

Köln – Widdersdorf

Freistehendes Einfamilienhaus mit liebevoll angelegtem Garten

Property ID: 24406003



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 929.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 135 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 530 m²

Property ID: 24406003 - 50859 Köln – Widdersdorf

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24406003 - 50859 Köln – Widdersdorf

At a glance

Property ID	24406003	Purchase Price	929.000 EUR
Living Space	ca. 135 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Available from	According to the arrangement	Condition of property	Well-maintained
Rooms	5	Usable Space	ca. 0 m²
Bedrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use
Bathrooms	2		
Year of construction	2008		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 24406003 - 50859 Köln – Widdersdorf

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	GAS	Final energy consumption	79.69 kWh/m²a
Energy certificate valid until	10.02.2034	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas		

Property ID: 24406003 - 50859 Köln – Widdersdorf

The property



Property ID: 24406003 - 50859 Köln – Widdersdorf

The property



Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2022

Top-Makler Köln



Höchstnote für
von Poll Immobilien
Lindenthal

IM TEST: 3.094 Makler

GÜLTIG BIS: 09/23

Property ID: 24406003 - 50859 Köln – Widdersdorf

The property



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

Property ID: 24406003 - 50859 Köln – Widdersdorf

The property



Property ID: 24406003 - 50859 Köln – Widdersdorf

The property



Property ID: 24406003 - 50859 Köln – Widdersdorf

A first impression

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses freistehende Einfamilienhaus im toskanischen Stil im Kölner Stadtteil Widdersdorf. Die Immobilie liegt in einem sehr gepflegten Neubaugebiet mit sehr guter Infrastruktur. Das zweigeschossige Gebäude mit einem Spitzboden wurde im Jahr 2008 errichtet und bietet einen modernen Standard. Die Grundstücksfläche beträgt ca. 530 Quadratmeter. Die Immobilie verfügt über eine Wohnfläche von insgesamt ca. 135 Quadratmeter, welche sich auf zwei Ebenen verteilen. Der ausgebaut und beheizte Keller mit drei Räumen bietet neben Stauraum auch die Möglichkeit für einen Fitnessraum oder ein Büro. Der großzügige und einladende Eingangsbereich mit angrenzendem Esszimmer führt direkt zum offenen Wohnbereich und zur separaten Küche. Ein Gäste-WC mit bodentiefer Dusche befindet sich ebenfalls im Eingangsbereich. Aus dem Wohnbereich bieten zwei doppelflügelige bodentiefe Türen Zugang zum Garten, der liebevoll gestaltet wurde und zweifelsohne als Wohlfühloase bezeichnet werden darf. Ein ansprechendes Gartenhaus bietet auch bei schlechtem Wetter einen schönen Rückzugsort. Im oberen Stockwerk befindet sich das geräumige Schlafzimmer, ein schönes Kinderzimmer und ein helles Büro mit Blick auf den Garten. Das großzügige Tageslichtbad mit Wanne und bodentiefer Dusche, sowie ein Abstellraum komplettieren die obere Etage. Die Immobilie verfügt über eine Fassadendämmung, eine Dämmung des Daches und elektrische Rollläden an allen Fenstern und bietet somit einen energetisch guten Standard. Eine geräumige Einzelgarage bietet genügend Platz für Gartengeräte und einen größeren PKW. Vor der Garage ist Platz für einen weiteren PKW. Der Seiteneingang zum Garten bietet ausreichend Platz für Fahrräder und einen Unterstand. Dieses hochinteressante Angebot bietet einen Wohlfühlort für Jung und Alt, für Paare oder Familien, die die hohe Lebensqualität im begehrten Stadtteil Widdersdorf schätzen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für dieses attraktive Angebot.

Property ID: 24406003 - 50859 Köln – Widdersdorf

Details of amenities

- Schöner großer Garten
- Gartenhaus
- Geräumige Garage
- Eigener Stellplatz
- Voll unterkellert
- Elektrische Rollläden
- Fassadendämmung Wärmeverbundsystem
- Zusätzliche Dusche im Keller
- Moderne Gastherme

Property ID: 24406003 - 50859 Köln – Widdersdorf

All about the location

Widdersdorf, erst 1975 nach Köln eingemeindet, hat sich seinen ländlichen Charme bis heute bewahrt. Der mit knapp 12.300 Einwohnern zählende Stadtteil im Kölner Westen ist von Feldern umgeben, die zum Spazieren gehen und Joggen förmlich einladen. Das rege Vereinsleben bietet vielseitige Möglichkeiten aktiv das eigene Wohnumfeld mitzugestalten. In dieser dörflichen Umgebung finden sich alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Grundschulen, Kindergärten, Ärzte, eine Apotheke, die Post oder Banken. Umfangreiche infrastrukturelle Angebote befinden sich in fußläufiger Erreichbarkeit wie z.B. ein Edeka, aber auch ein Aldi und ein Penny Markt, eine Apotheke, ein vielseitiges Angebot an Bäckern und vieles mehr. Ebenso in unmittelbarer Nähe sind zwei große Golfplätze und Reithöfe. In ca. 10 Minuten ist man mit dem Auto oder mit dem Bus im beliebten Rhein-Center in Weiden, in ca. 25 Minuten in der Kölner Innenstadt. Die Busse fahren im 20-Minuten-Takt. Die Bushaltestelle Köln-Widdersdorf ist in 6 Minuten sehr gut zu Fuß erreichbar. Über die nahe Auffahrt Richtung Köln-Bocklemünd hat man zudem den Anschluss an den Kölner Autobahnring A1.

Property ID: 24406003 - 50859 Köln – Widdersdorf

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.2.2034. Endenergieverbrauch beträgt 79.69 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

Property ID: 24406003 - 50859 Köln – Widdersdorf

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jörg Rechermann

Dürener Straße 236 Cologne-Lindenthal

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com