

Köln – Rodenkirchen

# Heller und großzügiger Atrium-Bungalow in solider Bauqualität

????????? ??????????: 24406028



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

???? ??????: 795.000 EUR • ??????????: ca. 188,5 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ??????? ??: 289 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24406028 - 50999 Köln – Rodenkirchen

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

???????? ??????????: 24406028 - 50999 Köln – Rodenkirchen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24406028	????? ???????	795.000 EUR
????????????	ca. 188,5 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	5		
???????????? ???	3		
?????????		?????????	???????
?????????	2	?????????????	
????? ?????????????	1978	????????????????????	ca. 161 m <sup>2</sup>
?????? ?????????????	1 x ???????	??????	
		????????	????????, WC ????????????, ????????, ??????

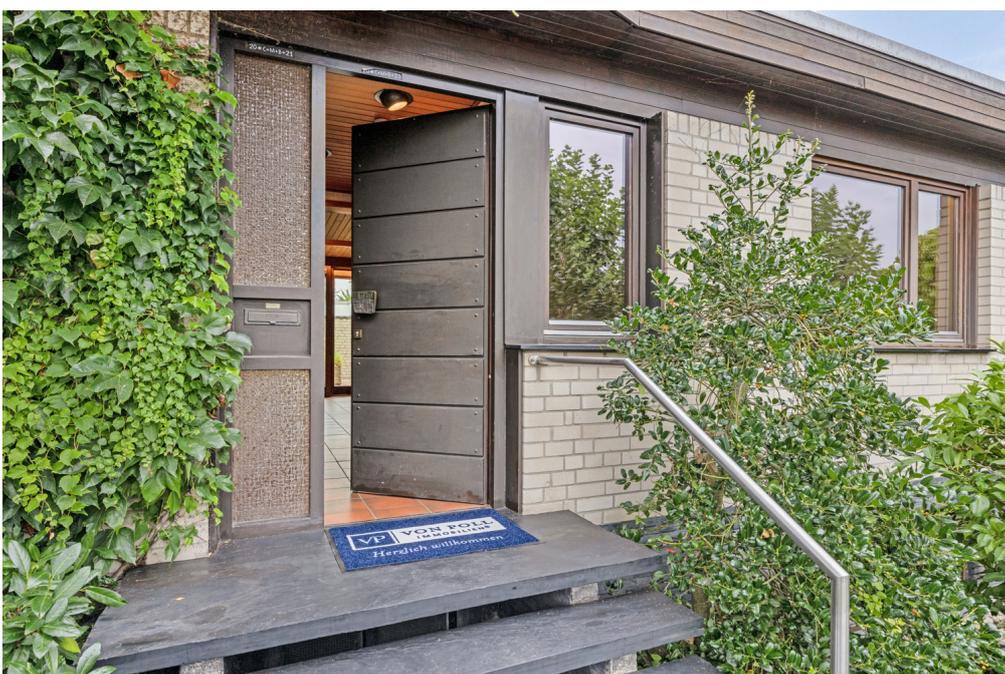
???????? ??????????: 24406028 - 50999 Köln – Rodenkirchen

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

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	??????	???????	182.50 kWh/m²a
?????????????	01.10.2034	?????????????	
???????????????????		?????????????	
?????????? ???			
????? ????????????	??????		

???????? ??: 24406028 - 50999 Köln – Rodenkirchen

?? ????????



???????? ?????: 24406028 - 50999 Köln – Rodenkirchen

?? ????????



???????? ??: 24406028 - 50999 Köln – Rodenkirchen

?? ????????



???????? ??????????: 24406028 - 50999 Köln – Rodenkirchen

?? ?????????



???????? ??????????: 24406028 - 50999 Köln – Rodenkirchen

?? ?????????



????????? ??????????: 24406028 - 50999 Köln – Rodenkirchen

?? ?????????



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

## Top-Makler Köln



Höchstnote für

**von Poll Immobilien  
Lindenthal**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

???????? ??????????: 24406028 - 50999 Köln – Rodenkirchen

?? ?????????



???????? ?????: 24406028 - 50999 Köln – Rodenkirchen

?? ????????

