

Köln – Widdersdorf

Freistehendes Einfamilienhaus mit liebevoll angelegtem Garten

CODE DU BIEN: 24406003



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 929.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 135 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 530 m²

CODE DU BIEN: 24406003 - 50859 Köln – Widdersdorf

- 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: 24406003 - 50859 Köln – Widdersdorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24406003
Surface habitable	ca. 135 m ²
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	2008
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	929.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Surface de plancher	ca. 0 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 24406003 - 50859 Köln – Widdersdorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	79.69 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	10.02.2034	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24406003 - 50859 Köln – Widdersdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24406003 - 50859 Köln – Widdersdorf

La propriété



Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2022

Top-Makler Köln



Höchstnote für

**von Poll Immobilien
Lindenthal**

IM TEST: 3.094 Makler

GÜLTIG BIS: 09/23

CODE DU BIEN: 24406003 - 50859 Köln – Widdersdorf

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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: 24406003 - 50859 Köln – Widdersdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24406003 - 50859 Köln – Widdersdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24406003 - 50859 Köln – Widdersdorf

Une première impression

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses freistehende Einfamilienhaus im toskanischen Stil im Kölner Stadtteil Widdersdorf. Die Immobilie liegt in einem sehr gepflegten Neubaugebiet mit sehr guter Infrastruktur. Das zweigeschossige Gebäude mit einem Spitzboden wurde im Jahr 2008 errichtet und bietet einen modernen Standard. Die Grundstücksfläche beträgt ca. 530 Quadratmeter. Die Immobilie verfügt über eine Wohnfläche von insgesamt ca. 135 Quadratmeter, welche sich auf zwei Ebenen verteilen. Der ausgebaut und beheizte Keller mit drei Räumen bietet neben Stauraum auch die Möglichkeit für einen Fitnessraum oder ein Büro. Der großzügige und einladende Eingangsbereich mit angrenzendem Esszimmer führt direkt zum offenen Wohnbereich und zur separaten Küche. Ein Gäste-WC mit bodentiefer Dusche befindet sich ebenfalls im Eingangsbereich. Aus dem Wohnbereich bieten zwei doppelflügelige bodentiefe Türen Zugang zum Garten, der liebevoll gestaltet wurde und zweifelsohne als Wohlfühloase bezeichnet werden darf. Ein ansprechendes Gartenhaus bietet auch bei schlechtem Wetter einen schönen Rückzugsort. Im oberen Stockwerk befindet sich das geräumige Schlafzimmer, ein schönes Kinderzimmer und ein helles Büro mit Blick auf den Garten. Das großzügige Tageslichtbad mit Wanne und bodentiefer Dusche, sowie ein Abstellraum komplettieren die obere Etage. Die Immobilie verfügt über eine Fassadendämmung, eine Dämmung des Daches und elektrische Rollläden an allen Fenstern und bietet somit einen energetisch guten Standard. Eine geräumige Einzelgarage bietet genügend Platz für Gartengeräte und einen größeren PKW. Vor der Garage ist Platz für einen weiteren PKW. Der Seiteneingang zum Garten bietet ausreichend Platz für Fahrräder und einen Unterstand. Dieses hochinteressante Angebot bietet einen Wohlfühlort für Jung und Alt, für Paare oder Familien, die die hohe Lebensqualität im begehrten Stadtteil Widdersdorf schätzen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für dieses attraktive Angebot.

CODE DU BIEN: 24406003 - 50859 Köln – Widdersdorf

Détails des commodités

- Schöner großer Garten
- Gartenhaus
- Geräumige Garage
- Eigener Stellplatz
- Voll unterkellert
- Elektrische Rollläden
- Fassadendämmung Wärmeverbundsystem
- Zusätzliche Dusche im Keller
- Moderne Gasterme

CODE DU BIEN: 24406003 - 50859 Köln – Widdersdorf

Tout sur l'emplacement

Widdersdorf, erst 1975 nach Köln eingemeindet, hat sich seinen ländlichen Charme bis heute bewahrt. Der mit knapp 12.300 Einwohnern zählende Stadtteil im Kölner Westen ist von Feldern umgeben, die zum Spazieren gehen und Joggen förmlich einladen. Das rege Vereinsleben bietet vielseitige Möglichkeiten aktiv das eigene Wohnumfeld mitzugestalten. In dieser dörflichen Umgebung finden sich alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Grundschulen, Kindergärten, Ärzte, eine Apotheke, die Post oder Banken. Umfangreiche infrastrukturelle Angebote befinden sich in fußläufiger Erreichbarkeit wie z.B. ein Edeka, aber auch ein Aldi und ein Penny Markt, eine Apotheke, ein vielseitiges Angebot an Bäckern und vieles mehr. Ebenso in unmittelbarer Nähe sind zwei große Golfplätze und Reithöfe. In ca. 10 Minuten ist man mit dem Auto oder mit dem Bus im beliebten Rhein-Center in Weiden, in ca. 25 Minuten in der Kölner Innenstadt. Die Busse fahren im 20-Minuten-Takt. Die Bushaltestelle Köln-Widdersdorf ist in 6 Minuten sehr gut zu Fuß erreichbar. Über die nahe Auffahrt Richtung Köln-Bocklemünd hat man zudem den Anschluss an den Kölner Autobahnring A1.

CODE DU BIEN: 24406003 - 50859 Köln – Widdersdorf

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.2.2034. Endenergieverbrauch beträgt 79.69 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. 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.

CODE DU BIEN: 24406003 - 50859 Köln – Widdersdorf

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