

Köln – Heimersdorf

# Doppelhaushälfte auf attraktivem Grundstück mit Pool in Heimersdorf

**CODICE OGGETTO: 24456022**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 620.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 126 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 624 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 24456022 - 50767 Köln – Heimersdorf**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24456022 - 50767 Köln – Heimersdorf

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24456022
Superficie netta	ca. 126 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1956
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	620.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Piscina, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24456022 - 50767 Köln – Heimersdorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	217.20 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	18.10.2033	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24456022 - 50767 Köln – Heimersdorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24456022 - 50767 Köln – Heimersdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24456022 - 50767 Köln – Heimersdorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24456022 - 50767 Köln – Heimersdorf

## La proprietà



### BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

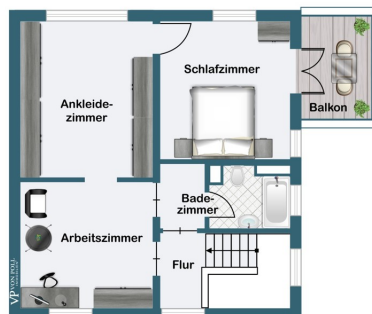
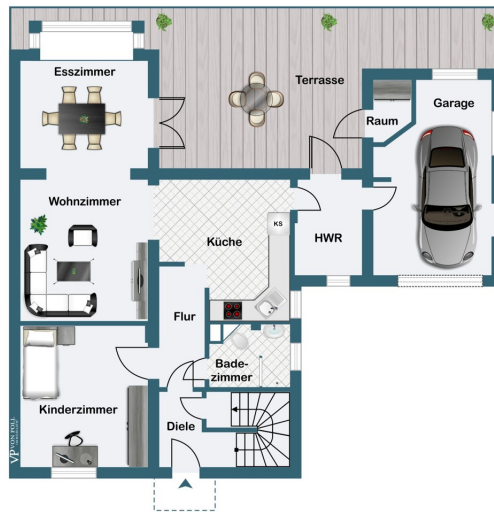
Gerne bewerten unsere geprüften Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert®/WertCert®) und qualifizierten Immobilienmakler (IHK) Ihre Immobilie kostenfrei. Für ein erstes unverbindliches Gespräch stehen wir Ihnen zur Verfügung

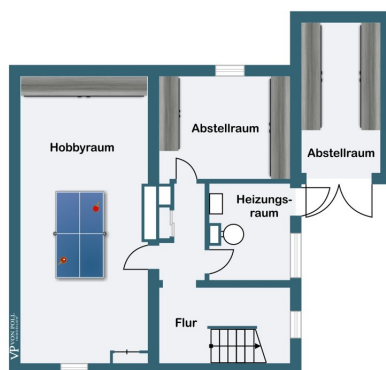
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



CODICE OGGETTO: 24456022 - 50767 Köln – Heimersdorf

# Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24456022 - 50767 Köln – Heimersdorf**

