

Köln – Rodenkirchen

Exklusive Dachgeschoss-Maisonettewohnung im Herzen von Rodenkirchen

CODE DU BIEN: 25406028



PRIX D'ACHAT: 499.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 69 m² • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25406028 - 50996 Köln – Rodenkirchen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25406028 - 50996 Köln – Rodenkirchen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25406028
Surface habitable	ca. 69 m²
Etage	4
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1986
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 35000 EUR (Vente)

Prix d'achat	499.000 EUR
Type	Maisonette
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25406028 - 50996 Köln – Rodenkirchen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétique valable jusqu'au	06.03.2030

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	159.50 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1986

CODE DU BIEN: 25406028 - 50996 Köln – Rodenkirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 25406028 - 50996 Köln – Rodenkirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 25406028 - 50996 Köln – Rodenkirchen

La propriété



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

CODE DU BIEN: 25406028 - 50996 Köln – Rodenkirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 25406028 - 50996 Köln – Rodenkirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 25406028 - 50996 Köln – Rodenkirchen

La propriété



Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2024

Top-Makler Köln



Höchstnote für
**von Poll Immobilien
Lindenthal**

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

CODE DU BIEN: 25406028 - 50996 Köln – Rodenkirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 25406028 - 50996 Köln – Rodenkirchen

Une première impression

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen im Herzen des beliebten Stadtteils Rodenkirchen diese exklusive Dachgeschoss-Maisonettewohnung, die durch ihre gehobene Ausstattung und ihren unverwechselbaren Charme besticht. Besonders hervorzuheben ist die kurze fußläufige Entfernung zum Rhein.

Die stilvolle Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines im Jahr 1985 errichteten Mehrfamilienhauses und ist sowohl über das Treppenhaus als auch bequem mit dem Aufzug direkt bis zur Wohnungsebene erreichbar.

Der Grundriss überzeugt mit einer offenen Raumgestaltung. Dabei verteilen sich ca. 69 m² auf einen hell und freundlich gestalteten Wohn-/ Essbereich mit einer hochwertigen und voll ausgestatteten Küche mit Abstellraum, ein Schlafzimmer mit Ankleidebereich und einem exklusiven Bad en Suite. Das Herzstück der Wohnung bildet der lichtdurchflutete Wohn-/ Essbereich. Von hier aus gelangt man auf den nach Südwesten ausgerichteten, ca. 6 m² großen Balkon, der einen herrlichen Blick über die Dächer von Rodenkirchen bietet. Über eine Holzterrasse erreicht man die obere Ebene mit einem geräumigen hellen Schlafbereich.

Die Maisonettewohnung wird voll möbliert angeboten und beeindruckt mit einem außergewöhnlichen Ausstattungsniveau: eine moderne und exklusive Einbauküche mit neuwertigen Elektrogeräten und Waschmaschine, integrierte Deckenspotlights und einem versenkbaren Fernseher, der sich elegant mit einem Schiebeelement verdecken lässt. Geschmackvolle Wohnmöbel sowie maßgefertigte Einbauschränke und mehrere durchdachte Stauraummöglichkeiten schaffen ein Ambiente von höchster Wohnqualität. Eine Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung und eine Klimaanlage im Schlafbereich sorgen jederzeit für ein angenehmes Raumklima. Hochwertiger weißer Marmor verleiht der Wohnung eine helle und elegante Ausstrahlung. Im Schlafbereich sorgt ein harmonisch abgestimmter hellgrauer Vinylboden für ein gemütliches Raumgefühl. Den besonderen Charakter der Wohnung unterstreichen die großzügigen Rundbogenfenster und sorgen für helle und freundliche Räume.

Komplettiert wird das Angebot mit einem Tiefgaragenstellplatz, welcher sich im Sondereigentum befindet und zu einem Kaufpreis von EUR 35.000 zusätzlich erworben werden kann sowie einem eigenen Kellerabteil - beide sind bequem mit dem Aufzug erreichbar.

Das Angebot richtet sich gleichermaßen an Selbstnutzer wie an Kapitalanleger. Für Eigennutzer bietet die hochwertig und vollständig möblierte Wohnung ein exklusives Zuhause mit sofortigem Wohnkomfort. Ideal auch für Menschen, die kurzfristig eine stilvolle Wohnlösung im Kölner Süden suchen.

Kapitalanleger profitieren von der Möglichkeit, die Immobilie in bester Lage zu einer überdurchschnittlichen Miete zu vermieten.

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit ca. EUR 566,00 inkl. Instandhaltungsrücklage. Die Wohnung ist unvermietet und kann zeitnah übernommen werden.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung und vereinbaren gerne eine Besichtigung. Sie werden begeistert sein.

CODE DU BIEN: 25406028 - 50996 Köln – Rodenkirchen

Détails des commodités

- 2-Zimmer-Maisonettewohnung (voll möbliert)
- Tiefgaragenstellplatz
- Aufzug
- Marmorböden
- Fußbodenheizung
- Einbauküche (im Preis inbegriffen)
- Balkon nach Südwesten ausgerichtet
- Eigener Kellerraum

CODE DU BIEN: 25406028 - 50996 Köln – Rodenkirchen

Tout sur l'emplacement

Der schöne Stadtteil Rodenkirchen liegt nur ca. 5 km südlich von der Kölner Innenstadt entfernt.

Rodenkirchen zählt nicht nur aufgrund der hervorragenden Anbindung an das Autobahnkreuz Köln-Süd, mit den Autobahnen A4 und A555, zu einer der gefragtesten Wohnlagen Kölns, sondern auch wegen des sehr hohen Freizeitwertes, welcher durch diverse Sport-, Reit-, und Golfclubs aber auch durch die Naherholungsgebiete, wie den Rheinauen oder den Forstbotanische Garten, bestimmt wird.

Zudem befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Banken, Ärzte und Apotheken direkt vor Ort und lassen sich in nur wenigen Minuten erreichen. Jegliche Schulen, wie zum Beispiel ein Gymnasium, eine Gesamtschule oder ein Berufskolleg sowie diverse Kindergärten sind im Stadtteil selbst und in den umliegenden Stadtteilen vorhanden.

Die hier angebotene Immobilie befindet sich im Zentrum von Rodenkirchen. Die zentrale Lage und die Nähe zum Rhein sind hochgeschätzt.

CODE DU BIEN: 25406028 - 50996 Köln – Rodenkirchen

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.3.2030.

Endenergieverbrauch beträgt 159.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

CODE DU BIEN: 25406028 - 50996 Köln – Rodenkirchen

Contact

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

Jörg Rechermann

Dürener Straße 236, 50931 Köln
Tel.: +49 221 - 80 06 443 0
E-Mail: koeln.lindenthal@von-poll.com

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

www.von-poll.com