

Köln – Heimersdorf

# Exklusive Neubauvilla in Köln-Heimersdorf

*Número da propriedade: 24456009nvo*



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

ÁREA: ca. 141,66 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 848 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24456009nvo - 50767 Köln – Heimersdorf

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24456009nvo - 50767 Köln – Heimersdorf

## Numa vista geral

Número da propriedade	24456009nvo
Área	ca. 141,66 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de quadril
Quartos	6
Quartos	3
Casas de banho	2
Ano de construção	2024

Preço de compra	Sob consulta
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado

Número da propriedade: 24456009nvo - 50767 Köln – Heimersdorf

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1970
Aquecimento	Bomba de calor ar-água		
Certificado energético	N/A		

Número da propriedade: 24456009nvo - 50767 Köln – Heimersdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 24456009nvo - 50767 Köln – Heimersdorf

## O imóvel



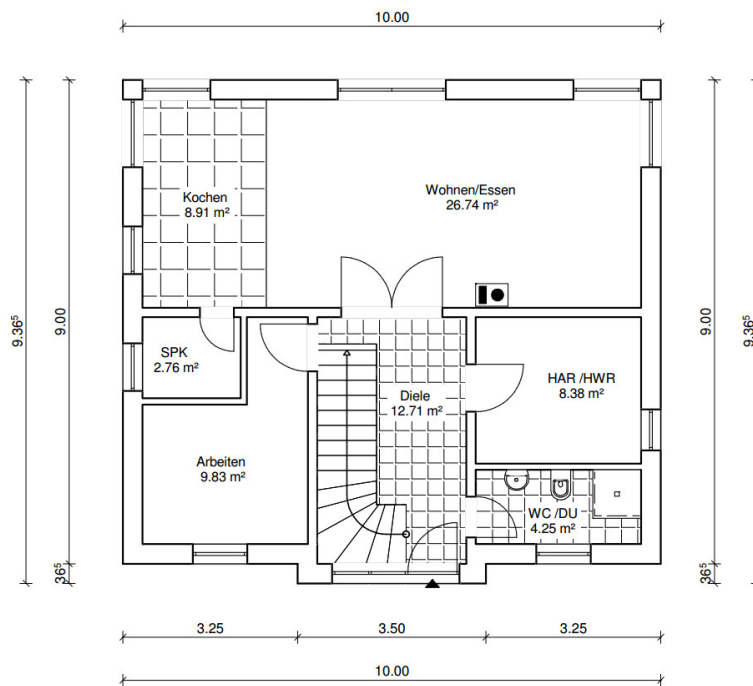
### BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

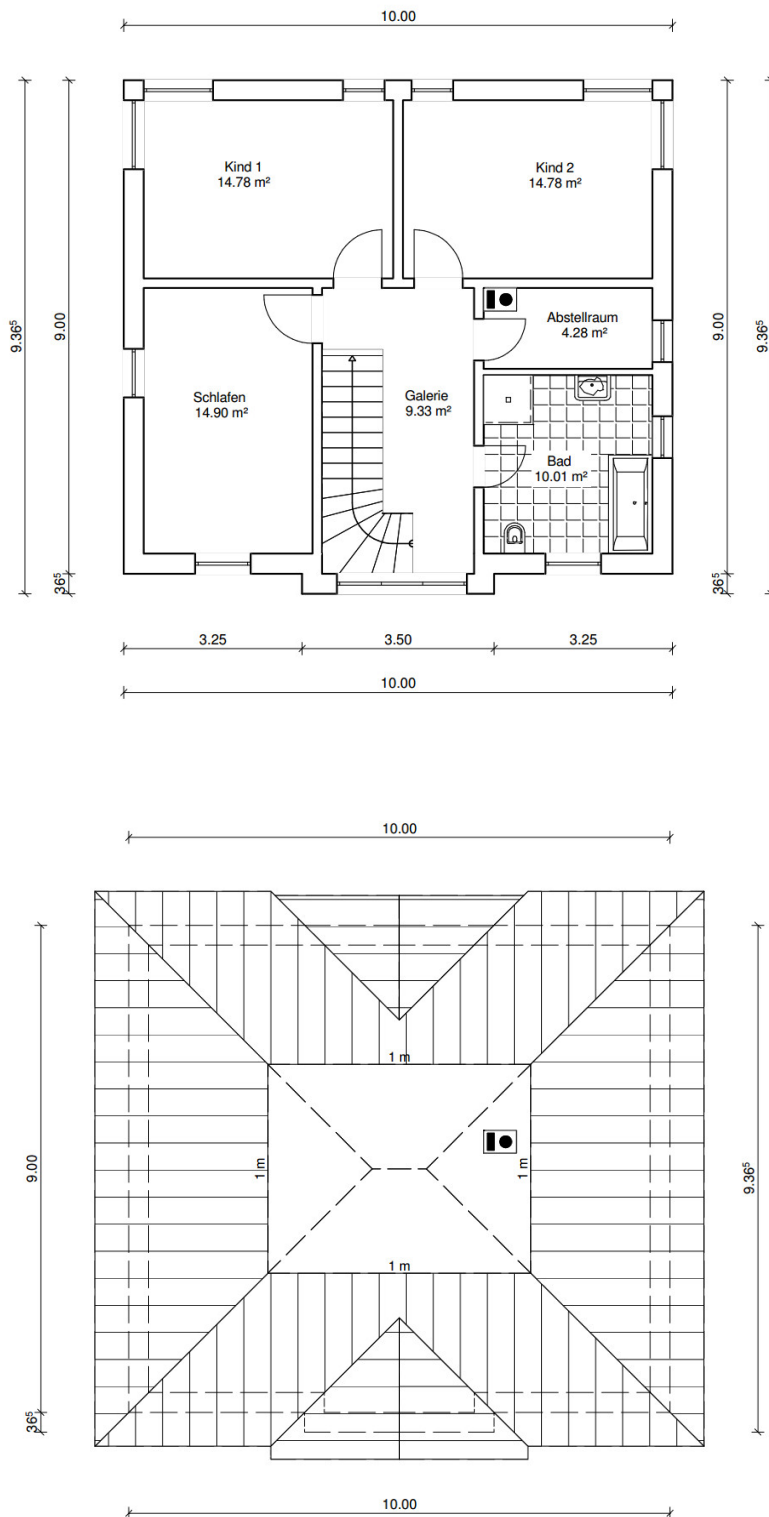
Gerne bewerten unsere geprüften Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert®/WertCert®) und qualifizierten Immobilienmakler (IHK) Ihre Immobilie kostenfrei. Für ein erstes unverbindliches Gespräch stehen wir Ihnen zur Verfügung

