

Köln - Rodenkirchen

# Freistehende Wohnoase im Auenviertel

*Codice oggetto: 26406016*



**PREZZO D'ACQUISTO: 1.650.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 188 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 662 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26406016 - 50996 Köln - Rodenkirchen**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26406016 - 50996 Köln - Rodenkirchen**

## A colpo d'occhio

|                     |                                   |
|---------------------|-----------------------------------|
| Codice oggetto      | 26406016                          |
| Superficie netta    | ca. 188 m <sup>2</sup>            |
| Tipologia tetto     | a una sola falda                  |
| Vani                | 7                                 |
| Camere da letto     | 5                                 |
| Bagni               | 2                                 |
| Anno di costruzione | 1966                              |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera, 1 x Garage |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 1.650.000 EUR                                                             |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Terrazza, Piscina, Caminetto, Giardino / uso comune                       |

**Codice oggetto: 26406016 - 50996 Köln - Rodenkirchen**

## Dati energetici

| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo energetico                                    | 287.60 kWh/m²a                   |
| Certificazione energetica valido fino a | 11.10.2032    | Classe di efficienza energetica                       | H                                |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1966                             |

Codice oggetto: 26406016 - 50996 Köln - Rodenkirchen

## La proprietà



**Codice oggetto: 26406016 - 50996 Köln - Rodenkirchen**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26406016 - 50996 Köln - Rodenkirchen**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26406016 - 50996 Köln - Rodenkirchen**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26406016 - 50996 Köln - Rodenkirchen**

## La proprietà



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](http://www.von-poll.com)

**Codice oggetto: 26406016 - 50996 Köln - Rodenkirchen**

## La proprietà



Codice oggetto: 26406016 - 50996 Köln - Rodenkirchen

## Planimetrie



Beispiel, nicht verbindlich



Beispiel, nicht verbindlich



Basement, 100 m²



Basement, 100 m²

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26406016 - 50996 Köln - Rodenkirchen**

## Una prima impressione

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert ein freistehendes Einfamilienhaus in beehrter Toplage von Köln-Rodenkirchen. Das im Jahr 1966 errichtete Haus befindet sich auf einem ca. 662 m<sup>2</sup> großen Südgrundstück in äußerst ruhiger Wohnlage nur ca. einhundert Meter vom Rheinufer entfernt.

Die Wohnfläche von ca. 188 m<sup>2</sup> verteilt sich auf insgesamt sechs Zimmer in attraktiver Split-Level-Bauweise. Herzstück des Hauses ist das großzügige Wohn- und Esszimmer auf Eingangsebene mit ca. 63 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Kamin sowie direktem Zugang zur sonnigen Außenterrasse, von der sich ein herrlicher Blick über das eingewachsene Grundstück eröffnet. Ebenfalls auf dieser Ebene befinden sich die Küche sowie ein Gäste-WC.

Die leicht erhöhte Schlafebene, erreichbar über wenige Treppenstufen, verfügt über zwei Schlafzimmer sowie ein Dusch- und Wannenbad. Auf dem Weg in das Gartengeschoss befindet sich ein weiteres Zwischengeschoss mit kleinem Flur, Gästezimmer und Hauswirtschaftsraum.

Im Gartengeschoss stehen drei weitere, zur Gartenseite ausgerichtete Zimmer zur Verfügung, die sich ideal als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer eignen. Unterhalb des Gartengeschosses ergänzen zwei großzügige Kellerräume das Raumangebot.

Eine integrierte Garage sowie ein Außenpool komplettieren dieses besondere Immobilienangebot. Zur Straßenseite präsentiert sich das Haus angenehm zurückhaltend, während es sich zum Garten hin mit großen Fensterflächen und einem wunderschönen Baumbestand öffnet.

Das Haus verfügt über ein Pultdach, das in den Jahren 1987 sowie 2022 erneuert wurde. Insgesamt empfiehlt sich eine umfassende Modernisierung. Der neue Eigentümer hat die Möglichkeit, die Immobilie nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und auf einen zeitgemäßen Standard zu bringen.