## Una prima impressione

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen die massiv erbaute Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1956. Das bezaubernde Haus präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 126 m<sup>2</sup> auf einem 624 m<sup>2</sup> großen Eckgrundstück. Die Immobilie umfasst insgesamt 5 Zimmer, darunter drei Schlafzimmer und zwei Badezimmer. Die Architektur des Hauses ermöglicht eine klare Trennung zwischen Erd- und Obergeschoss, was sowohl die Option eines Zweifamilienhauses als auch die Nutzung für Mehrgenerationen-Haushalte bietet. Des Weiteren darf auf dem attraktiven Grundstück zusätzlich ein freistehendes Einfamilienhaus errichtet werden, ideal für jene, die zusätzlichen Wohnraum benötigen. Der Eingangsbereich der Doppelhaushälfte führt in ein großzügiges Wohnzimmer, das durch seine großen Fenster viel Tageslicht einfängt. Im Jahr 2017 wurden sämtliche Fenster durch zweifach verglaste Kunststofffenster mit Schallschutz ausgetauscht. Elektrische Rollläden befinden sich an allen Fenstern. Vom Wohnbereich aus gelangt man auf die Terrasse, die einen idyllischen Blick auf den liebevoll gestalteten Garten bietet. Ein großzügiger Pool verleiht dem Garten im Sommer Urlaubsflair. Seitlich des Gartens befindet sich eine überlange Garage, die bereits als Werkstatt genutzt wird, jedoch auch als potenzielles Poolhaus umfunktioniert werden könnte. Die Rasenbewässerung erfolgt über eine Gardena Microdrip Anlage. Praktischerweise befindet sich für die Rasenfläche eine Vorrichtung für einen Mähroboter. Die offene Küche, neben dem Wohnbereich, ist komplett ausgestattet und bietet ausreichend Platz für gesellige Kochabende. Ein angrenzender Vorratsraum, der direkten Zugang zur Garage bietet, sorgt für Bequemlichkeit beim Einkauf. Des Weiteren befindet sich auf dieser Ebene ein Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche sowie ein Schlafzimmer. Im Obergeschoss stehen drei Schlafzimmer zur Verfügung, die derzeit miteinander verbunden sind, jedoch durch einen kleinen Flur individuell getrennt werden können. Auch auf dieser Etage befindet sich ein Tageslichtbad mit einer Dusche. Vom größten Schlafzimmer aus können Sie einen Balkon betreten. Die Immobilie ist unterkellert und bietet mit vier Räumen reichlich Stauraum, darunter ein Hobbyraum, zwei Abstellräume und der Heizungsraum. Im Keller befindet sich außerdem die Wasserenthärtungsanlage. Beheizt wird die Immobilie mit einer Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2014, die zuletzt 2023 gewartet wurde. Außerdem verfügt die Heizung über einen Wärmetauscher von 2023. Abgerundet wird das Angebot durch die "Develo" Smart-Home Ausstattung, zwei Garagen mit elektrischem Rolltor und mehreren Stellplätzen. Diese Immobilie ist die perfekte Wahl für diejenigen, die ein gemütliches Zuhause mit großzügigem Platzangebot und einem liebevoll gestalteten Garten suchen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot.



**CODICE OGGETTO: 24456022 - 50767 Köln – Heimersdorf**

## Tutto sulla posizione

Herzlich willkommen in Köln-Heimersdorf, einem charmanten Stadtteil im Norden von Köln. Geprägt von einer Mischung aus historischem Flair und modernem Wohnen bietet Heimersdorf seinen Bewohnern eine ideale Kombination aus urbanem Leben und grüner Umgebung. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist hervorragend. Busse und Bahnen verkehren regelmäßig und sorgen für eine schnelle Verbindung zum Kölner Hauptbahnhof sowie zu anderen wichtigen Knotenpunkten in der Stadt. Die S-Bahn-Linien S11 und S6 bringt Sie innerhalb von 12 Minuten an den Kölner Hauptbahnhof. Für Autofahrer und Berufspendler ist Heimersdorf ebenfalls ideal gelegen. Die Autobahnen A57 und A1 befinden sich in unmittelbarer Nähe, was eine bequeme Anreise mit dem Auto ermöglicht. Gleichzeitig ist der Stadtteil so angelegt, dass der Verkehrslärm minimiert wird und eine ruhige Wohnatmosphäre erhalten bleibt. Die Infrastruktur in Heimersdorf ist ausgezeichnet. Es gibt zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, von Supermärkten über Bäckereien bis hin zu kleinen Geschäften. Schulen und Kindergärten sind ebenfalls gut erreichbar und bieten eine hohe Qualität der Bildungseinrichtungen. Neben den praktischen Einrichtungen bietet Heimersdorf auch eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten. Der nahegelegene Grüngürtel, das Longericher Wäldchen und der Nordpark laden zu ausgedehnten Spaziergängen und Radtouren ein, während das idyllische Rheinufer und der fußläufig zu erreichende Fühlinger See Entspannung und Erholung bieten.

**CODICE OGGETTO: 24456022 - 50767 Köln – Heimersdorf**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.10.2033. Endenergiebedarf beträgt 217.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956. 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.

**CODICE OGGETTO: 24456022 - 50767 Köln – Heimersdorf**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sylvia Krabbe

---

Auf dem Driesch 42 Pulheim  
E-Mail: [pulheim@von-poll.com](mailto:pulheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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