

Köln - Rodenkirchen

# Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit großem Garten und Außenpool

????????? ??????????: 24406036



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

???? ??????: 849.000 EUR • ??????????: ca. 116,8 m<sup>2</sup> • ??????????: 4 • ??????? ??: 460 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 24406036 - 50996 Köln - Rodenkirchen

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

???????? ??????????: 24406036 - 50996 Köln - Rodenkirchen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24406036	????? ???????	849.000 EUR
????????????	ca. 116,8 m <sup>2</sup>	??????	?????????????
?????????	4	????????????????	?????????????????
????? ??????????????	1967	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????	?????????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ?????????

???????? ??????????: 24406036 - 50996 Köln - Rodenkirchen

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

???????????	?????????? ???????????	???????????????????	BEDARF
?????????????		???????????????	
????? ??????????????	?????	????????? ????????	425.32 kWh/m²a
???????????????	04.01.2035	???????????????	
???????????????????		???????????????	H
????????? ???		???????????????????	
????? ??????????????	?????	????? ????????????????	1967
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		?????????????????????	

???????? ??????????: 24406036 - 50996 Köln - Rodenkirchen

?? ?????????



???????? ??????????: 24406036 - 50996 Köln - Rodenkirchen

?? ?????????



???????? ??????????: 24406036 - 50996 Köln - Rodenkirchen

?? ?????????



???????? ??????????: 24406036 - 50996 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





???????? ?????????: 24406036 - 50996 Köln - Rodenkirchen

?? ?????????



???????? ?????????: 24406036 - 50996 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)

??????? ???????: 24406036 - 50996 Köln - Rodenkirchen

?? ????????



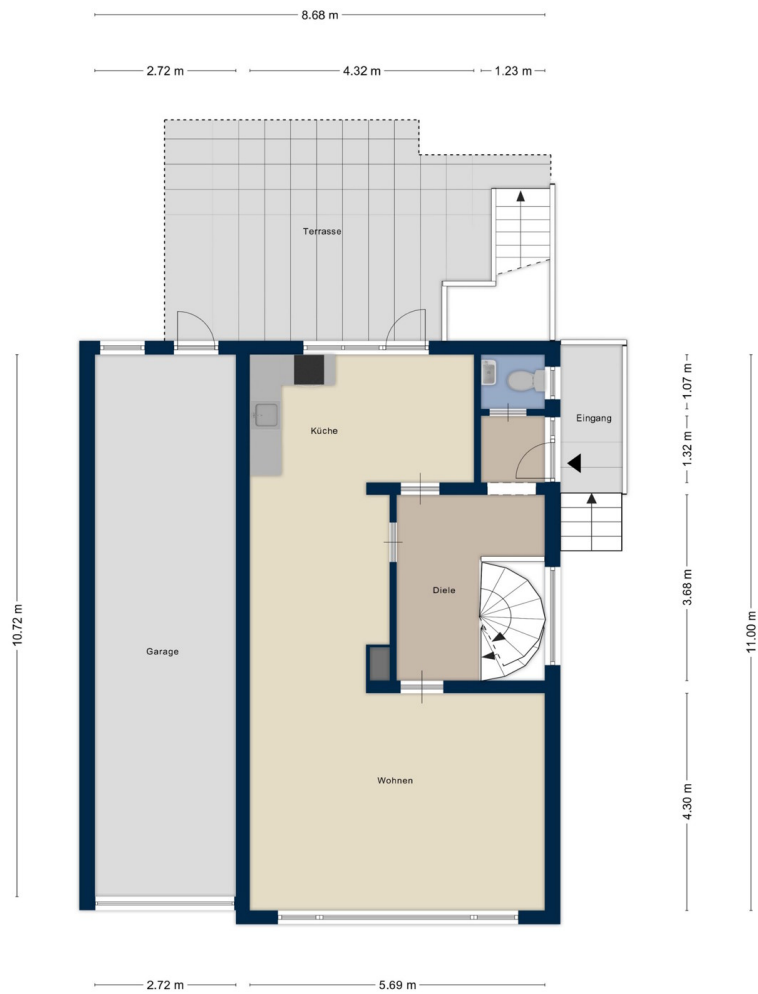
??????? ???????: 24406036 - 50996 Köln - Rodenkirchen

?? ????????



