Köln – Holweide

Vermietetes Reihenmittelhaus in ruhiger Lage

Objektnummer: 22390003

KAUFPREIS: 434.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 91,4 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 197 m²

Objektnummer: 22390003 - 51067 Köln – Holweide

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

Objektnummer: 22390003 - 51067 Köln – Holweide

Auf einen Blick

Objektnummer	22390003
Wohnfläche	ca. 91,4 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1963

Kaufpreis	434.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 0 €
Modernisierung / Sanierung	2010
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 22390003 - 51067 Köln – Holweide

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis gültig bis	30.03.2032
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	214.71 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G

Objektnummer: 22390003 - 51067 Köln – Holweide

Die Immobilie

Objektnummer: 22390003 - 51067 Köln – Holweide

Die Immobilie

Objektnummer: 22390003 - 51067 Köln – Holweide

Die Immobilie

Objektnummer: 22390003 - 51067 Köln – Holweide

Die Immobilie

Objektnummer: 22390003 - 51067 Köln – Holweide

Die Immobilie

Objektnummer: 22390003 - 51067 Köln – Holweide

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

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

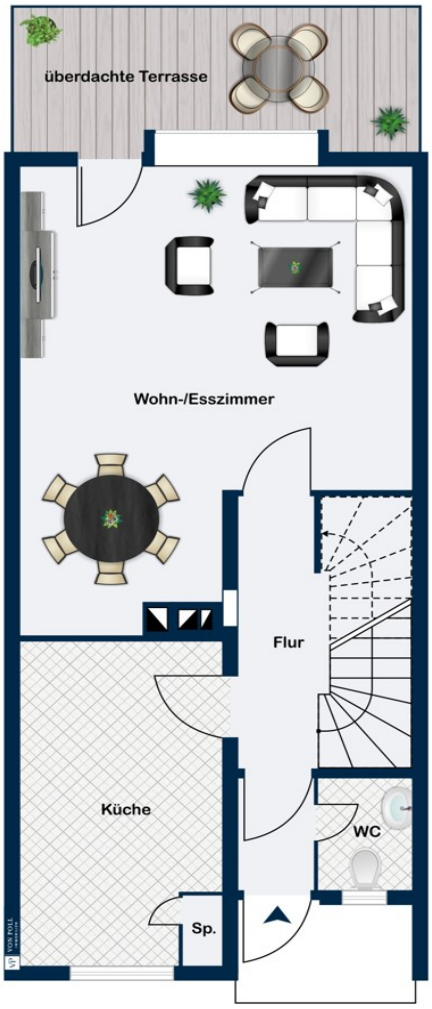
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

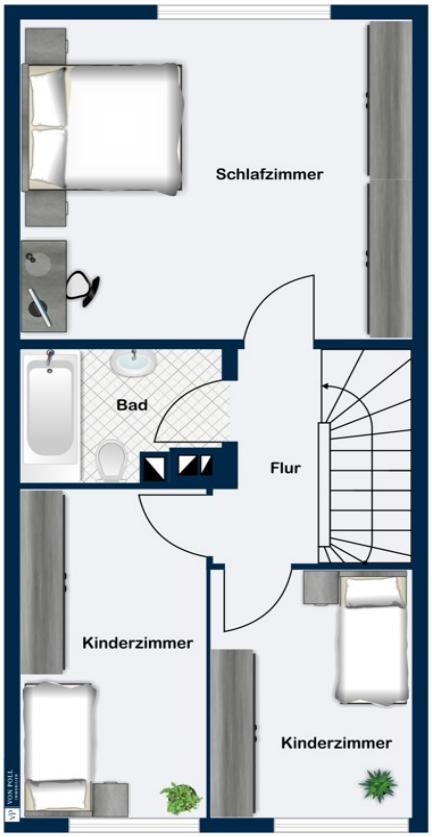
T.: 0221 - 29 74 84 95

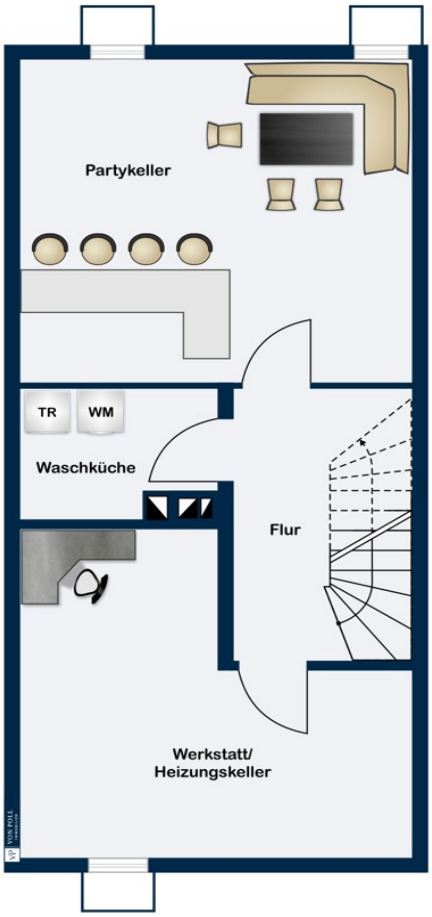
www.von-poll.com

Objektnummer: 22390003 - 51067 Köln – Holweide

Grundrisse




Schlafzimmer
Bad
Flur
Kinderzimmer
Kinderzimmer



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: 22390003 - 51067 Köln – Holweide

