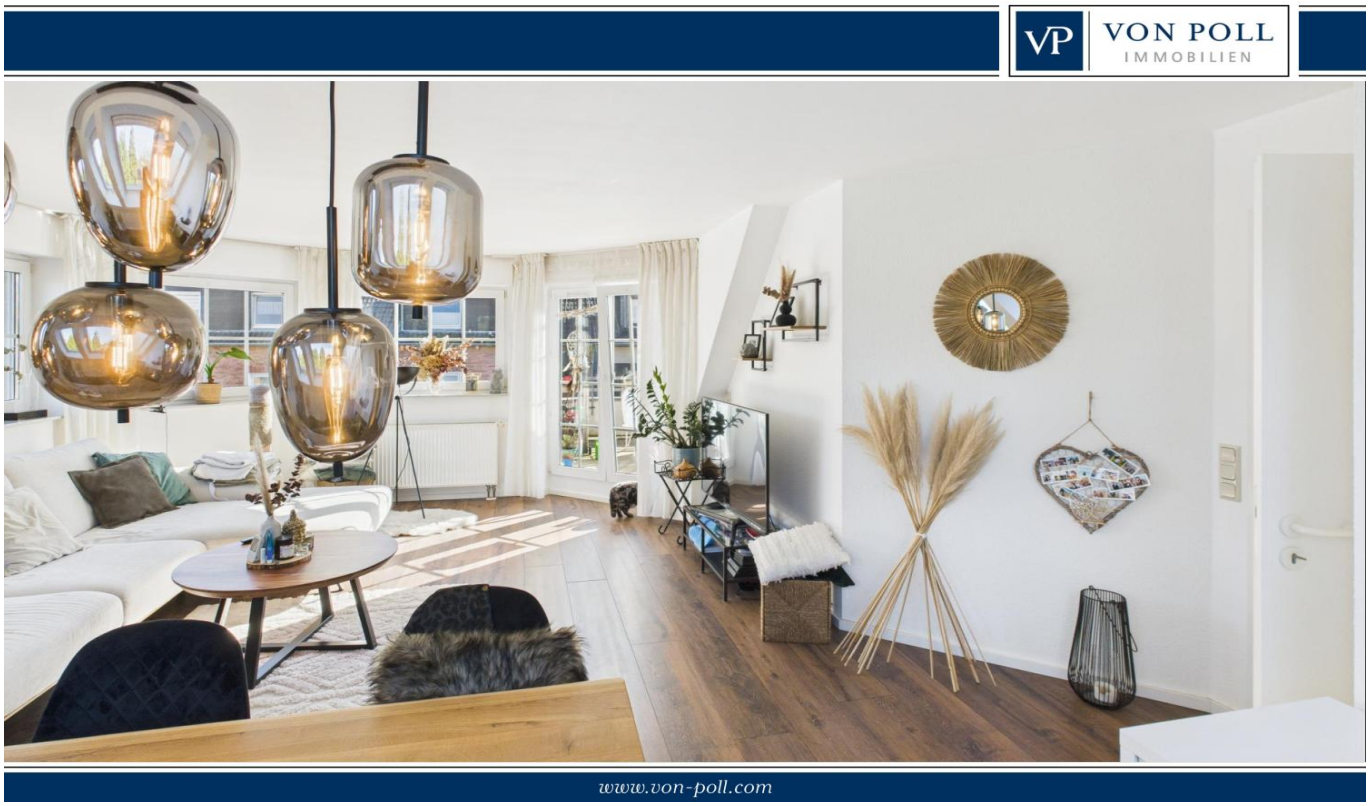
Köln – Rath/Heumar

Lichtdurchflutete Maisonettewohnung mit Klimaanlage, Sonnenbalkon und Stellplatz in Rath/Heumar

Objektnummer: 25390006



KAUFPREIS: 473.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 105 m^2 • **ZIMMER:** 4

Objektnummer: 25390006 - 51107 Köln – Rath/Heumar

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25390006 - 51107 Köln – Rath/Heumar