??????? ???????: 24406036 - 50996 Köln - Rodenkirchen

??????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ??????????????

??????? ???????: 24406036 - 50996 Köln - Rodenkirchen

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

Von Poll Immobilien präsentiert Ihnen dieses sanierungsbedürftige Einfamilienhaus in einem lebendigen und gefragten Wohngebiet im Kölner Süden. Das Einfamilienhaus wurde 1967 auf einem ca. 460 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet im beliebten Auenviertel und besitzt einen schön angelegten Garten mit Ostausrichtung. Der Grundriss erstreckt sich auf zwei Ebenen und bietet eine Wohnfläche von ca. 116,8 m<sup>2</sup>, welche sich insgesamt auf vier Zimmer verteilt und Ihnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Die gewachsene Bebauung und die zentrale Lage innerhalb des Stadtteils Rodenkirchen sorgen für eine gute Anbindung an eine ausgezeichnete Infrastruktur, während der Garten mit Swimmingpool einen privaten Rückzugsort bietet. Der Eingangsbereich mit Gäste-WC und Garderobe führt direkt in den offenen Wohn- und Essbereich, der durch eine große Fensterfront mit Blick in den Vorgarten hell und einladend gestaltet ist. Die angrenzende offene Küche bietet direkten Zugang zur Terrasse, die ideal für Mahlzeiten im Freien oder entspannte Stunden im Garten genutzt werden kann. Im Obergeschoss befindet sich ein geräumiges Schlafzimmer mit eigenem Balkon sowie zwei weitere Zimmer, die flexibel als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder auch als Gästezimmer genutzt werden können. Hier befindet sich auch das Badezimmer. Das Haus ist vollständig unterkellert und verfügt somit über ausreichend Stauraum. Eine Garage sowie ein Stellplatz sind ebenfalls vorhanden. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Ölzentralheizung. Mit Blick auf die bestehende Gebäudesubstanz ist eine Kernsanierung grundsätzlich möglich. Der neue Eigentümer hat die Möglichkeit, die Immobilie nach seinen Vorstellungen zu sanieren und auf den Stand der Zeit zu bringen. Dieses Einfamilienhaus eignet sich daher hervorragend für Familien oder Paare und bietet eine solide Grundlage, um individuelle Wohnvorstellungen zu verwirklichen. Die Nähe zum Rodenkirchener Ortskern machen es zu einem interessanten Angebot in begehrter Lage. Zusätzlicher Wohnraum kann zudem - beispielsweise durch die Aufstockung mit einem modernen Staffelgeschoss - geschaffen werden. Darüber hinaus besteht auch die Möglichkeit das Grundstück nach einem Abriss der Bestandsimmobilie nach den eigenen Vorstellungen neu zu bebauen. Der existierende Bebauungsplan mit dem vorhandenen Baufenster ermöglicht hierfür interessante Bebauungsmöglichkeiten. Als mögliches Baugrundstück wäre vorbehaltlich der notwendigen Bebauungsplanungen und Genehmigungen eine Bebauung mit einem Ein- oder Mehrfamilienhaus mit einer Wohnfläche von bis zu ca. 350 m<sup>2</sup> denkbar. Das Haus ist bereits leergeräumt und kann zeitnah 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.



??????? ???????: 24406036 - 50996 Köln - Rodenkirchen

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

- 4 Zimmer, flexibel nutzbar
- Garten mit Swimmingpool
- große Fensterfront im Wohnbereich mit Blick in den Vorgarten
- offene Küche mit Zugang zur Terrasse
- Schlafzimmer mit Balkon
- voll unterkellert
- Garage und Stellplatz
- Ölzentralheizung
- zentrale Lage im Kölner Süden

??????? ???????: 24406036 - 50996 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 idyllischen Kölner Süden, einer der exklusivsten Wohngegenden der Stadt. Die ruhige Umgebung und die unmittelbare Nähe zum Rhein machen diese Lage besonders attraktiv.

??????? ???????: 24406036 - 50996 Köln - Rodenkirchen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 425.32 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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

???????? ??????????: 24406036 - 50996 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)