Ein erster Eindruck

Das hier angebotene, nicht bezugsfreie Reihenmittelhaus bietet Ihnen die Möglichkeit einer Investition in die Zukunft. Die derzeitigen Eigentümer möchten nach dem Verkauf in der Immobilie als Mieter wohnen bleiben. Einzelheiten erläutern wir Ihnen gerne in einem persönlichen Gespräch. Dieses gemütliche Reihenmittelhaus eignet sich durch die ruhige Lage und den hübschen Garten zukünftig ideal für ein Paar oder eine kleine Familie. Im Fokus des Erdgeschosses steht das geräumige Wohn- und Esszimmer, das über einen direkten Zugang zu der überdachten Terrasse und dem Garten verfügt. Dieser offeriert einen gemütlichen Platz im Grünen und lädt zu entspannten Abenden mit Freunden und der Familie ein. Über einen Windfang gelangt man in den Eingangsflur mit Garderobe und erreicht von dort aus alle Räumlichkeiten. Neben einem Gäste-WC befindet sich auch die gemütliche Küche im Erdgeschoss. Eine Küchenzeile in L-Form und ein kleiner Tisch mit zwei Stühlen finden hier ihren Platz. Zudem bietet eine kleine Speisekammer zusätzlichen Stauraum. Über eine hübsche Holztreppe geht es zum Obergeschoss. Hier befinden sich die drei Schlafzimmer sowie ein innenliegendes Wannenbad. Das Kellergeschoss bietet neben einer geräumigen Werkstatt und einer Waschküche auch eine großzügige Kellerbar. Unter der Treppe wurde eine kleine Partyküche eingebaut. Durch die verkehrsberuhigte Sackgassenendlage können Kinder außer im eigenen Garten auch vor der Haustür spielen. In wenigen Minuten ist die nächste Haltestelle der S11 zu erreichen. Über die Jahre wurde das Objekt mit Hingabe gepflegt und stets instandgehalten. Die Grundbesitzabgaben im Jahr 2022 betragen 820,35 EUR. Der jährliche Wohngebäudeversicherungsbeitrag inklusive Elementarschadendeckung beläuft sich aktuell auf 971,76 EUR, die jährlichen Heizkosten betrugen in den letzten drei Jahren im Schnitt rund 2.857 EUR. Die umlegbaren Betriebskosten werden von den zukünftigen Mietern getragen werden. Die Terrasse wurde in der Wohnfläche anteilig mit einem Viertel berücksichtigt.

Objektnummer: 22390003 - 51067 Köln – Holweide

Ausstattung und Details

- Fliesen und Teppich
- innenliegendes Bad mit Wanne
- Rollläden
- beheizter, großer Partyraum
- Partyküche
- Waschküche
- Werkstatt
- überdachte Terrasse
- Parkmöglichkeiten in der Straße

Objektnummer: 22390003 - 51067 Köln – Holweide

Alles zum Standort

Das Domizil befindet sich in einer ruhigen Sackgasse. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der Nähe des Hauses und die Anbindung an den ÖPNV und die Autobahn ist hervorragend. Die Gesamtschule Holweide ist mit dem Fahrrad in wenigen Minuten zu erreichen. Zu der S-Bahn-Haltestelle Holweide der S11 mit P+R-Parkplatz gelangt man mit dem Rad oder dem Auto in wenigen Minuten. Von dort erreicht man den Kölner Hauptbahnhof in 13 Minuten. Die Autobahnauffahrt Köln-Holweide der A3 ist nur wenige Minuten entfernt. Die Lage bietet somit eine sehr gute Anbindung an die Kölner Innenstadt, Bergisch Gladbach, Leverkusen, das Bergische Land und sogar an den Düsseldorfer Flughafen. Gleichzeitig bieten Holweide und die angrenzenden Stadtteile Dellbrück und Mülheim vielfälige Angebote an Kultur, Gastronomie und Freizeitaktivitäten.

Objektnummer: 22390003 - 51067 Köln – Holweide

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.3.2032. Endenergiebedarf beträgt 214.71 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963. 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.

Objektnummer: 22390003 - 51067 Köln – Holweide

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thorsten Roesner

Dellbrücker Hauptstraße 118 Köln-Dellbrück
E-Mail: koeln.dellbrueck@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com