

Köln - Holweide

Freistehendes Einfamilienhaus in ruhig gelegener Straße mit Entfaltungspotenzial

Property ID: 25390029



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 433.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 112 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 496 m²

Property ID: 25390029 - 51067 Köln - Holweide

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 25390029 - 51067 Köln - Holweide

At a glance

Property ID	25390029	Purchase Price	433.000 EUR
Living Space	ca. 112 m ²	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	6	Construction method	Solid
Bedrooms	4	Usable Space	ca. 68 m ²
Bathrooms	2	Equipment	Terrace
Year of construction	1952		

Property ID: 25390029 - 51067 Köln - Holweide

Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system
Power Source	Gas
Energy information	At the time of preparing the document, no energy certificate was available.

Property ID: 25390029 - 51067 Köln - Holweide

The property



Property ID: 25390029 - 51067 Köln - Holweide

The property



Property ID: 25390029 - 51067 Köln - Holweide

The property



Property ID: 25390029 - 51067 Köln - Holweide

The property



Bewertung Ihrer Immobilie

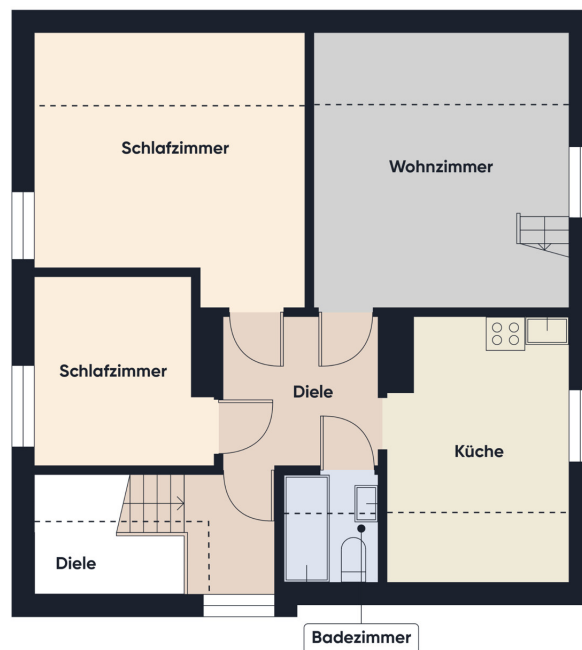
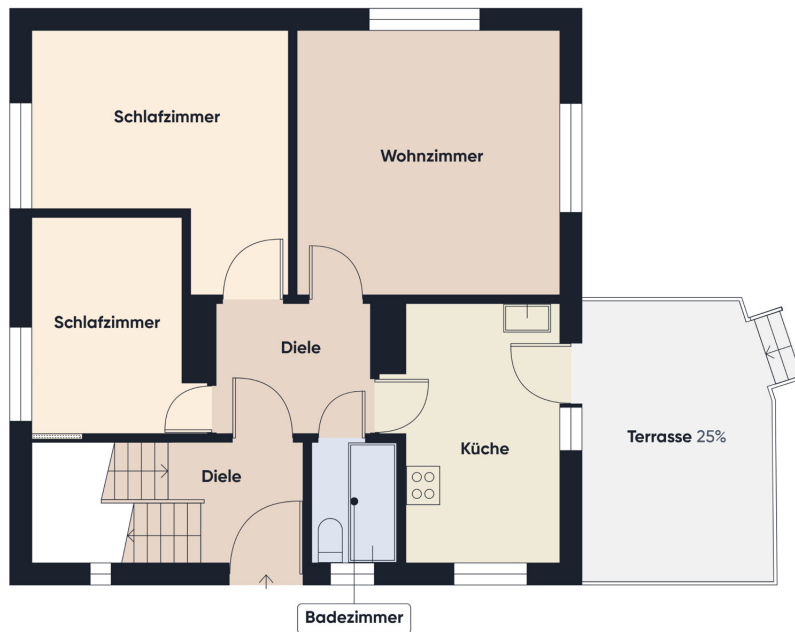
Gerne bewerten unsere geprüften Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert® / WertCert® / DEKRA) und qualifizierten Immobilienmakler (IHK) Ihre Immobilie kostenfrei. Für ein erstes unverbindliches Gespräch stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

