

Köln – Rath/Heumar

# Göttersiedlung - Freist. Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und großem Garten in Köln-Rath

????????? ??????????: 24390012



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

???? ??????: 1.490.000 EUR • ??????????: ca. 257 m<sup>2</sup> • ?????????: 7 • ??????? ????: 1.099 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 24390012 - 51107 Köln – Rath/Heumar

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

???????? ??????????: 24390012 - 51107 Köln – Rath/Heumar

?? ??? ??????

???????? ??????????	24390012	????? ???????	1.490.000 EUR
????????????	ca. 257 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	7	??????????	????????
???????????????? ???	6	????????????????	
????????????	2	????????????????????????????	ca. 139 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	1984	??????	
?????? ?????????????	2 x ????????????? ?????? ??????????????, 2 x ???????	????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24390012 - 51107 Köln – Rath/Heumar

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

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	??????	???????? ????????	180.28 kWh/m²a
??????????????	02.03.2034	???????????	
???????????????????		?????????????	F
?????????? ???		???????????????	
????? ????????????	??????	???????????	

???????? ?????????: 24390012 - 51107 Köln – Rath/Heumar

?? ?????????



???????? ????????: 24390012 - 51107 Köln – Rath/Heumar

?? ????????



??????? ????????: 24390012 - 51107 Köln – Rath/Heumar

?? ????????



??????? ????????: 24390012 - 51107 Köln – Rath/Heumar

?? ????????





??????? ????????: 24390012 - 51107 Köln – Rath/Heumar

?? ????????



??????? ???????: 24390012 - 51107 Köln – Rath/Heumar

?? ????????



??????? ???????: 24390012 - 51107 Köln – Rath/Heumar

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

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses freistehende Einfamilienhaus auf einem ca. 1.099 m<sup>2</sup> großen Grundstück in begehrter Lage von Köln-Rath. Mit einer Wohnfläche von ca. 257 m<sup>2</sup> bietet dieses in 1984 erbaute Haus Platz für die ganze Familie. Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einer einladenden Eingangshalle. Es verfügt über zwei Zimmer, eine große Küche mit angrenzendem Hauswirtschaftsraum, einer Garderobe, einem Gäste-WC mit Fenster sowie einem großzügigen Wohn- und Essbereich mit funktionstüchtigem Kamin. Große Fenster sorgen für lichtdurchflutete Räume und eine angenehme Atmosphäre. Das Haus verfügt im Erd- und Obergeschoss über Fußbodenheizung. Im Obergeschoss befindet sich eine separate Einliegerwohnung mit eigenem Badezimmer und einer Küche sowie drei weiteren Schlafzimmern und einem zusätzlichen Bad. Diese Aufteilung ermöglicht vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es für Familienangehörige oder als potenzielle Einnahmequelle. Der weitläufige Garten und die uneinsehbare Terrasse mit Markise laden zum Entspannen und Genießen ein und bieten viel Privatsphäre. Dieses Einfamilienhaus vereint großzügigen Wohnraum mit einer attraktiven Lage in Köln-Rath und bietet vielfältige Möglichkeiten für individuelles Wohnen. Das Haus verfügt über einen außergewöhnlich großen Keller. Die zahlreichen Kellerräume eignen sich hervorragend als Lagerräume für Vorräte, Getränke oder Gartengeräte, Hobbyräume, z.B. für eine Werkstatt oder ein Heimkino, einen Fitnessbereich oder einen Weinkeller. Abgerundet wird das Angebot durch die am Haus angrenzende Doppelgarage. Die Garage bietet Ihnen nicht nur ausreichend Platz für zwei Autos, auch Fahrräder und Gartengeräte können hier untergestellt werden. Überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Vorzügen und der Liebe zum Detail in dieser Immobilie. Vereinbaren Sie gerne einen unverbindlichen Besichtigungstermin.

??????? ???????: 24390012 - 51107 Köln – Rath/Heumar

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

Köln-Rath: Abseits, in einer beschaulichen Anliegerstraße gelegen, vermittelt die Immobilie Ruhe und Geborgenheit. Der Stadtteil bietet eine gute Infrastruktur und die hohe Wohnqualität wird dazu von einer freundlichen Nachbarschaft ergänzt. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar. In nur wenigen Minuten ist die Autobahn A59, A3 und A4 zu erreichen. Durch den S-Bahn-Anschluss Linie 9 ist die hervorragende Verbindung in alle Richtungen gegeben. Ein hoher Sport- und Freizeitwert beginnt hier bereits vor der Tür. Wem dies allerdings nicht ausreicht ist in nur wenigen Minuten an zwei Golfanlagen, dem nahegelegenen Königsforst, Wahnerheide oder auch der Groov. Ein Kindergarten und ein Kindersportplatz sind fustläufig erreichbar. Gymnasium, Real -und Grundschule befinden sich im Nachbarort. Hier können Sie in ruhiger Lage vom Alltag entspannen!

??????? ???????: 24390012 - 51107 Köln – Rath/Heumar

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 180.28 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

???????? ??????????: 24390012 - 51107 Köln – Rath/Heumar

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

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

Thorsten Roesner

---

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)