

Köln – Köln Rath/Heumar

Historisches Zweifamilienhaus für Visionäre!

CODE DU BIEN: 25066033



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 360.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 142 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 390 m²

CODE DU BIEN: 25066033 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

- En un coup d'œil
- La propriété
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25066033 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25066033
Surface habitable	ca. 142 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Salles de bains	1
Année de construction	1904

Prix d'achat	360.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	ELIO_DB_BAUFAELLIG
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 74 m²

CODE DU BIEN: 25066033 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

La propriété



CODE DU BIEN: 25066033 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

La propriété



CODE DU BIEN: 25066033 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

La propriété



CODE DU BIEN: 25066033 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

La propriété



CODE DU BIEN: 25066033 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

La propriété



CODE DU BIEN: 25066033 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

La propriété



CODE DU BIEN: 25066033 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

La propriété



CODE DU BIEN: 25066033 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: +49 (0)2204 - 48 128 0

www.von-poll.com

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN

Wir bewerten Ihre Immobilie

Eigentümern bieten wir eine
kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung
ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und
individuell zu beraten.

T.: 02204 - 48 12 80

www.von-poll.com/bergisch-gladbach

CODE DU BIEN: 25066033 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

La propriété



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

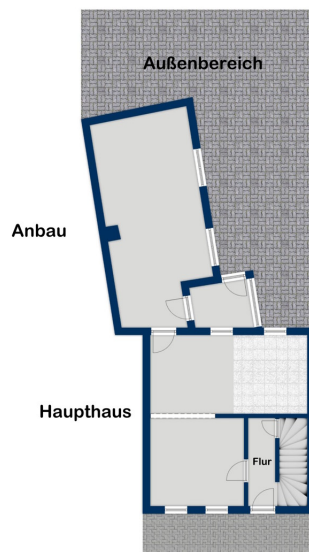
Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

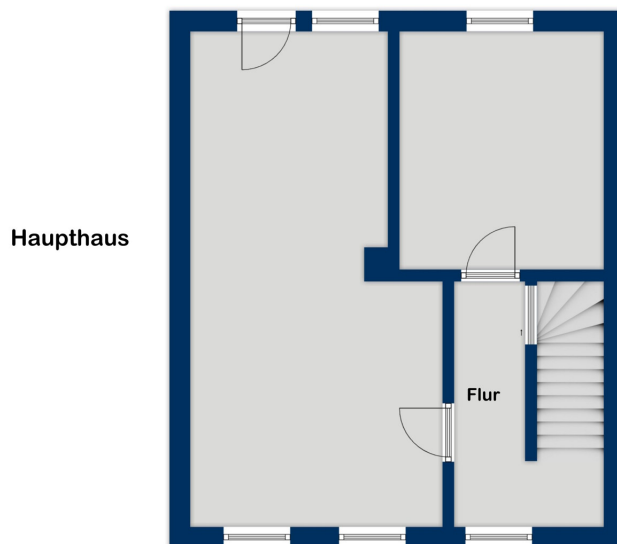


CODE DU BIEN: 25066033 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

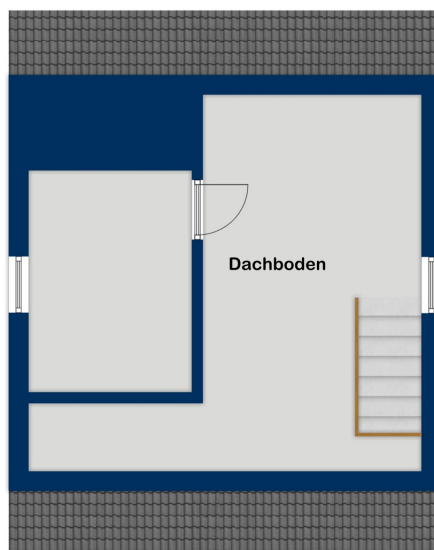
Plans d'étage



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss 1. Obergeschoss

Haupthaus

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25066033 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

