

Köln

# Willkommen im neuen zu Hause!

Objektnummer: 24378022



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

KAUFPREIS: 645.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 215 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 454 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24378022 - 50997 Köln

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

Objektnummer: 24378022 - 50997 Köln

## Auf einen Blick

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Objektnummer  | 24378022          |
| Wohnfläche    | ca. 215 m²        |
| Dachform      | Satteldach        |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung |
| Zimmer        | 7                 |
| Schlafzimmer  | 6                 |
| Baujahr       | 1991              |
| Stellplatz    | 1 x Freiplatz     |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 645.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Reihenmittel                                                              |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2022                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 50 m²                                                                 |
| Ausstattung                | Terrasse, Garten/-mitbenutzung                                            |

Objektnummer: 24378022 - 50997 Köln

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                  |                         |               |
|----------------------------|------------------|-------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fussbodenheizung | Energieinformationen    | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Gas              | Endenergieverbrauch     | 77.60 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 11.12.2030       | Energie-Effizienzklasse | C             |
| Befuerung                  | Gas              |                         |               |

Objektnummer: 24378022 - 50997 Köln

## Die Immobilie



Objektnummer: 24378022 - 50997 Köln

## Die Immobilie



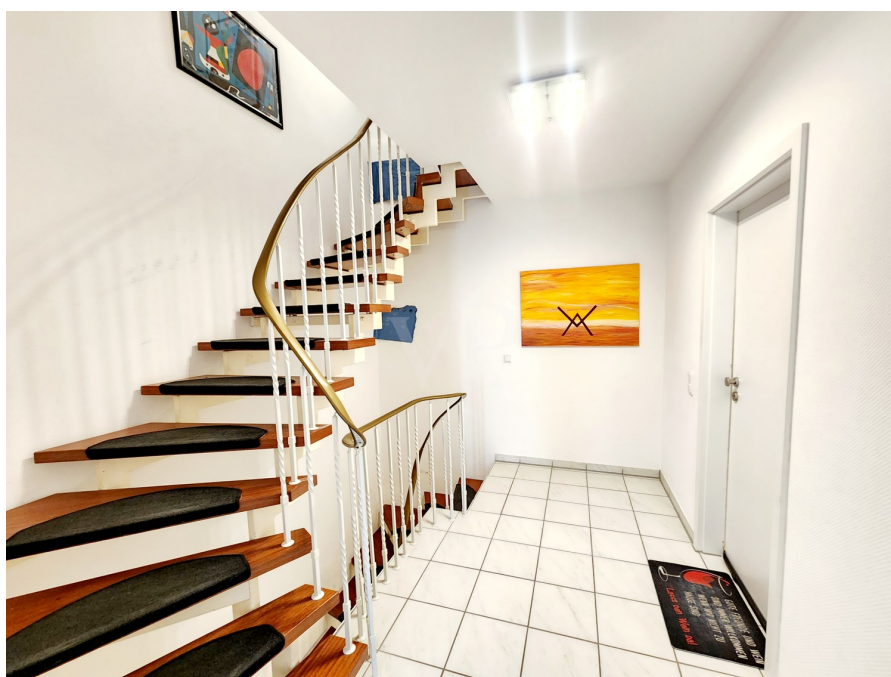
Objektnummer: 24378022 - 50997 Köln

## Die Immobilie



Objektnummer: 24378022 - 50997 Köln

## Die Immobilie



Objektnummer: 24378022 - 50997 Köln

## Die Immobilie



Objektnummer: 24378022 - 50997 Köln

## Die Immobilie



Objektnummer: 24378022 - 50997 Köln

## Die Immobilie



Objektnummer: 24378022 - 50997 Köln

## Die Immobilie



Objektnummer: 24378022 - 50997 Köln

## Die Immobilie



Objektnummer: 24378022 - 50997 Köln

## Die Immobilie



Objektnummer: 24378022 - 50997 Köln

## Die Immobilie



Objektnummer: 24378022 - 50997 Köln

## Die Immobilie



Objektnummer: 24378022 - 50997 Köln

## Die Immobilie



Objektnummer: 24378022 - 50997 Köln

## Die Immobilie



Objektnummer: 24378022 - 50997 Köln

## Die Immobilie



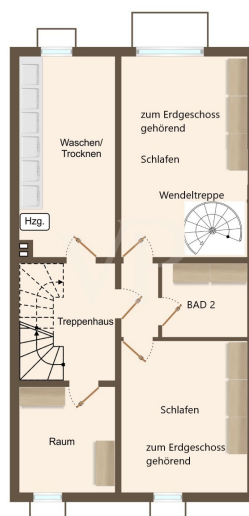
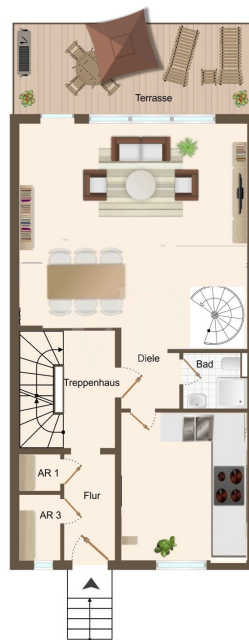
Objektnummer: 24378022 - 50997 Köln

