Köln – Flittard

Doppelhaushälfte mit Südgarten und Ausbaupotenzial in ruhiger Wohnlage von Köln-Flittard

Objektnummer: 25390001

KAUFPREIS: 473.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 105 m² • **ZIMMER:** 4 • **GRUNDSTÜCK:** 529 m²

Objektnummer: 25390001 - 51061 Köln – Flittard

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25390001 - 51061 Köln – Flittard

Auf einen Blick

Objektnummer	25390001
Wohnfläche	ca. 105 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1960
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	473.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25390001 - 51061 Köln – Flittard

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Objektnummer: 25390001 - 51061 Köln – Flittard

Die Immobilie

Objektnummer: 25390001 - 51061 Köln – Flittard

Die Immobilie

Objektnummer: 25390001 - 51061 Köln – Flittard

Die Immobilie

Objektnummer: 25390001 - 51061 Köln – Flittard

Die Immobilie

Objektnummer: 25390001 - 51061 Köln – Flittard

Die Immobilie

Objektnummer: 25390001 - 51061 Köln – Flittard

Die Immobilie

Objektnummer: 25390001 - 51061 Köln – Flittard

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN®

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

Objektnummer: 25390001 - 51061 Köln – Flittard

Die Immobilie

Objektnummer: 25390001 - 51061 Köln – Flittard

Die Immobilie

Objektnummer: 25390001 - 51061 Köln – Flittard

Ein erster Eindruck

Diese schöne Doppelhaushälfte wurde 1960 in Massivbauweise errichtet und verfügt über eine Wohnfläche von 105 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 529 m². Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen und ist voll unterkellert. Durch die Haustür gelangt man in einen hellen und einladenden Eingangsbereich. Von hier aus ist das Gäste-WC, die Küche, sowie der Wohn- und Essbereich zu erreichen. Durch die vielen Fenster im Wohn- und Essbereich und dem direktem Zugang zum Garten gelangt viel Licht in die Räume. Die großzügige Küche mit Gasherd ist in einem guten Zustand. Die gut durchdachte Raumaufteilung im Obergeschoss bietet viel Platz für individuelle Wünsche. Die drei Schlafzimmer, sowie das Badezimmer mit Fenster sind über den langen Flur zu erreichen. Der südlich gelegene Balkon bietet eine tolle Sicht in den eigenen Garten. Im Untergeschoss befinden sich drei weitere Räume, unter anderem eine Waschküche. Die Räume halten viele individuelle Nutzungsmöglichkeiten für Sie bereit. Der gepflegte, südlich ausgerichtete Garten mit Terrasse lädt zu vielen Sonnenstunden im freien ein. Der sehr sorgfältig bepflanzte Garten grenzt zudem an eine parkähnliche Grünfläche und bietet viel Fläche um sich zu verwirklichen. Das Gartenhaus mit Wasseranschluss bietet zusätzlichen Stauraum für zahlreiche Gartengeräte. Das Dachgeschoss ist derzeit ungenutzt, bietet jedoch viel Potential für eine Erweiterung der Wohnfläche. Das Dach wurde 1989 nach innen gedämmt. Hervorzuheben ist noch die elektrische Garage, die mit einer Arbeitsgrube ausgestattet ist. Hier können sich Hobbymechaniker frei entfalten. Der Energieausweis wurde beantragt und wird nachgereicht.

Objektnummer: 25390001 - 51061 Köln – Flittard

Alles zum Standort

Flittard, ein charmanter und traditionsreicher Stadtteil von Köln-Mülheim, liegt im Norden der Stadt und grenzt an Stammheim, Höhenhaus und Leverkusen. Die Verkehrsanbindung ist gut, mehrere Buslinien und die Nähe zur Autobahn A3 ermöglichen schnelle Verbindungen in die Kölner Innenstadt und das Umland. Die Infrastruktur in Flittard ist mit Schulen, Kindergärten und verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf gut ausgebaut. Zahlreiche kleinere Geschäfte, Supermärkte und gastronomische Angebote laden zum Bummeln und Verweilen ein. Flittard zeichnet sich durch seine naturnahe Lage am Rhein aus. Die Rheinauen und der Stammheimer Schlosspark bieten hervorragende Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten. Spaziergänge am Rhein, Radtouren und Picknicks in den Grünanlagen sind beliebte Aktivitäten der Bewohner. Die Wohnbebauung in Flittard zeichnet sich durch eine Mischung aus Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und modernen Wohnanlagen aus. Viele Wohngebiete sind ruhig gelegen und bieten eine hohe Wohnqualität. Das soziale Leben ist rege, zahlreiche Vereine, kulturelle Veranstaltungen und traditionelle Feste stärken das Gemeinschaftsgefühl. Insgesamt ist Flittard ein attraktiver und verkehrsgünstig gelegener Stadtteil, der durch seine ruhige und naturnahe Lage, die gute Infrastruktur und die hohe Lebensqualität überzeugt. Sowohl Familien als auch Singles und Senioren finden hier ein angenehmes und lebenswertes Umfeld.

Objektnummer: 25390001 - 51061 Köln – Flittard

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25390001 - 51061 Köln – Flittard

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alexander Péus

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com