



CITYHOUSE: Familientraum - Freistehendes Einfamilienhaus mit viel Platz, Kamin, Keller und Garage



51107 Köln / Rath/Heumar

Details

externe Objnr	1025780039
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Kaufpreis	529.000 €

Provision	2,38 % des Kaufpreises
Wohnfläche	168 m ²
Anzahl Zimmer	8
Grundstücksgröße	760 m ²
Baujahr lt.	1965
Energieausweis	

wesentlicher
Energieträger

Öl

Balkon

Ja

Beschreibung

Wohnen am Naturschutzgebiet Königsforst.

Dieses charmante Einfamilienhaus befindet sich in einer bevorzugten Wohngegend von Köln Rath, ruhig gelegen in einer Sackgasse. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch eine familienfreundliche Atmosphäre und eine sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel aus.

Das ca.1965 in massiver Bauweise errichtete, voll unterkellerte, zweigeschossige Einfamilienhaus bietet eine großzügige Wohnfläche von 168 m² und steht auf einem Erbpachtgrundstück der katholischen Kirche.

Ein echtes Highlight ist das über 60 m² große, lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer mit schönem, gepflegtem Parkettboden und offenem Kamin. Vom Wohnzimmer aus hat man direkten Zugang zur Terrasse und zum großen Garten. Angrenzend an das Wohnzimmer befindet sich die großzügige Küche mit Durchreiche zum Wohnzimmer und Zugang zum Vorratsraum und zur Garage. Eine Besonderheit ist die Wand zwischen Küche und Wohnzimmer, die aus einem Einbauelement besteht und bei Bedarf leicht entfernt werden kann. Weiterhin gibt es eine große, helle Diele mit Garderobe im Eingangsbereich sowie ein Gäste-WC und ein offenes Treppenhaus.

Im Obergeschoss befinden sich insgesamt 5 Schlafzimmer, die ausreichend Platz für eine große Familie bieten. Außerdem gibt es ein Vollbad mit Wanne und Dusche, zwei Waschbecken und einem Bidet. Alle Wohnräume sowie der Flur sind mit hochwertigem Parkett ausgestattet. Das geräumige Elternschlafzimmer sowie eines der Kinderzimmer verfügen jeweils über einen Balkon. Ferner gibt es einen nicht ausgebauten Dachboden, der gegebenenfalls eine weitere Option für zusätzlichen Wohnraum bietet.

Das Haus ist voll unterkellert. Es gibt einen großen Hobbyraum und ein Spiel- und Bügelzimmer. Beide Räume sind Nutzfläche, bieten aber eine gute Deckenhöhe, Fensterbelichtung und sind beheizt. Ferner gibt es noch einen Heizungs- und Vorratsraum sowie einen Waschkeller und einen Tankraum.

Der große Garten lädt zum Verweilen ein. Hier können Kinder spielen und Gartenliebhaber ihrer Leidenschaft nachgehen. Eine große Garage mit ca. 5 m Breite und ca. 6,50 m Länge bietet ausreichend Platz. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, ein weiteres Auto direkt vor der Haustür abzustellen. Das Haus befindet sich in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand und ist sanierungsbedürftig. Hierbei können Sie das Haus nach Ihren individuellen Vorstellungen modernisieren und gestalten.

Das Grundstück ist ein Erbpachtgrundstück der katholischen Kirche. Der derzeitige Erbbauzins beträgt 2.324,52 Euro im Jahr. Der aktuelle Vertrag läuft noch ca. 39 Jahre.

Dieses Einfamilienhaus bietet viel Potenzial und Platz für eine große Familie in bester Wohnlage. Mit einer umfassenden energetischen Sanierung können Sie sich ein modernes und gemütliches Zuhause schaffen. Nutzen Sie die Chance und lassen Sie Ihre Wohnräume wahr werden!

Für weitere Informationen und Besichtigungstermine stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Weitere Bilder finden Sie auf unserer Internetseite:
www.cityhouse-immobilien.de

Besichtigungstermine sind jederzeit nach Absprache möglich!

Wir freuen uns auf Sie!

