Köln – Heimersdorf

Familienfreundliche 4 Zimmer Wohnung mit Garage und Terrassenmöglichkeit

Objektnummer: 26485006



KAUFPREIS: 290.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 77.27 m^2 • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26485006 - 50767 Köln – Heimersdorf

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

Objektnummer: 26485006 - 50767 Köln – Heimersdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26485006
Wohnfläche	ca. 77.27 m²
Etage	1
Zimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1967
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	290.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 26485006 - 50767 Köln – Heimersdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme
Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	11.07.2028

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	146.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1967

Objektnummer: 26485006 - 50767 Köln – Heimersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26485006 - 50767 Köln – Heimersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26485006 - 50767 Köln – Heimersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26485006 - 50767 Köln – Heimersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26485006 - 50767 Köln – Heimersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26485006 - 50767 Köln – Heimersdorf

Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese gepflegte 4-Zimmer-Eigentumswohnung im Kölner Stadtteil Heimersdorf. Die Wohnung befindet sich im Obergeschoss eines Dreiparteienhauses aus dem Jahr 1967 und verfügt über ca. 77 m² Wohnfläche.

Der Grundriss umfasst einen offenen Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche, ein Schlafzimmer sowie zwei weitere Zimmer, die beispielsweise als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können. Die Wohnräume verfügen über große Fensterflächen und sind mit Parkettboden ausgestattet.

Die Wohnung befindet sich in einem modernisierten Zustand. Im Jahr 2024 wurden unter anderem das Badezimmer, das WC sowie die Innentüren erneuert. Das Tageslichtbad ist mit einer Dusche und einem Bidet ausgestattet. Ein separates WC ergänzt den sanitären Bereich.

Die Wärmeversorgung erfolgt über ein Fernwärme-Heizungssystem aus dem Jahr 2016. Zur Wohnung gehören außerdem ein eigener Kellerraum sowie eine Einzelgarage. Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit ca. 342,57 Euro.

Ein besonderes Entwicklungspotenzial bietet die unmittelbar an den Wohnbereich angrenzende Fläche oberhalb der Garage. Laut Teilungserklärung besteht die Möglichkeit, das Garagendach zu einer Terrasse auszubauen. Über den bereits vorhandenen Ausgang aus dem Wohnbereich kann hier perspektivisch ein privater Außenbereich entstehen, der das Raumangebot sinnvoll ergänzt und den Wohnwert zusätzlich steigert. Etwaige öffentlich-rechtliche Genehmigungen sowie die konkrete bauliche Umsetzung sind gesondert zu prüfen.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und steht ab dem 30. November zur freien Verfügung. Dadurch eröffnet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger eine attraktive Perspektive.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stellen wir Ihnen das ausführliche Langexposé mit allen Objektunterlagen, Grundrissen und weiteren Informationen zur Verfügung. Für einen persönlichen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen ebenfalls gerne zur Verfügung.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 26485006 - 50767 Köln – Heimersdorf

Ausstattung und Details

- ca. 77 m² Wohnfläche
- vier Zimmer
- offener Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche
- große Fensterflächen
- Eichenparkett in den Wohnbereichen
- Tageslichtbad mit Dusche und Bidet
- Bäder und Innentüren im Jahr 2024 modernisiert
- zweifach verglaste Fenster
- Fernwärme-Heizungssystem aus dem Jahr 2016
- eigener Kellerraum
- Garagenstellplatz
- Terrassenmöglichkeit auf dem Garagendach laut Teilungserklärung
- direkter Ausgang vom Wohnbereich zur möglichen Terrasse
- gepflegtes Dreiparteienhaus
- Hausgeld: 342,57 € inkl. Heizkosten
- Instandhaltungsrücklage: 64,00 €.
- derzeit vermietet, ab dem 30.11. frei verfügbar

Objektnummer: 26485006 - 50767 Köln – Heimersdorf

Alles zum Standort

Der Kölner Stadtteil Heimersdorf liegt im linksrheinischen Norden der Domstadt und gehört zum Stadtbezirk Chorweiler. Geprägt von ruhigen Wohnstraßen, gewachsenen Nachbarschaften und einem vergleichsweise grünen Umfeld, bietet Heimersdorf eine angenehme Verbindung aus stadtnaher Lage und entspanntem Wohncharakter. Der Stadtteil gilt insbesondere bei Familien als beliebt und zeichnet sich durch eine überschaubare, gewachsene Struktur aus.

Die Versorgung im Alltag ist komfortabel. Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Angebote und weitere Einrichtungen befinden sich sowohl im Stadtteil selbst als auch in den angrenzenden Bereichen von Chorweiler, Longerich und Pesch. Auch das Angebot an Schulen und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs wird von den Bewohnern positiv bewertet.

Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls gegeben. Die Haltestelle Heimersdorf wird von der Stadtbahnlinie 15 sowie den Buslinien 122 und 125 bedient und ermöglicht damit eine unkomplizierte Verbindung in Richtung Innenstadt und in die umliegenden Stadtteile.

Auch der Freizeit- und Erholungswert trägt zur Attraktivität der Lage bei. Grünflächen und wohnortnahe Freizeitangebote prägen das Umfeld, während der Fühlinger See mit seinen vielfältigen Möglichkeiten zum Schwimmen, Paddeln und Erholen ein beliebtes Ausflugsziel in der näheren Umgebung darstellt.

Die Kombination aus ruhigem Wohnumfeld, guter Infrastruktur und einer verlässlichen Verkehrsanbindung macht Heimersdorf zu einer attraktiven Wohnlage im Kölner Norden. Besonders Familien, Paare und Berufstätige profitieren von der ausgewogenen Mischung aus urbaner Erreichbarkeit und angenehmem Wohnumfeld.

Objektnummer: 26485006 - 50767 Köln – Heimersdorf

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: 26485006 - 50767 Köln – Heimersdorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Yannick Kathmann

Christophstraße 38, 50670 Köln
Tel.: +49 221 - 56 07 75 09
E-Mail: koeln.innenstadt@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com