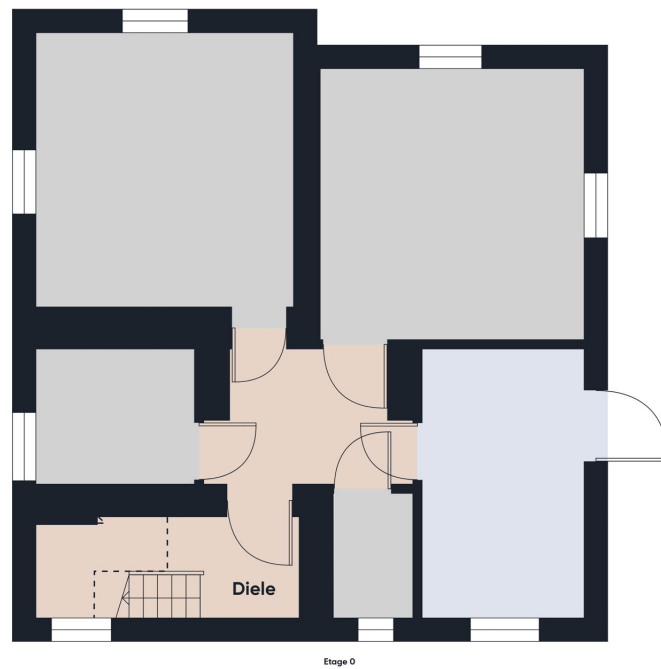
SCAN ME

www.von-poll.com

Property ID: 25390029 - 51067 Köln - Holweide

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25390029 - 51067 Köln - Holweide

A first impression

Dieses freistehende, voll unterkellerte Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend von Holweide und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 112 m², sowie einer Grundstücksfläche von ca. 496 m² ideale Voraussetzungen für Familien, die sich viel Platz und ein grünes Umfeld wünschen.

Das aktuell vermietete Haus erstreckt sich über insgesamt drei Etagen und wurde aus Rücksicht auf die Mieter nicht von innen fotografiert. Im Erdgeschoss befinden sich drei gut geschnittene Zimmer, eine Küche sowie ein Badezimmer mit Badewanne. Die Raumaufteilung des Obergeschosses entspricht der des Erdgeschosses und verfügt somit ebenfalls über drei Zimmer, eine Küche und ein Badezimmer. Das ausgebaute Dachgeschoss wird aktuell als zusätzlicher Schlafraum genutzt. In allen Wohnräumen sind Echtholzdielen verbaut.

Der Garten lädt mit seiner Terrasse zum Verweilen und Entspannen im Freien ein. Das hintere Grundstück mit der Nummer 24/151 kann auf Anfrage separat erworben werden, um die eigene Grundstücksgröße auf ca. 825 m² zu erweitern. Zur Sicherung der Erschließung wird ein Wegerecht über eine Fläche von ca. 100 m² eingeräumt, sollte das hintere Grundstück mit der Nummer 24/151 anderweitig verkauft werden.

Im Kellerbereich wurde augenscheinlich Feuchtigkeit festgestellt. Eine fachgerechte Überprüfung sowie gegebenenfalls entsprechende Maßnahmen werden ausdrücklich empfohlen. Dieser Umstand wurde bei der Marktwertermittlung bereits berücksichtigt.

Bisherige Erneuerungen:

- Fassade gestrichen und ausgebessert (ca. 2003)
- Bad Sanierung OG (ca. 2002)
- Austausch der Elektrik (ca. 2003)
- Bauwerksabdichtung & Entwässerung (ca. 2009)
- Perimeterabdeckung (ca. 2010)
- Fenstersanierung (Maranti Holz ca. 2010)
- Kanalsanierung im Keller (ca. 2011)

Der Energieausweis wurde bereits beantragt und wird nachgereicht.