Ihr Cityhouse - Team

Lage

Rath/Heumar grenzt im Osten an den Königsforst und damit an Bergisch Gladbach und Rösrath, im Süden an Eil, Westen Gremberghoven und Ostheim, im Nordwesten an Neubrück und Brück.

Rath/Heumar liegt an der östlichen Stadtgrenze Kölns. Der Königsforst grenzt an diesen Stadtteil und somit ist Rath/Heumar sehr idyllisch gelegen. Herausragendes Wahrzeichen ist der alte Turm einer romanischen Kirche aus dem 12. Jahrhundert. Schloss Röttgen ist berühmt als eine der schönsten und erfolgreichsten Zuchtstätten für Vollblutpferde in Deutschland. Das Gestüt ist teilweise sogar denkmalgeschützt.

Ein weiterer Pluspunkt für das idyllische Rath/Heumar ist, dass durch die schönen von Bäumen gesäumten Straßen nur wenige Autos fahren. Die Verkehrsanbindung wiederum ist für eine Stadtrandlage dennoch optimal.

Rath/Heumar grenzt an den Königsforst und die Wahner Heide. Diese Wald- und Naherholungsgebiete bieten eine breite Palette an Freizeitmöglichkeiten. Außerdem findet man in Rath/Heumar noch einige Sportplätze, die besonders die Sportbegeisterten erfreuen.

An der Rösrather Straße hat sich ein Subzentrum mit Einkaufsmöglichkeiten und einigen Gastronomiebetrieben entwickelt. Hier findet man auch alles für den täglichen Bedarf.

Die Stadtbahnlinie 9 sowie mehrere Buslinien bieten eine gute Nahverkehrsanbindung. Westlich von Heumar, an der Frankfurter Straße hält zudem auch die S13. Mit dem Auto hat man einen direkten Autobahnanschluss an die A3 über Köln-Königsforst und von hier auch eine gute Anbindung an die A4 und die A59.

Ausstattung Beschreibung

Einfamilienhaus Baujahr ca. 1965

Erdgeschoss

- Gäste WC
- Garderobe
- Großes, helles Wohn- und Esszimmer mit Kamin

- Separate Küche (im Kaufpreis enthalten) mit Durchreiche zum Wohnzimmer
 - Vorratsraum Küche
-

1. Obergeschoss

- Kinderzimmer 1
 - Kinderzimmer 2
 - Kinderzimmer 3 mit Balkon
 - Elternschlafzimmer mit Balkon
 - Gästezimmer
 - Großes Wannenbad mit Doppelwaschbecken, Dusche, WC und Bidet
-

Keller/Souterrain

- Heizungsraum
 - Raum für den Öltank
 - Waschküche
 - Vorratsraum
 - Großer Hobbyraum mit Fenster und Heizung
 - Spiel- und Bügelzimmer mit Fenster und Heizung
 - Treppenaufgang zum Garten
 - Garten
 - Gerätehaus
 - Große Garage mit Zugang zum Haus und Garten
-

- Ölheizung, Baujahr Wärmetauscher und Brenner ca. 1996.

- Fenster überwiegend Doppelisolierverglasung
- Überwiegend Rollläden, teils elektrisch
- Eichenparkett Parkett in den Schlaf- und Wohnräumen

Sonstige Angaben

Weitere Bilder und Informationen finden Sie auf unserer Website:

www.cityhouse-immobilien.de

Gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin mit Ihnen, sprechen Sie uns hierzu gerne an.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum vorbehalten. Der Maklervertrag mit uns kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung, oder auch durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposees zustande. Der Courtagesatz liegt bei Kaufobjekten bei 2,38 % der notariell beurkundeten Kaufsumme, inkl. MwSt. Die Provision errechnet sich aus dem Kaufpreis zuzüglich etwaiger weiterer Leistungen des Käufers an den Verkäufer (wie etwa Übernahme von Grundbuchlasten, Ablöse für Einrichtungen, Veräußerung von Inventar etc.). Die nachträgliche Minderung des Kaufpreises berührt den Provisionsanspruch des Maklers nicht. Die Provision ist verdient und fällig bei Beurkundung des Kaufvertrages. Als Makler können wir auch für die Verkäuferseite provisionspflichtig tätig werden. Weitere Details entnehmen Sie bitte unseren Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB).