Die Immobilie steht leer und kann kurzfristig übernommen werden. Zudem handelt es sich um ein steuerlich anerkanntes Zweifamilienhaus sowie eine selten Kaufgelegenheit für eine Immobilie in dritter Reihe zum Rhein.

Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zu kontaktieren, um sich persönlich von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie zu überzeugen.

**Codice oggetto: 26406016 - 50996 Köln - Rodenkirchen**

## Dettagli dei servizi

- 7 Zimmer, flexibel nutzbar
- Garten mit altem Baumbestand
- große Fensterfronten mit Blick in den Garten
- separate Küche
- Außenpool
- integrierte Garage
- Solarthermie
- voll unterkellert
- Gaszentralheizung aus dem Jahr 2022
- beherrte Lage im Rodenkirchener Auenviertel

**Codice oggetto: 26406016 - 50996 Köln - Rodenkirchen**

## Tutto sulla posizione

Köln-Rodenkirchen besticht durch seine exklusive und familienfreundliche Atmosphäre, die von einer wohlhabenden und gut gebildeten Gemeinschaft geprägt ist. Die Kombination aus einer stabilen wirtschaftlichen Lage, niedrigen Kriminalitätsraten und einer hochwertigen Infrastruktur schafft hier ein sicheres und angenehmes Lebensumfeld. Familien profitieren von erstklassigen Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen sowie einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung, die den Alltag erleichtern und gleichzeitig Raum für Erholung und Gemeinschaft bieten. Die hohe Nachfrage im Premiumimmobiliensegment unterstreicht die Attraktivität dieses Stadtteils als zukunftsicheren Wohnstandort mit hohem Wertsteigerungspotenzial.

In Rodenkirchen finden Familien ein besonders harmonisches Lebensumfeld vor, das durch seine ruhige, grüne Lage und die Nähe zum Rhein geprägt ist. Die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und das ausgeprägte Gemeinschaftsgefühl machen den Stadtteil zu einem idealen Ort, um Kinder großzuziehen und gemeinsam aktiv zu sein. Hier verbinden sich urbaner Komfort und naturnahe Erholung auf einzigartige Weise, sodass sich Familien rundum geborgen und willkommen fühlen.

Die Umgebung bietet eine Vielzahl an erstklassigen Bildungseinrichtungen, die in nur wenigen Gehminuten erreichbar sind. Von Kindergärten über Grund- und weiterführende Schulen bis hin zu Gymnasien – die Bildungslandschaft in Rodenkirchen ist hervorragend auf die Bedürfnisse von Familien abgestimmt. Die Nähe zu renommierten Ärzten, Apotheken und Kliniken garantiert zudem eine umfassende medizinische Versorgung, die Eltern Sicherheit und Wohlbefinden schenkt. Für die Freizeitgestaltung laden zahlreiche Parks, Spielplätze und Sportvereine zum gemeinsamen Entdecken und Bewegen ein. So sind beispielsweise der idyllische Park und mehrere Spielplätze nur etwa drei bis vier Minuten zu Fuß erreichbar, während die Kölner Rudergesellschaft 1891 e. V. in sechs Minuten bequem zu erreichen ist. Die fußläufig erreichbaren Busstationen „Rodenkirchen Bismarckstraße“ (1 Minute) und „Uferstraße“ (3 Minuten) sowie die Straßenbahnstation „Rodenkirchen Bahnhof“ (16 Minuten zu Fuß) gewährleisten eine unkomplizierte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, was den Familienalltag zusätzlich erleichtert.

Für Familien, die Wert auf ein sicheres, geborgenes und zugleich lebendiges Umfeld legen, bietet Köln-Rodenkirchen die perfekte Symbiose aus hochwertigem Wohnkomfort, exzellenter Infrastruktur und vielfältigen Freizeitangeboten – ein Ort, an dem Kinder unbeschwert aufwachsen und Familien gemeinsam eine glückliche Zukunft gestalten können.

**Codice oggetto: 26406016 - 50996 Köln - Rodenkirchen**

## Partner di contatto

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Jörg Rechermann**

---

**Dürener Straße 236, 50931 Köln**

**Tel.: +49 221 - 80 06 443 0**

**E-Mail: [koeln.lindenthal@von-poll.com](mailto:koeln.lindenthal@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**