

Köln – Flittard

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

CODE DU BIEN: 25390001



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 473.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 105 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 529 m²

CODE DU BIEN: 25390001 - 51061 Köln – Flittard

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

CODE DU BIEN: 25390001 - 51061 Köln – Flittard

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25390001
Surface habitable	ca. 105 m²
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1960
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	473.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25390001 - 51061 Köln – Flittard

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Source d'alimentation	Gaz
Informations énergétiques	Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible.

CODE DU BIEN: 25390001 - 51061 Köln – Flittard

La propriété



CODE DU BIEN: 25390001 - 51061 Köln – Flittard

La propriété



CODE DU BIEN: 25390001 - 51061 Köln – Flittard

La propriété



CODE DU BIEN: 25390001 - 51061 Köln – Flittard

La propriété



CODE DU BIEN: 25390001 - 51061 Köln – Flittard

La propriété



CODE DU BIEN: 25390001 - 51061 Köln – Flittard

La propriété



CODE DU BIEN: 25390001 - 51061 Köln – Flittard

La propriété



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

CODE DU BIEN: 25390001 - 51061 Köln – Flittard

La propriété



CODE DU BIEN: 25390001 - 51061 Köln – Flittard

La propriété



CODE DU BIEN: 25390001 - 51061 Köln – Flittard

Une première impression

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 Hobbymechniker frei entfalten. Der Energieausweis wurde beantragt und wird nachgereicht.

CODE DU BIEN: 25390001 - 51061 Köln – Flittard

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25390001 - 51061 Köln – Flittard

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: 25390001 - 51061 Köln – Flittard

Contact

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

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