

Köln

# Charmantes 3-Parteienhaus im Kölner Süden

Objektnummer: 24378006



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 645.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 215,06 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 454 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24378006 - 50997 Köln

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

Objektnummer: 24378006 - 50997 Köln

## Auf einen Blick

Objektnummer	24378006	Kaufpreis	645.000 EUR
Wohnfläche	ca. 215,06 m <sup>2</sup>	Zins- und Renditehaus	Mehrfamilienhaus
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Baujahr	1991	Modernisierung / Sanierung	2022
Stellplatz	1 x Freiplatz	Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24378006 - 50997 Köln

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	77.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	11.12.2030	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24378006 - 50997 Köln

## Die Immobilie



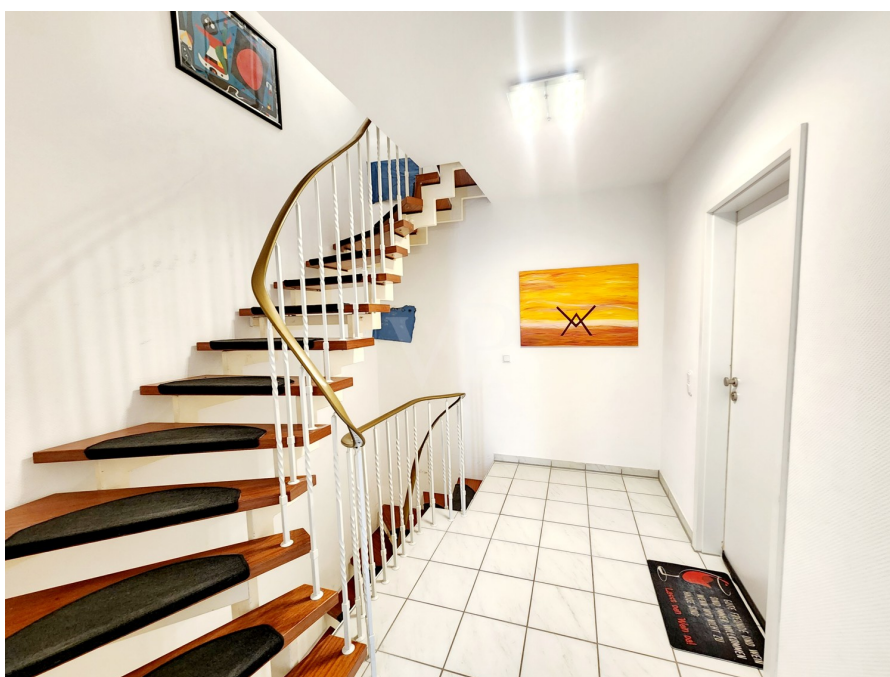
Objektnummer: 24378006 - 50997 Köln

## Die Immobilie



Objektnummer: 24378006 - 50997 Köln

## Die Immobilie



Objektnummer: 24378006 - 50997 Köln

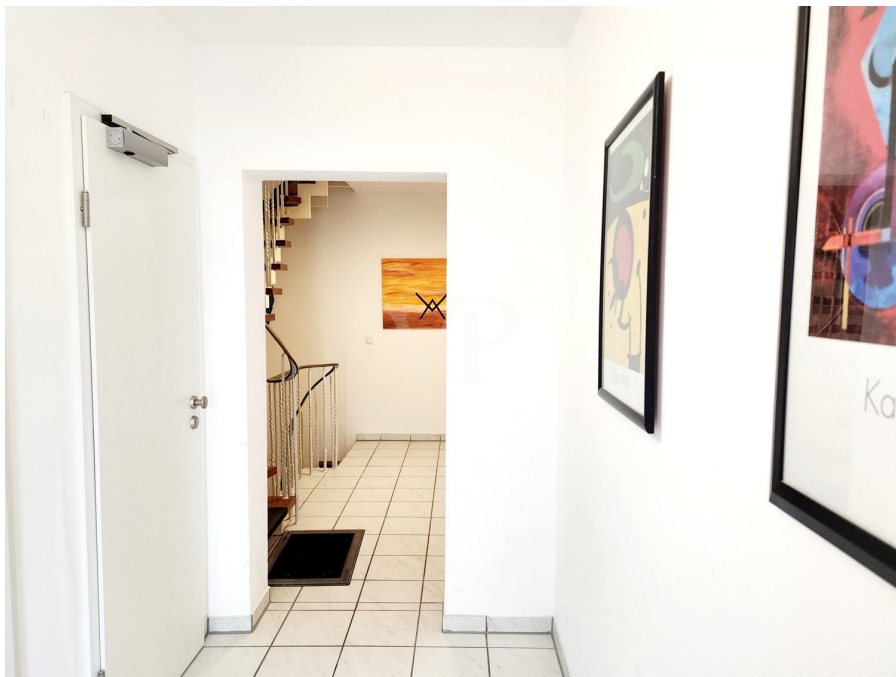
## Die Immobilie





Objektnummer: 24378006 - 50997 Köln

