Köln – Rath/Heumar

Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Maisonettewohnung mit Sonnenbalkon in Rath/Heumar

Property ID: 25390006

PURCHASE PRICE: 493.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 105 m² • **ROOMS:** 3

Property ID: 25390006 - 51107 Köln – Rath/Heumar

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25390006 - 51107 Köln – Rath/Heumar

At a glance

Property ID	25390006
Living Space	ca. 105 m²
Floor	2
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	2001
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	493.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2018
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25390006 - 51107 Köln – Rath/Heumar

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	07.06.2034
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	111.60 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	2001

Property ID: 25390006 - 51107 Köln – Rath/Heumar

The property

Property ID: 25390006 - 51107 Köln – Rath/Heumar

The property

Property ID: 25390006 - 51107 Köln – Rath/Heumar

The property

Property ID: 25390006 - 51107 Köln – Rath/Heumar

The property

Property ID: 25390006 - 51107 Köln – Rath/Heumar

The property

Property ID: 25390006 - 51107 Köln – Rath/Heumar

The property

Property ID: 25390006 - 51107 Köln – Rath/Heumar

The property

Property ID: 25390006 - 51107 Köln – Rath/Heumar

The property

Property ID: 25390006 - 51107 Köln – Rath/Heumar

The property

Property ID: 25390006 - 51107 Köln – Rath/Heumar

A first impression

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. Im Obergeschoss befindet sich das Schlafzimmer mit angrenzendem Tageslichtbad mit Badewanne. Das Schlafzimmer ist mit einer Klimaanlage ausgestattet, die auch im Sommer für angenehme Temperaturen sorgt. Ein Kellerraum und ein Stellplatz gehören ebenfalls zur Wohnung.

Property ID: 25390006 - 51107 Köln – Rath/Heumar

All about the location

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!

Property ID: 25390006 - 51107 Köln – Rath/Heumar

Other information

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.

Property ID: 25390006 - 51107 Köln – Rath/Heumar

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Alexander Péus

Dellbrücker Hauptstraße 118 Cologne-Dellbrück
E-Mail: koeln.dellbrueck@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com