Property ID: 25390029 - 51067 Köln - Holweide

All about the location

Holweide, ein lebendiger und verkehrsgünstig gelegener Stadtteil von Köln-Mülheim, liegt im Osten der Stadt und grenzt an Dellbrück, Höhenhaus, Buchheim und Merheim. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend, die Stadtbahnlinien 3 und 18 sowie mehrere Buslinien bieten schnelle Verbindungen in die Kölner Innenstadt und die umliegenden Stadtteile. Auch die Autobahn A3 ist in wenigen Minuten erreichbar.

Die Infrastruktur in Holweide ist umfassend und gut ausgebaut. Es gibt zahlreiche Schulen, Kindergärten und eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Fachgeschäfte und das Einkaufszentrum "Holweider Zentrum". Die ärztliche Versorgung wird durch mehrere Arztpraxen und das Evangelische Krankenhaus Köln-Holweide sichergestellt.

Holweide zeichnet sich durch eine abwechslungsreiche Bebauung aus, die von Einfamilienhäusern über Reihenhäuser bis hin zu modernen Wohnanlagen reicht. Diese Vielfalt bietet eine angenehme Wohnatmosphäre für unterschiedliche Ansprüche und Lebensstile.

Für Freizeit und Erholung stehen zahlreiche Grünflächen und Parks zur Verfügung. Der nahe gelegene Königsforst und der Thurner Wald laden zum Spaziergehen, Joggen und Radfahren ein. Darüber hinaus sorgen Sportvereine und Freizeiteinrichtungen für ein aktives Gemeinschaftsleben.

Das gesellschaftliche Leben in Holweide ist lebendig und vielfältig. Zahlreiche Vereine, kulturelle Veranstaltungen und Feste fördern das Gemeinschaftsgefühl und bieten abwechslungsreiche Möglichkeiten der Freizeitgestaltung.

Insgesamt ist Holweide ein attraktiver und verkehrsgünstig gelegener Stadtteil, der durch seine gute Infrastruktur, seine naturnahe Lage und seine hohe Lebensqualität überzeugt. Sowohl Familien als auch Singles und Senioren finden hier ein angenehmes und lebenswertes Umfeld.

Property ID: 25390029 - 51067 Köln - Holweide

Other information

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.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder ein Haus beziehungsweise eine Wohnung in kaufen? VON POLL IMMOBILIEN Köln-Dellbrück ist Ihr erfahrener Immobilienmakler in Köln für professionelle Immobilienbewertung und zuverlässige Vermarktung.

Wir begleiten Sie mit lokaler Marktkennntnis, persönlicher Beratung, professioneller Exposé-Erstellung, gezielter Käuferansprache und strukturierter Vermarktung beim Hausverkauf oder Wohnungsverkauf bis zum erfolgreichen Abschluss.

VON POLL IMMOBILIEN Köln-Dellbrück steht für kompetente Immobilienmakler-Leistungen beim Hausverkauf/Wohnungsverkauf, zuverlässige Betreuung und fundierte

Kenntnis des regionalen Immobilienmarktes.

Wenn Sie einen Makler in Köln-Mülheim, Köln-Kalk oder Köln-Porz suchen, sind wir gerne Ihr Maklerbüro vor Ort. Wir helfen Ihnen ebenfalls gerne bei der Suche nach einer passenden Immobilie in gefragten Kölner Stadtteilen wie Dellbrück, Holweide, Brück, Höhenhaus, Dünnwald, Mülheim, Kalk, Ostheim, Merheim, Rath/Heumar, Porz, Wahn, Zündorf, Ensen, Westhoven, Urbach und Eil.

Property ID: 25390029 - 51067 Köln - Holweide

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Alexander Péus

Dellbrücker Hauptstraße 118, 51069 Köln

Tel.: +49 221 - 29 74 84 95

E-Mail: koeln.dellbrueck@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com