## Die Immobilie



Objektnummer: 24378006 - 50997 Köln

## Die Immobilie



Objektnummer: 24378006 - 50997 Köln

## Die Immobilie



Objektnummer: 24378006 - 50997 Köln

## Die Immobilie



Objektnummer: 24378006 - 50997 Köln

## Die Immobilie



Objektnummer: 24378006 - 50997 Köln

## Die Immobilie



Objektnummer: 24378006 - 50997 Köln

## Die Immobilie



Objektnummer: 24378006 - 50997 Köln

## Die Immobilie





Objektnummer: 24378006 - 50997 Köln

## Die Immobilie



Objektnummer: 24378006 - 50997 Köln

## Die Immobilie



Objektnummer: 24378006 - 50997 Köln

## Die Immobilie



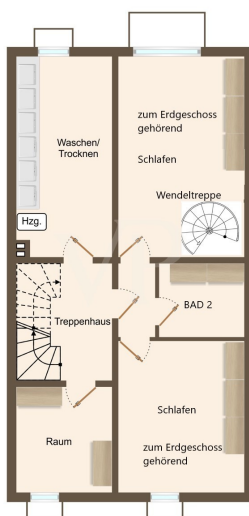
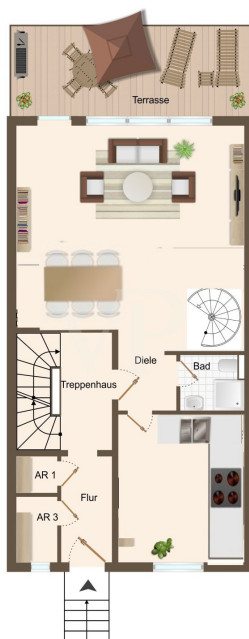
Objektnummer: 24378006 - 50997 Köln

## Die Immobilie



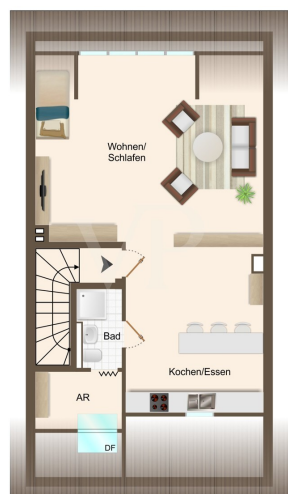
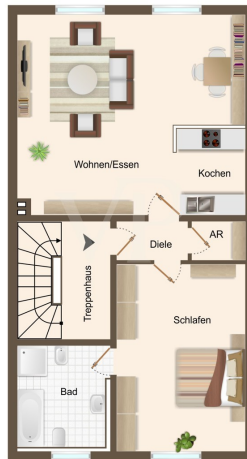
Objektnummer: 24378006 - 50997 Köln

## Die Immobilie



Objektnummer: 24378006 - 50997 Köln

## Die Immobilie



Objektnummer: 24378006 - 50997 Köln

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Amina Wicharz und Elmar Wicharz  
Geschäftsstelleninhaber Bad Godesberg

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**0228 - 38 76 105 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

