

Köln

Charmantes 3-Parteienhaus im Kölner Süden

Número de propiedad: 24378006



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 645.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 215,06 m² • SUPERFICIE DEL TERRENO: 454 m²

Número de propiedad: 24378006 - 50997 Köln

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24378006 - 50997 Köln

De un vistazo

Número de propiedad	24378006
Superficie habitable	ca. 215,06 m ²
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Año de construcción	1991
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	645.000 EUR
Casa plurifamiliar y de rentabilidad	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2022
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 0 m ²
Características	Terraza, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 24378006 - 50997 Köln

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	77.60 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	11.12.2030	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 24378006 - 50997 Köln

La propiedad



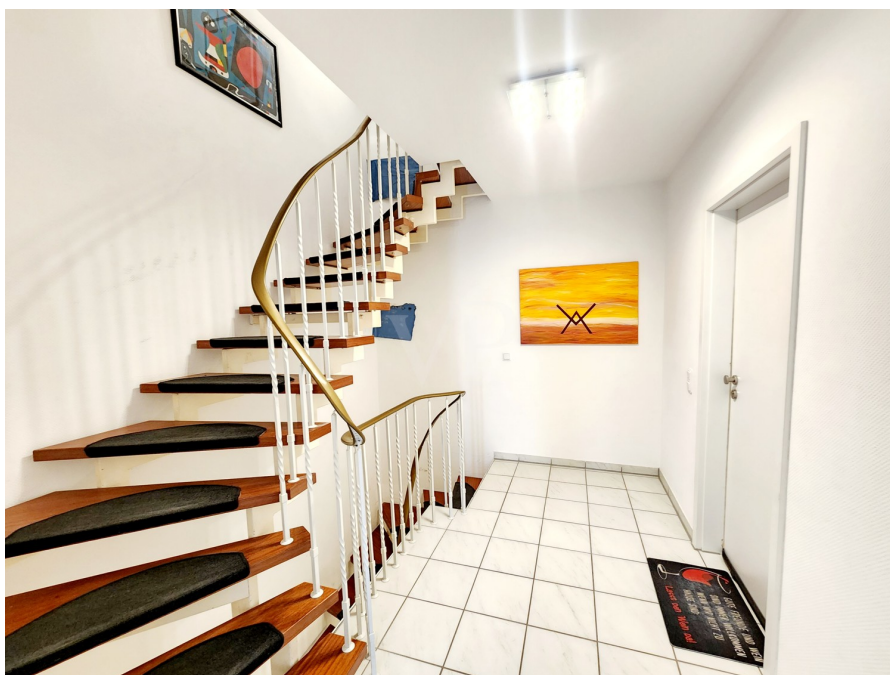
Número de propiedad: 24378006 - 50997 Köln

La propiedad



Número de propiedad: 24378006 - 50997 Köln

La propiedad



Número de propiedad: 24378006 - 50997 Köln

La propiedad



Número de propiedad: 24378006 - 50997 Köln

La propiedad



Número de propiedad: 24378006 - 50997 Köln

La propiedad



Número de propiedad: 24378006 - 50997 Köln

La propiedad



Número de propiedad: 24378006 - 50997 Köln

La propiedad



Número de propiedad: 24378006 - 50997 Köln

La propiedad



Número de propiedad: 24378006 - 50997 Köln

La propiedad



Número de propiedad: 24378006 - 50997 Köln

La propiedad



Número de propiedad: 24378006 - 50997 Köln

La propiedad



Número de propiedad: 24378006 - 50997 Köln

La propiedad



Número de propiedad: 24378006 - 50997 Köln

La propiedad



Número de propiedad: 24378006 - 50997 Köln

La propiedad



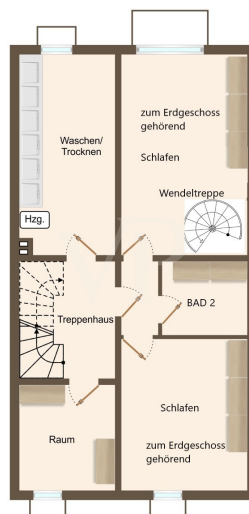
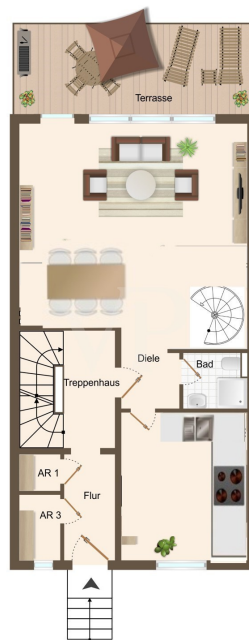
Número de propiedad: 24378006 - 50997 Köln

La propiedad



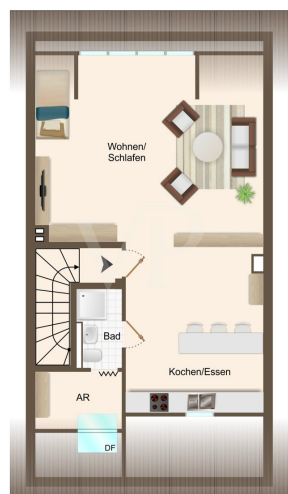
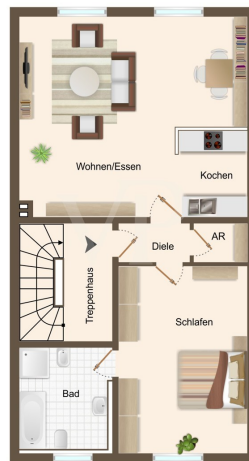
Número de propiedad: 24378006 - 50997 Köln

La propiedad



Número de propiedad: 24378006 - 50997 Köln

La propiedad



Número de propiedad: 24378006 - 50997 Köln

La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

Número de propiedad: 24378006 - 50997 Köln

Una primera impresión

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 m². Die vermietete Immobilie liegt ruhig im Kölner Süden, mit schönem Garten und bietet eine angenehme Gesamtwohnfläche von ca. 215 m², 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. 100m² Wohnfläche. Allein das schöne Wohnzimmer bietet rund 34 m². 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 m² große, sehr gut ausgestattete 2 Zimmer Wohnung mit ebenfalls modernem Bad. Das Dachgeschoss bietet ein geräumiges Apartment mit 53 m² 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.

Número de propiedad: 24378006 - 50997 Köln

Detalles de los servicios

- + 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

Número de propiedad: 24378006 - 50997 Köln

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24378006 - 50997 Köln

Otros datos

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.

Número de propiedad: 24378006 - 50997 Köln

Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Elmar Wicharz

Römerplatz 8 Bad Godesberg
E-Mail: bad.godesberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com