

Köln – Widdersdorf

# Freistehendes Einfamilienhaus mit liebevoll angelegtem Garten

CODICE OGGETTO: 24406003



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

PREZZO D'ACQUISTO: 929.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 135 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 530 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24406003 - 50859 Köln – Widdersdorf**

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

CODICE OGGETTO: 24406003 - 50859 Köln – Widdersdorf

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24406003
Superficie netta	ca. 135 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	2008
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	929.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune

CODICE OGGETTO: 24406003 - 50859 Köln – Widdersdorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	10.02.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	79.69 kWh/m <sup>2</sup> a
Classe di efficienza energetica	C

CODICE OGGETTO: 24406003 - 50859 Köln – Widdersdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24406003 - 50859 Köln – Widdersdorf

## La proprietà



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2022

**Top-Makler Köln**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien  
Lindenthal**

IM TEST: 3.094 Makler

GÜLTIG BIS: 09/23

CODICE OGGETTO: 24406003 - 50859 Köln – Widdersdorf

## La proprietà



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)

CODICE OGGETTO: 24406003 - 50859 Köln – Widdersdorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24406003 - 50859 Köln – Widdersdorf

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24406003 - 50859 Köln – Widdersdorf**

## Una prima impressione

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses freistehende Einfamilienhaus im toskanischen Stil im Kölner Stadtteil Widdersdorf. Die Immobilie liegt in einem sehr gepflegten Neubaugebiet mit sehr guter Infrastruktur. Das zweigeschossige Gebäude mit einem Spitzboden wurde im Jahr 2008 errichtet und bietet einen modernen Standard. Die Grundstücksfläche beträgt ca. 530 Quadratmeter. Die Immobilie verfügt über eine Wohnfläche von insgesamt ca. 135 Quadratmeter, welche sich auf zwei Ebenen verteilen. Der ausgebaut und beheizte Keller mit drei Räumen bietet neben Stauraum auch die Möglichkeit für einen Fitnessraum oder ein Büro. Der großzügige und einladende Eingangsbereich mit angrenzendem Esszimmer führt direkt zum offenen Wohnbereich und zur separaten Küche. Ein Gäste-WC mit bodentiefer Dusche befindet sich ebenfalls im Eingangsbereich. Aus dem Wohnbereich bieten zwei doppelflügelige bodentiefe Türen Zugang zum Garten, der liebevoll gestaltet wurde und zweifelsohne als Wohlfühloase bezeichnet werden darf. Ein ansprechendes Gartenhaus bietet auch bei schlechtem Wetter einen schönen Rückzugsort. Im oberen Stockwerk befindet sich das geräumige Schlafzimmer, ein schönes Kinderzimmer und ein helles Büro mit Blick auf den Garten. Das großzügige Tageslichtbad mit Wanne und bodentiefer Dusche, sowie ein Abstellraum komplettieren die obere Etage. Die Immobilie verfügt über eine Fassadendämmung, eine Dämmung des Daches und elektrische Rollläden an allen Fenstern und bietet somit einen energetisch guten Standard. Eine geräumige Einzelgarage bietet genügend Platz für Gartengeräte und einen größeren PKW. Vor der Garage ist Platz für einen weiteren PKW. Der Seiteneingang zum Garten bietet ausreichend Platz für Fahrräder und einen Unterstand. Dieses hochinteressante Angebot bietet einen Wohlfühlort für Jung und Alt, für Paare oder Familien, die die hohe Lebensqualität im begehrten Stadtteil Widdersdorf schätzen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für dieses attraktive Angebot.

**CODICE OGGETTO: 24406003 - 50859 Köln – Widdersdorf**

## Dettagli dei servizi

- Schöner großer Garten
- Gartenhaus
- Geräumige Garage
- Eigener Stellplatz
- Voll unterkellert
- Elektrische Rollläden
- Fassadendämmung Wärmeverbundsystem
- Zusätzliche Dusche im Keller
- Moderne Gasterme

**CODICE OGGETTO: 24406003 - 50859 Köln – Widdersdorf**

## Tutto sulla posizione

Widdersdorf, erst 1975 nach Köln eingemeindet, hat sich seinen ländlichen Charme bis heute bewahrt. Der mit knapp 12.300 Einwohnern zählende Stadtteil im Kölner Westen ist von Feldern umgeben, die zum Spazieren gehen und Joggen förmlich einladen. Das rege Vereinsleben bietet vielseitige Möglichkeiten aktiv das eigene Wohnumfeld mitzugestalten. In dieser dörflichen Umgebung finden sich alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Grundschulen, Kindergärten, Ärzte, eine Apotheke, die Post oder Banken. Umfangreiche infrastrukturelle Angebote befinden sich in fußläufiger Erreichbarkeit wie z.B. ein Edeka, aber auch ein Aldi und ein Penny Markt, eine Apotheke, ein vielseitiges Angebot an Bäckern und vieles mehr. Ebenso in unmittelbarer Nähe sind zwei große Golfplätze und Reithöfe. In ca. 10 Minuten ist man mit dem Auto oder mit dem Bus im beliebten Rhein-Center in Weiden, in ca. 25 Minuten in der Kölner Innenstadt. Die Busse fahren im 20-Minuten-Takt. Die Bushaltestelle Köln-Widdersdorf ist in 6 Minuten sehr gut zu Fuß erreichbar. Über die nahe Auffahrt Richtung Köln-Bocklemünd hat man zudem den Anschluss an den Kölner Autobahnring A1.

**CODICE OGGETTO: 24406003 - 50859 Köln – Widdersdorf**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.2.2034. Endenergieverbrauch beträgt 79.69 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24406003 - 50859 Köln – Widdersdorf**

## Partner di contatto

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

Jörg Rechermann

---

Dürener Straße 236 Colonia-Lindenthal  
E-Mail: [koeln.lindenthal@von-poll.com](mailto:koeln.lindenthal@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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