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

Número da propriedade: 24456009nvo - 50767 Köln – Heimersdorf

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.



Número da propriedade: 24456009nvo - 50767 Köln – Heimersdorf

## Uma primeira impressão

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese projektierte Neubauvilla. Auf einem großzügigen 848 m<sup>2</sup> großen Grundstück in begehrter Lage von Köln-Heimersdorf entsteht diese exklusive Neubauvilla, die keine Wünsche offen lässt. Erleben Sie luxuriöses Wohnen auf höchstem Niveau in einem der charmantesten Stadtteile Kölns. Die Villa wird in solider Massivbauweise errichtet, die für besondere Langlebigkeit und Wertbeständigkeit sorgt. Dank modernster Dämmmaterialien, dreifach verglasten Fenstern und einer hochwärmedämmenden Gebäudehülle erfüllt die Villa höchste energetische Standards. Eine effiziente Wärmepumpe sorgt für eine umweltfreundliche und kostengünstige Wärmeversorgung. Der gesamte Grundriss und die Innenausstattung können vom Käufer noch frei gewählt werden. Die Villa ist mit einer Garage ohne direkten Zugang zum Haus geplant, die sich jedoch auf dem Grundstück befindet. Das Grundstück liegt in einem idyllischen Kleinsiedlungsgebiet und ist südlich ausgerichtet. Auf dem Grundstück befindet sich derzeit noch ein abbruchreifer Altbestand. Es handelt sich um ein zweigeschossiges Einfamilienhaus aus den 50er Jahren. Darüber hinaus verfügt das Grundstück über einen umfangreichen alten Baumbestand, der teilweise erhaltenswert ist, teilweise aber auch entfernt werden muss. Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den zahlreichen Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

Número da propriedade: 24456009nvo - 50767 Köln – Heimersdorf

## Tudo sobre a localização

Dieses ansprechende Grundstück ist ruhig gelegen im Stadtteil Heimersdorf, im Nordwesten von Köln. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants, Cafés, Apotheken und Ärzte sind gut zu erreichen und bieten so gute Verpflegungs- und Einkaufsmöglichkeiten. Das Einkaufszentrum City-Center Köln-Chorweiler mit diversen Geschäften, Dienstleistungen und Lokalen liefert weitere attraktive Einkaufsmöglichkeiten. Die Haltestelle "Volkhovener Weg" sowie "Heimersdorf" befinden sich in der Nähe des Hauses und sind fußläufig nach wenigen Gehminuten zu erreichen. Von dort erhält man gute Anbindungsmöglichkeiten durch die S6, S11, die Straßenbahnlinie 15 sowie die Buslinien 120, 121, 122, 123, 125 und 126. In die Kölner Innenstadt benötigt man rund 25 min. Die B9 (Neusser Landstraße) sowie das Autobahn-Kreuz Köln-Nord mit der A1 und der A57 bieten sehr gute Anschlussmöglichkeiten mit dem Auto. Das Aqualand Freizeitbad, der Fühlinger See, der Chorweiler Cricket Ground sowie zahlreiche Grünflächen bzw. Parks und Spielplätze liefern zusätzlich einen guten Ausgleich und Naherholungsmöglichkeiten.

Número da propriedade: 24456009nvo - 50767 Köln – Heimersdorf

## Outras informações

**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.

Número da propriedade: 24456009nvo - 50767 Köln – Heimersdorf

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)