

Köln – Holweide

# Befristet vermietetes Reihenmittelhaus in ruhiger Lage von Köln-Holweide

????????? ??????????: 22390003



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

???? ??????: 399.000 EUR • ??????????: ca. 91,4 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ??????? ????: 197 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 22390003 - 51067 Köln – Holweide

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 22390003 - 51067 Köln – Holweide

?? ??? ??????

???????? ??????????	22390003	????? ???????	399.000 EUR
????????????	ca. 91,4 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	4		
????????????? ???	3		
????????????		????? ??????????????	2010
????????????	1	?????????	???????
????? ??????????????	1963	????????????????	
		?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 22390003 - 51067 Köln – Holweide

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ???????????	??????	????????? ??????? ?????????????	214.71 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	30.03.2032	????????????? ????????????????? ?????????????	G
????? ???????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1963

???????? ?????: 22390003 - 51067 Köln – Holweide

?? ????????



???????? ?????: 22390003 - 51067 Köln – Holweide

?? ????????



???????? ?????????: 22390003 - 51067 Köln – Holweide

?? ?????????



???????? ??: 22390003 - 51067 Köln – Holweide

?? ????????



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 - 29 74 84 95

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

???????? ?????: 22390003 - 51067 Köln – Holweide

?? ????????



???????? ??????????: 22390003 - 51067 Köln – Holweide

?? ?????????



??????? ???????: 22390003 - 51067 Köln – Holweide

??? ?????? ???????????

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese gut gepflegte, nicht bezugsfreie Reihenmittelhaus in Köln-Holweide-West. Das Haus wurde 1963 massiv erbaut, ist voll unterkellert und begeistert mit einer großzügigen Aufteilung auf einem ca. 197 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das hier angebotene Reihenmittelhaus bietet Ihnen die Möglichkeit einer Investition in die Zukunft. Die derzeitigen Eigentümer möchten nach dem Verkauf in der Immobilie als Mieter wohnen bleiben. Einzelheiten zur Miethöhe und dem Vertrag erläutern wir Ihnen gerne in einem persönlichen Gespräch. Dieses gemütliche Reihenmittelhaus eignet sich durch die ruhige Lage und den hübschen Garten zukünftig ideal für ein Paar oder eine kleine Familie. Im Mittelpunkt des Erdgeschosses steht der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur überdachten Terrasse und zum Garten. Dieser bietet einen gemütlichen Platz im Grünen und lädt zu entspannten Abenden mit Freunden und Familie ein. Über einen Windfang gelangt man in den Eingangsflur mit Garderobe, von dem aus alle Räume zu erreichen sind. Im Erdgeschoss befindet sich neben einem Gäste-WC auch die gemütliche Küche. Eine L-förmige Küchenzeile und ein kleiner Tisch mit zwei Stühlen finden hier Platz. Eine kleine Speisekammer bietet zusätzlichen Stauraum. Über eine hübsche Holzterrasse geht es zum Obergeschoss. Hier befinden sich die drei Schlafzimmer sowie ein innenliegendes Wannenbad. Das Kellergeschoss bietet neben einer geräumigen Werkstatt und einer Waschküche auch eine großzügige Kellerbar. Unter der Treppe wurde eine kleine Partyküche eingebaut. Durch die verkehrsberuhigte Sackgassenlage können Kinder nicht nur im eigenen Garten, sondern auch vor der Haustür spielen. Die nächste Haltestelle der S11 ist in wenigen Minuten erreichbar. Über die Jahre wurde das Objekt mit Hingabe gepflegt und stets instandgehalten.

???????? ??????????: 22390003 - 51067 Köln – Holweide

????????????????? ??? ???? ?????

- Fliesen und Teppich
- innenliegendes Bad mit Wanne
- Rollläden
- beheizter, großer Partyraum
- Partyküche
- Waschküche
- Werkstatt
- überdachte Terrasse
- Parkmöglichkeiten in der Straße

??????? ???????: 22390003 - 51067 Köln – Holweide

??? ??? ??? ???????????

Das Domizil befindet sich in einer ruhigen Sackgasse. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der Nähe des Hauses und die Anbindung an den ÖPNV und die Autobahn ist hervorragend. Die Gesamtschule Holweide ist mit dem Fahrrad in wenigen Minuten zu erreichen. Zu der S-Bahn-Haltestelle Holweide der S11 mit P+R-Parkplatz gelangt man mit dem Rad oder dem Auto in wenigen Minuten. Von dort erreicht man den Kölner Hauptbahnhof in 13 Minuten. Die Autobahnauffahrt Köln-Holweide der A3 ist nur wenige Minuten entfernt. Die Lage bietet somit eine sehr gute Anbindung an die Kölner Innenstadt, Bergisch Gladbach, Leverkusen, das Bergische Land und sogar an den Düsseldorfer Flughafen. Gleichzeitig bieten Holweide und die angrenzenden Stadtteile Dellbrück und Mülheim vielfältige Angebote an Kultur, Gastronomie und Freizeitaktivitäten.

??????? ???????: 22390003 - 51067 Köln – Holweide

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.3.2032. Endenergiebedarf beträgt 214.71 kWh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

???????? ??????????: 22390003 - 51067 Köln – Holweide

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Alexander Péus

---

Dellbrücker Hauptstraße 118 ??????-Dellbrück

E-Mail: koeln.dellbrueck@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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