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

???????? ??????????: 24406028 - 50999 Köln – Rodenkirchen

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

Von Poll Immobilien präsentiert Ihnen diesen großzügigen Atriumbungalow in einem ruhigen und sehr gefragten Wohngebiet in Köln-Rodenkirchen. Dieses attraktive Einfamilienhaus wurde 1978 auf einem ca. 289 m<sup>2</sup> großen Grundstück im beliebten Malerviertel massiv erbaut und seitdem als Einfamilienhaus genutzt. Die ruhige Wohnstraße und die gewachsene Bebauung mit weiteren Bungalows sowie hochwertigen Wohnhäusern schaffen ein angenehmes Wohnumfeld in unmittelbarer Nähe zum Weißen Rheinbogen. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 188,5 m<sup>2</sup> und fünf Zimmern bietet das vollständig unterkellerte Haus ausreichend Platz für Familien oder Paare. Der Grundriss ermöglicht flexible Nutzungsmöglichkeiten, während das Untergeschoss zusätzliche Nutzflächen von ca. 161,7 m<sup>2</sup> beherbergt, die teilweise wohnlich genutzt werden können. Der einladende Eingangsbereich mit Gäste-WC und Garderobe führt direkt in den offenen Wohn-/ Essbereich, das unbestrittene Herzstück der Immobilie. Bodentiefe Fenster schaffen ein lichtdurchflutetes Raumgefühl, während ein offener Kamin im Wohnbereich für gemütliche Abende sorgt. Vom zentralen Wohn-/ Essbereich gelangt man sowohl in den nicht einsehbaren Innenhof mit großer Terrasse als auch in die angrenzende Küche und zwei separate Schlafräume. Diese Etage ist zudem mit einem Dusch-/ Wannenbad und einem Hauswirtschaftsraum ausgestattet, der direkten Zugang zur Einzelgarage bietet. Zwei Treppen führen vom Erdgeschoss in das vielseitig nutzbare Untergeschoss mit insgesamt sechs Räumen und einem Duschbad. Hier befinden sich zwei der insgesamt fünf Wohnräume, die als Gäste-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können, sowie einen Saunabereich, einen Hobbyraum, eine Kellerbar und zwei weitere Kellerräume. Das Haus eignet sich hervorragend als Zuhause für Paare oder kleine Familien, die Wert auf stilvolles Wohnen in ruhiger Lage und einer gewachsenen Wohnumgebung legen. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine im Jahr 2019 erneuerte Gaszentralheizung, die alle Räume mit Fußbodenheizung versorgt. Bei dieser Bestandsimmobilie handelt es sich um ein Objekt mit viel Potenzial. Der Erwerber hat die Möglichkeit, das Haus mit einer Modernisierung und entsprechenden Investitionen auf den neuesten Stand zu bringen und dabei persönliche Vorstellungen zu verwirklichen. Das Haus steht leer und kann sofort an seinen neuen Eigentümer übergeben werden. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns darauf, Ihnen weitere Informationen zukommen zu lassen und einen Besichtigungstermin mit Ihnen zu vereinbaren.

???????? ??????????: 24406028 - 50999 Köln – Rodenkirchen

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

- eingeschossige Bauweise mit Grenzbebauung
- solide Bauqualität
- voll unterkellert
- Massive/ wertbeständige Bauweise Stein auf Stein
- Flachdach
- Gaszentralheizung aus 2019
- große Terrasse im Innenhof
- Einzelgarage
- Fußbodenheizung
- bodentiefe Fenster zum Innenhof
- Satellitenanschluss

??????? ???????: 24406028 - 50999 Köln – Rodenkirchen

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

Der schöne Stadtteil Rodenkirchen liegt nur ca. 5 km südlich von der Kölner Innenstadt entfernt. Rodenkirchen zählt nicht nur aufgrund der hervorragenden Anbindung an das Autobahnkreuz Köln-Süd, mit den Autobahnen A4 und A555, zu einer der gefragtesten Wohnlagen Kölns, sondern auch wegen des sehr hohen Freizeitwertes, welcher durch diverse Sport-, Reit-, und Golfclubs aber auch durch die Naherholungsgebiete, wie den Rheinauen oder den Forstbotanische Garten, bestimmt wird. Zudem befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Banken, Ärzte und Apotheken direkt vor Ort und lassen sich in nur wenigen Minuten erreichen. Jegliche Schulen, wie zum Beispiel ein Gymnasium, eine Gesamtschule oder ein Berufskolleg sowie diverse Kindergärten sind im Stadtteil selbst und in den umliegenden Stadtteilen vorhanden. Die hier angebotene Immobilie befindet sich im Malerviertel, welches innerhalb Rodenkirchens unbestritten zur einer sehr beliebten Lage zählt. Die ruhige Lage und die Nähe zum Rhein sind hochgeschätzt.

??????? ???????: 24406028 - 50999 Köln – Rodenkirchen

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.10.2034. Endenergieverbrauch beträgt 182.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. 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. Capital Makler-Kompass 2024: VON POLL IMMOBILIEN ist bundesweit führender Immobilienmakler Das Wirtschaftsmagazin Capital vergleicht im "Capital Makler-Kompass 2024" die Leistungen von Immobilienmakler-Unternehmen in Deutschland. In 54 Städten erhielt VON POLL IMMOBILIEN beeindruckende Vier- oder Fünfsterne-Bewertungen. VON POLL IMMOBILIEN belegt damit den Spitzenwert und ist bundesweit führender Immobilienmakler. Quelle: Capital, Ausgabe 10/ 2024, Verlag: Gruner + Jahr AG & Co KG

???????? ??????????: 24406028 - 50999 Köln – Rodenkirchen

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

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

Jörg Rechermann

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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