuerung des Leitungssystems für Wasser und Heizung im Jahr 2001
- Erneuerung der Bäder im Jahr 2001
- Erneuerung der Elektrik im Jahr 2001
- Erneuerung der Fassade im Jahr 2001
- gepflegter Gesamtzustand
- Außenfassade 2026 neu gestrichen
- äußerst ruhige Wohnlage
- hervorragende Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten in einer der gefragtesten Wohnlagen Kölns

Objektnummer: 26406017 - 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: 26406017 - 50996 Köln – Rodenkirchen

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: 26406017 - 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