*[www.von-poll.com/bad-godesberg](http://www.von-poll.com/bad-godesberg)*

Objektnummer: 24378006 - 50997 Köln

## Ein erster Eindruck

TOP Ausstattung! zum Verkauf steht ein sehr gepflegtes und außergewöhnlich gut ausgestattetes Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 1991, welches im Laufe der Jahre aufwändig durch eine Nutzungsänderung, zu einem modernen Dreiparteienhaus umgestaltet wurde. 2013 wurden zwei Wohnungen noch einmal umfangreich saniert. Die Grundstücksgröße beträgt ca. 465 m<sup>2</sup>. Die vermietete Immobilie liegt ruhig im Kölner Süden, mit schönem Garten und bietet eine angenehme Gesamtwohnfläche von ca. 215 m<sup>2</sup>, aufgeteilt in drei moderne Wohneinheiten. Alle Einheiten sind derzeit vermietet, die Wohnung in der ersten Etage wird frei und steht ab Juni 2024 zur Vermietung zur Verfügung. Hell und freundlich begrüßt Sie der helle und gepflegte Eingangs- bzw. Hausflurbereich mit moderner Hauseingangstüre. Im Erdgeschoss befindet sich eine 4 Zimmer Maisonettewohnung mit ca. 100m<sup>2</sup> Wohnfläche. Allein das schöne Wohnzimmer bietet rund 34 m<sup>2</sup>. Helle Fensterfronten führen hier durch eine Türe, direkt auf die schöne Terrasse und finden einen herrlichen Blick in den weitläufigen Garten. Eine Wendeltreppe führt auf der Ebene des Erdgeschosses in das Untergeschoss dieser Wohnung. Hier finden sich 2 weitere Schlafzimmer und ein zweites Wannenbad. Im 1.OG befindet sich eine ca. 65 m<sup>2</sup> große, sehr gut ausgestattete 2 Zimmer Wohnung mit ebenfalls modernem Bad. Das Dachgeschoss bietet ein geräumiges Apartment mit 53 m<sup>2</sup> Wohnfläche, offener Küche und kleinem Schlafzimmer/Abstellraum. Die Wohnungen im 1.OG und DG haben keinen Balkon. Im Kellergeschoss befindet sich ein Fahrradkeller/Hausanschlussraum und ein Waschraum. Jeder Mieter hat hier seinen eigenen Anschluss für Strom und Wasser. Zu jeder Wohnung gehört ein Abstellraum. Im Jahr 2008 sind die neuen Vorschriften zum Brandschutz umgesetzt worden. Alle Wohnungseingangstüren wurden entsprechend den Vorschriften erneuert. Waschküche und Fahrradkeller/Anschluss-Raum, sind mit Stahltüren ausgestattet. Die massive Bausubstanz und die stete Modernisierung des Hauses schaffen eine solide Grundlage für eine langfristige Wohn- und Vermietungs- Qualität. Fußbodenheizung, eine neue Dachdämmung und die Fassadenisolierung durch Verklinkerung sind nur einige Beispiele. Das Haus ist vollständig unterkellert. Ein Stellplatz befindet sich direkt vor dem Haus. Gerne stellen wir Ihnen bei Interesse alle für Sie wichtigen Informationen wie Mietaufstellung, Flurkarte, Pläne oder Bebauungsplan zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme zu einem ersten Besprechungstermin oder zu einem Besichtigungstermin.



Objektnummer: 24378006 - 50997 Köln

## Ausstattung und Details

- + Dach gedämmt
- + Verklindert
- + Doppelverglasung/Kunststoff
- + Heizung Gas-Brennwert-Heizung 2017 –  
generalüberholt 2023
- + Fußbodenheizung  
2020 Wohnungsheizkreislauf-Verteiler im 1.OG und  
DG  
erneuert
- + Fußbodenkreisläufe in den Wohnungen gespült und  
neu befüllt
- + neue Heizungsbefüllanlage für enthärtetes Wasser
- + Schlamm- Metallabscheider eingebaut
- + SAT-Anlage - Anschlüsse zu allen Wohnungen
- + Stahlhaustüre von Hörmann 2012
- + Treppenhaus ist gefliest
- + separate Wasseruhr/Stromanschluss.
- + Wärmemengenzähler in jeder Wohnung
- + Kaltwasserzähler

**Objektnummer: 24378006 - 50997 Köln**

## Alles zum Standort

Köln Godorf liegt im Süden von Köln. Die Immobilie befindet sich in einer reinen, ruhigen Wohngegend. Durch die Kölner Randlage gehört Köln Godorf zu einem begehrten Stadtteil. Ebenfalls ist der Ortsteil Rodenkirchen mit seiner hervorragenden Infrastruktur von zahlreichen Geschäften und gastronomischer Vielfalt in wenigen Fahrminuten erreichbar. Die nahen Rheinwiesen mit ihren Stränden, die Felder und Wiesen des Weißer Rheinbogens, der Forstbotanische Garten und der Grüngürtel bieten einen hohen Freizeitwert. Der Anschluss an das Autobahnnetz ist als ideal zu bezeichnen. Innerhalb ca. 10 min erreichen Sie das Autobahnkreuz Köln-Süd und haben von dort Zufahrt auf die A555 Richtung Bonn und auf die A4 Richtung Aachen sowie Olpe, Frankfurt. Zur nächsten Bus- und Bahnhofstestelle (Linie 16) gelangt man Fußläufig. Eine Vielzahl an Schulen und Kindergärten vor Ort sowie alle Einkaufsmöglichkeiten runden das Angebot ab.

Objektnummer: 24378006 - 50997 Köln

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.12.2030. Endenergieverbrauch beträgt 77.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24378006 - 50997 Köln

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Elmar Wicharz

---

Römerplatz 8 Bad Godesberg  
E-Mail: [bad.godesberg@von-poll.com](mailto:bad.godesberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)