Auf einen Blick

Objektnummer	25390006
Wohnfläche	ca. 105 m²
Etage	2
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2001
Stellplatz	1 x Freiplatz, 15000 EUR (Miete)

Kaufpreis	473.000 EUR
Wohnung	Maisonette
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25390006 - 51107 Köln – Rath/Heumar

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	111.60 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	07.06.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2001

Objektnummer: 25390006 - 51107 Köln – Rath/Heumar

Die Immobilie

Objektnummer: 25390006 - 51107 Köln – Rath/Heumar

Die Immobilie

Objektnummer: 25390006 - 51107 Köln – Rath/Heumar

Die Immobilie

Objektnummer: 25390006 - 51107 Köln – Rath/Heumar

Die Immobilie

Objektnummer: 25390006 - 51107 Köln – Rath/Heumar

Die Immobilie

Objektnummer: 25390006 - 51107 Köln – Rath/Heumar

Die Immobilie

Objektnummer: 25390006 - 51107 Köln – Rath/Heumar

Die Immobilie

Objektnummer: 25390006 - 51107 Köln – Rath/Heumar

Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese helle und großzügige 3-Zimmer-Maisonette-Wohnung in Köln Rath. Die durchdachte Raumaufteilung, die moderne Ausstattung und der großzügige Sonnenbalkon machen dieses Objekt besonders attraktiv. Durch die zentrale und dennoch ruhige Lage in unmittelbarer Nähe der Göttersiedlung sind diverse Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie zahlreiche Restaurants und Cafés schnell und komfortabel erreichbar. Auch der Königsforst, der zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Grünen einlädt, ist nur wenige Minuten entfernt. Bus- und Bahnhaltestellen sind fußläufig zu erreichen und auch die Autobahn ist nur wenige Minuten entfernt.

Über den einladenden Flur gelangt man zunächst in die freundliche Küche. Die 8 Jahre alte Einbauküche mit teilweise erneuerten Elektrogeräten ist bereits im Kaufpreis enthalten. Auf dieser Ebene befinden sich außerdem ein Schlafzimmer, ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche sowie ein Abstellraum. Der großzügige Wohnbereich besticht vor allem durch seine charmante Fensterfront aus weißen Sprossenfenstern, die dem Raum einen besonderen Charme verleihen und eine angenehme Wohnatmosphäre schaffen.

Da die ursprünglichen Wohnungspläne vorliegen und die Eigentümer eine flexible Raumgestaltung vorgesehen haben, ermöglichen vorbereitete, in der Wand verborgene Küchenanschlüsse die Integration einer Küche im Wohnbereich. Dadurch könnte der derzeit als Küche genutzte Raum in ein zusätzliches Schlafzimmer umgewandelt werden, sodass die Wohnung als 3-, sowie als 4-Zimmer Wohnung genutzt werden kann.

Im Obergeschoss befindet sich ein weiterer Raum, der aktuell als Schlafzimmer genutzt wird, mit angrenzendem Tageslichtbad inkl. Badewanne. Dieser ist mit einer Klimaanlage ausgestattet, die auch im Sommer für angenehme Temperaturen sorgt. Ein Kellerraum und ein Stellplatz direkt vor dem Hauseingang, welcher separat erworben wird, sind ebenfalls Bestandteile der Wohnung.

Objektnummer: 25390006 - 51107 Köln – Rath/Heumar

Alles zum Standort

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, Gymnasium, Real - und Grundschule, sowie ein Kindersportplatz sind fussläufig erreichbar. Hier können Sie in ruhiger Lage vom Alltag entspannen!

Objektnummer: 25390006 - 51107 Köln – Rath/Heumar

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.6.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 111.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Objektnummer: 25390006 - 51107 Köln – Rath/Heumar

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alexander Péus

Dellbrücker Hauptstraße 118, 51069 Köln
Tel.: +49 221 - 29 74 84 95
E-Mail: koeln.dellbrueck@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com