## Die Immobilie



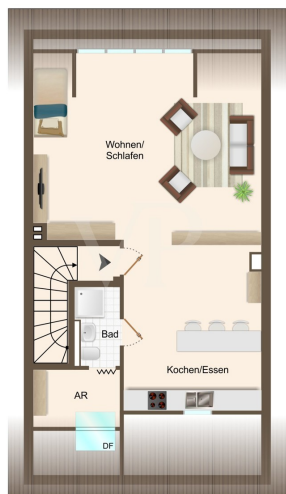
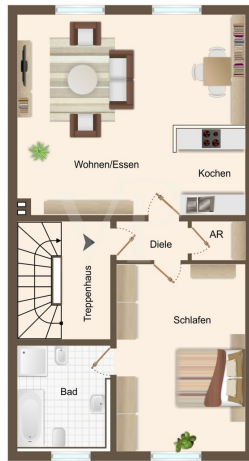
Objektnummer: 24378022 - 50997 Köln

## Die Immobilie



Objektnummer: 24378022 - 50997 Köln

## Die Immobilie



Objektnummer: 24378022 - 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: 24378022 - 50997 Köln

## Ein erster Eindruck

Wohnen im Kölner Süden! Sehr gepflegt und außergewöhnlich gut ausgestattet präsentiert sich dieses große Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 1991. Durch den kompletten Ausbau vom Keller bis zum Dach, bietet dieses Haus eine angenehme Gesamtwohnfläche von ca. 215 m<sup>2</sup>, derzeit aufgeteilt in sieben Zimmer! Die Immobilie liegt ruhig im Kölner Süden und verfügt über einen wunderschönen, großen Garten. Momentan bestehen hier drei moderne, separate und vermietete Wohneinheiten, die problemlos ohne Umbau als eine Einheit genutzt werden können. Die Wohneinheit in der ersten Etage wird kurzfristig frei und steht zur Eigennutzung oder zur Neuvermietung zur Verfügung. Die Grundstücksgröße beträgt ca. 465 m<sup>2</sup>. Hell und freundlich begrüßt Sie schon der große und gepflegte Eingangsbereich mit moderner Hauseingangstüre. Aufgeteilt ist das Haus in insgesamt sieben Zimmer. Vier Badezimmer stehen den neuen Eigentümern zur Verfügung. Ein besonderes Highlight ist das Erdgeschoss, welches durch eine Wendeltreppe mit dem ausgebauten Untergeschoss verbunden ist. In erster Ebene befindet sich hier eine Küche, sowie ein Bad mit Dusche. Außerordentlich großzügig präsentiert sich auch der 34m<sup>2</sup> große Wohnbereich. Helle Fensterfronten führen über eine Türe, direkt auf die schöne Terrasse mit herrlichem Blick in den Garten. Im Untergeschoss (Deckenhöhe 2,42m) finden sich zwei weitere Schlafzimmer und ein weiteres modernes Bad mit Wanne. Das erste Obergeschoss bietet mit ca. 65 m<sup>2</sup> Größe, nochmals sehr gut ausgestattete 2 Zimmer mit ebenfalls zusätzlichem, modernem Bad. Das komplett ausgebautе Dachgeschoss bietet insgesamt 53 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit kleinem Abstellraum. Die massive Bausubstanz und die stete Modernisierung des Hauses schaffen eine solide Grundlage für eine langfristige Wohnqualität. Ein gedämmtes Dach, Fußbodenheizung und die Fassadenisolierung sind nur einige Beispiele. Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet mit zuzüglichen Abstellräumen ausreichend Stauraum. Im Kellergeschoss befindet sich ein Fahrradkeller und Hausanschlussraum und ein Waschmaschinenraum. Im Jahr 2008 sind die neuen Vorschriften zum Brandschutz umgesetzt worden. Alle Außentüren wurden entsprechend den Vorschriften erneuert. Waschküche und Fahrradkeller/Anschluss-Keller sind mit Stahltüren ausgestattet. Ein Stellplatz befindet sich direkt vor dem Haus. Die jährlichen Netto-Mieteinnahmen betragen ca. 24.840,00 Diese Immobilie ist perfekt, wenn Sie auf der Suche nach einem stilvollen und geräumigen zu Hause sind. Sie eignet sich sowohl als Familienresidenz als auch als stilvolles Zuhause für anspruchsvolle Paare. Überzeugen Sie sich selbst von diesem Objekt und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses schöne Haus präsentieren zu dürfen.

Objektnummer: 24378022 - 50997 Köln

## Ausstattung und Details

- + Dach gedämmt
- + Haus verklinkert
- + Fenster 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
- + Holztreppe mit Stahleinlage
- + Wärmemengenzähler
- + Kaltwasserzähler

Objektnummer: 24378022 - 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 Bahnhaltestelle (Linie 16) gelangt man Fußläufig. Eine Vielzahl an Schulen und Kindergärten vor Ort sowie alle Einkaufsmöglichkeiten runden das Angebot ab.

Objektnummer: 24378022 - 50997 Köln

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.12.2030. Endenergieverbrauch beträgt 77.60 kWh/(m²\*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: 24378022 - 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)