

Köln – Köln Rath/Heumar

Historisches Zweifamilienhaus für Visionäre!

Objektnummer: 25066033



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 360.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 142 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 390 m²

Objektnummer: 25066033 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25066033 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

Auf einen Blick

Objektnummer	25066033
Wohnfläche	ca. 142 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1904

Kaufpreis	360.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 74 m²

Objektnummer: 25066033 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

Die Immobilie



Objektnummer: 25066033 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

Die Immobilie



Objektnummer: 25066033 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

Die Immobilie



Objektnummer: 25066033 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

Die Immobilie



Objektnummer: 25066033 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

Die Immobilie



Objektnummer: 25066033 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

Die Immobilie



Objektnummer: 25066033 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

Die Immobilie



Objektnummer: 25066033 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

Die Immobilie

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

Objektnummer: 25066033 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

Die Immobilie



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

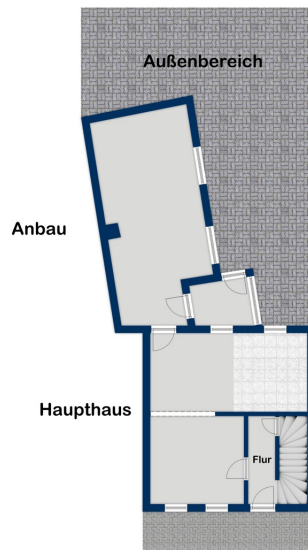
Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

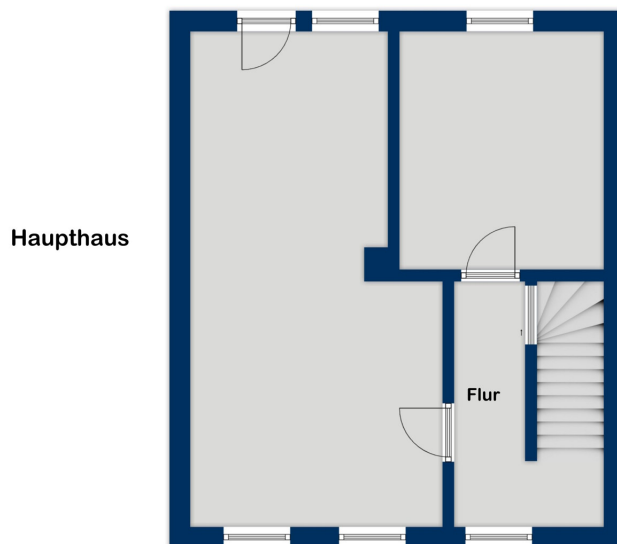
www.von-poll.com/finanzieren

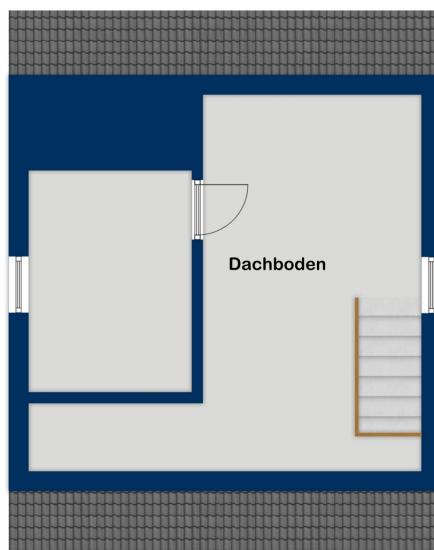


Objektnummer: 25066033 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

Grundrisse





Haupthaus

Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25066033 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 25066033 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25066033 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 25066033 - 51107 Köln – Köln Rath/Heumar

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

Kölner Straße 98, 51429 Bergisch Gladbach

Tel.: +49 2204 - 48 128 0

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com