Köln – Sürth

Familientraum mit schönem Garten in Köln-Sürth

CODE DU BIEN: 24406016

www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 669.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 111 m^2 • **PIÈCES:** 4 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 271 m^2

CODE DU BIEN: 24406016 - 50999 Köln – Sürth

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24406016 - 50999 Köln – Sürth

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24406016
Surface habitable	ca. 111 m²
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1983
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	669.000 EUR
Type de bien	Maison en bande de tête
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 60 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24406016 - 50999 Köln – Sürth

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance
Chauffage	Télé
Certification énergétiquew valable jusqu'au	08.07.2034
Source d'alimentation	Chauffage à distance

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	151.70 kWh/m²a
Classement énergétique	E

CODE DU BIEN: 24406016 - 50999 Köln – Sürth

La propriété

CODE DU BIEN: 24406016 - 50999 Köln – Sürth

La propriété

CODE DU BIEN: 24406016 - 50999 Köln – Sürth

La propriété

CODE DU BIEN: 24406016 - 50999 Köln – Sürth

La propriété

CODE DU BIEN: 24406016 - 50999 Köln – Sürth

La propriété

CODE DU BIEN: 24406016 - 50999 Köln – Sürth

La propriété

Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2023

Top-Makler Köln

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für

von Poll Immobilien
Lindenthal

IM TEST: 3.169 Makler GÜLTIG BIS: 10/24

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 - 80 06 443 0

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 24406016 - 50999 Köln – Sürth

Une première impression

Von Poll Immobilien präsentiert Ihnen diesen Familientraum in einem ruhigen und gepflegten Wohngebiet in Köln-Sürth. Das Reihenendhaus mit einer Wohnfläche von 111 m² wurde im Jahr 1983 erbaut und befindet sich auf einem 271 m² großen Grundstück. Das Haus verfügt über zwei Etagen mit insgesamt vier Zimmern und kann mit wenig Aufwand modernisiert werden. Der gepflegte und einladende Eingangsbereich mit Gäste-WC führt direkt zum offenen Essbereich. Angrenzend an diesen befindet sich eine ansprechend große Küche. Vom oberen Split-Level des Essbereichs ist der offene Wohnbereich mit Kamin über zwei Stufen zugänglich. Mit einer Deckenhöhe von ca. 2,80 Metern bietet der Wohnbereich ein großzügiges Raumgefühl. Der nicht einsehbare Garten mit Südausrichtung lädt zum Verweilen ein und bietet im Sommer einen schönen Rückzugsort. Ein geräumiges Gartenhaus bietet großzügige Stellflächen für Gartenmöbel und -geräte. Im ersten Obergeschoss befinden sich ein geräumiges Schlafzimmer und zwei Kinderzimmer. Beide Zimmer zum Garten verfügen über einen direkten Zugang zum Balkon. Ein Wannenbad, ein separates Duschbad und ein WC vervollständigen die obere Etage. Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet im Untergeschoss eine vielfältig gestaltbare Nutzfläche. Der Keller bietet über eine Treppe direkten Zugang zum Garten. Das Haus eignet sich als ideales Zuhause für Paare oder kleine Familien, die Wert auf schönes Wohnen in ruhiger Lage legen. Eine Einzelgarage im gegenüberliegenden Garagenhof rundet das interessante Angebot ab. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung und vereinbaren mit Ihnen einen Besichtigungstermin.

CODE DU BIEN: 24406016 - 50999 Köln – Sürth

Détails des commodités

- zwei Vollgeschosse
- solide Bausubstanz
- Fernwärme
- offener Essbereich
- großer Wohnbereich mit Kamin
- Parkettböden
- schöner Garten mit Gartenhaus
- Dusch- und Wannenbad
- voll unterkellert
- viel Licht durch große Fenster
- Einzelgarage
- verkehrsberuhigtes Wohngebiet
- fußläufig zum Rhein gelegen

CODE DU BIEN: 24406016 - 50999 Köln – Sürth

Tout sur l'emplacement

Unmittelbar am Rheinufer im Süden von Köln liegt der Stadtteil Sürth. Das einstige Fischerdorf hat seinen Charme bis heute behalten und gehört zu einem der beliebtesten Stadtteile Kölns. Viel Grün und leicht zugängliche Rheinstrände ermöglichen eine ideale Naherholung. Die Besiedelung des Stadtteils begann Anfang des letzten Jahrhunderts. Viel Individualität entstand durch die Erbauung der „Landhaus-Kolonie Sürth" durch den Kölner Architekten Max Stirn. Die dicht anliegenden Rheinauen, die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, sowie an die Autobahn A555 und A4 sowie den Flughafen Köln-Bonn zeichnen den Standort aus. Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des Tagesbedarfs, mehrere Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sowie zahlreiche Freizeitaktivitäten liegen in direkter Nähe. Ein attraktives Ausflugsziel für Kölner ist das beliebte Sürther Bootshaus am Rhein. Aufgrund der Nähe zum Rhein sowie aufgrund der vielfältigen Sportmöglichkeiten, wie z. B. Tennis, Reiten und Wassersport bietet Ihnen Sürth einen sehr hohen Wohn- und Freizeitwert. Die Stadtbahnlinie 16 und mehrere Buslinien binden Sürth an den öffentlichen Nahverkehr an. Die Nähe zum Rodenkirchener Zentrum mit seinen vielseitigen gastronomischen Angeboten und hochwertigen Geschäften macht das Viertel besonders beliebt.

CODE DU BIEN: 24406016 - 50999 Köln – Sürth

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.7.2034. Endenergieverbrauch beträgt 151.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

CODE DU BIEN: 24406016 - 50999 Köln – Sürth

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Jörg Rechermann

Dürener Straße 236 Cologne-Lindenthal
E-Mail: koeln.lindenthal@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com