Une première impression

Willkommen zu einer besonderen Immobiliengelegenheit in gefragter Lage von Rath/Heumar. Dieses derzeit entkernte frühere Zweifamilienhaus aus dem Baujahr um 1904 bietet vielseitige Möglichkeiten für Investoren, Bauträger oder Privatpersonen mit Gestaltungswillen. Die Immobilie befindet sich auf einem Grundstück, das im Zuge einer Grundstücksteilung eine geplante Größe von ca. 390 m² haben wird. Ein Antrag zur Teilung wurde bereits gestellt; der Vorgang befindet sich derzeit in der Umsetzung.

Das Haus, das nunmehr nahezu vollständig entkernt ist und somit eine ideale Basis für einen individuellen Neubeginn bietet, wartet nur auf einen umfassenden Sanierungsplan sowie deren Umsetzung. Ein Abriss ist ebenfalls denkbar.

Das Gebäude besteht derzeit aus dem ursprünglichen Haupthaus (mit ca. 76 m²) sowie einem Anbau (mit ca. 67 m²), für die es allerdings aktuell keine nachgewiesene Wohnflächenberechnung gibt. Zusätzlich verfügt das Haus im Dach- und Untergeschoss über reichlich Nutzfläche.

Das Grundstück selbst unterliegt dem Bebauungsplan B-Plan 76 439-06, welcher planerische Sicherheit und klare Vorgaben für künftige Bauvorhaben bietet. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch einen Mix aus gepflegten Altbauten sowie modernen Neubauten aus. Besonders auf der rechten Seite des Grundstücks wurde jüngst ein moderner Baukörper errichtet, der beispielhaft verdeutlicht, welche Möglichkeiten das Grundstück nach einer entsprechenden Entwicklung bietet.

Ursprünglich war das Haus als klassisches Zweifamilienhaus konzipiert, wobei jede Wohneinheit über einen eigenen Zugang im Treppenhaus verfügte. Das Dachgeschoss wurde, wie auch das Untergeschoss, als Abstellfläche genutzt.

Sie suchen eine Immobilie mit Entwicklungspotenzial und der Möglichkeit, eigene Vorstellungen einzubringen? Dann könnte dieses Haus das richtige Projekt für Sie darstellen.

CODE DU BIEN: 25066033 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

Tout sur l'emplacement

Der Stadtteil Rath-Heumar gehört zu den beliebtesten Wohnstandorten und gilt als attraktive Adresse im rechtsrheinischen Köln. Die Infrastruktur und die Verkehrsanbindungen sind nahezu perfekt. Die Kölner Innenstadt ist in ca. 15 Minuten erreichbar. Der Flughafen Köln-Bonn in nur wenigen Autominuten. Die Straßenbahn der Linie 9 fährt in 20 Minuten an den Kölner Neumarkt, den Kölner Hauptbahnhof erreicht man ebenfalls in nur 23 Minuten.

Die Infrastruktur von Rath-Heumar kann als optimal bezeichnet werden. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ebenso fußläufig erreichbar, als auch Restaurants und verschiedene Sportvereine. Fünf Kindergärten und zwei Grundschulen sind vorhanden.

Erholung findet man im südlich angrenzenden Naturschutzgebiet Königsforst sowie in der angrenzenden Umgebung des Saaler Mühlenteichs, der nur 7 km entfernt ist. Ein 18 Loch Golfplatz, eine Eissporthalle und das Mediterana, eine über die Grenzen hinaus bekannte Wellness Einrichtung mit Thermalbad und Sauna, sind mit dem PKW schnell zu erreichen.

CODE DU BIEN: 25066033 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

Plus d'informations

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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25066033 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

Kölner Straße 98, 51429 Bergisch Gladbach

Tel.: +49 2204 - 48 128 0

E-Mail: bergisch.gladbach@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com