Widerrufsbelehrung

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns

Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln
Fax: 0221-57080089
Email: info@cityhouse-immobilien.de

mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Ende der Widerrufsbelehrung



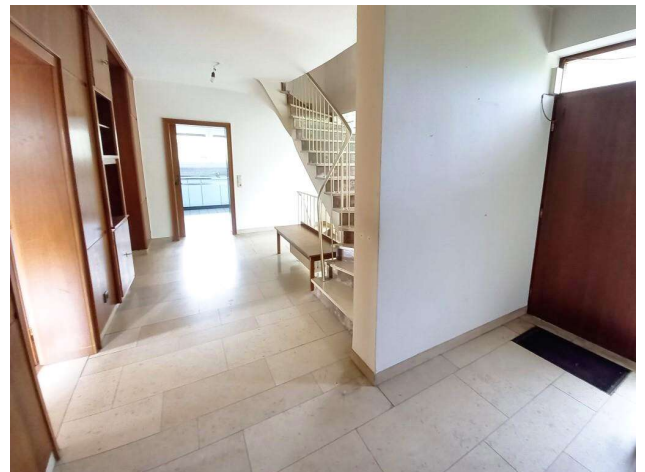
Seitenansicht



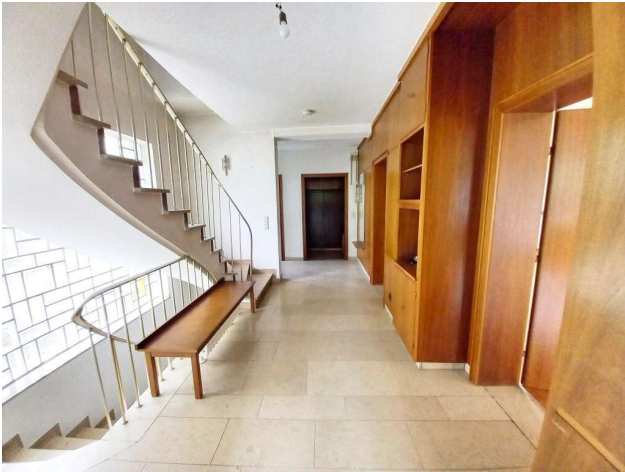
Einfahrt mit Garage



Hauseingangsbereich



Hauseingangsbereich mit Garderobe und Gäste WC



Großer Flurbereich im EG mit Treppenhaus



Geräumiges Wohn- und Esszimmer



Wohn- und Esszimmer mit Einbauschränk und Durchreiche zur Küche



Einbauschränk Wohnzimmer mit Durchreiche zur Küche



Wohn- und Esszimmer mit Kamin



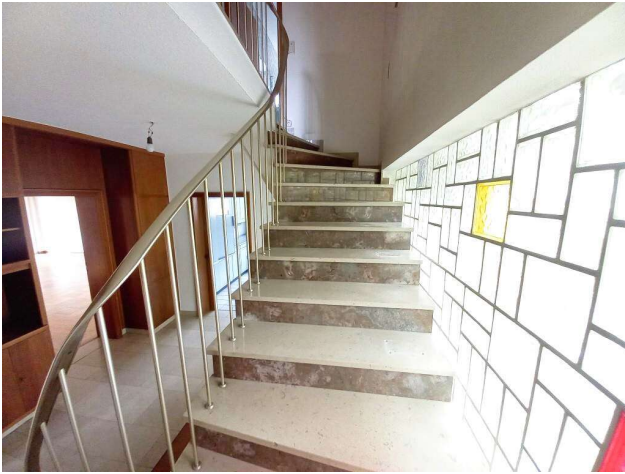
Gemauerter Kamin



Große Küche



Küche mit Zugang zur Speisekammer sowie Garage und Garten



Treppenaufgang 1. OG



1. Obergeschoss



Flurbereich 1.OG



Elternschlafzimmer mit Balkon 1.OG



Balkon Elternschlafzimmer



Kinderzimmer 1.OG



Kinderzimmer 1.OG



Kinderzimmer mit Balkon 1.OG



Gästezimmer 1.OG



Wannen und Duschbad mit Bidet im 1 OG



Treppenhaus Keller



Flur Kellerbereich



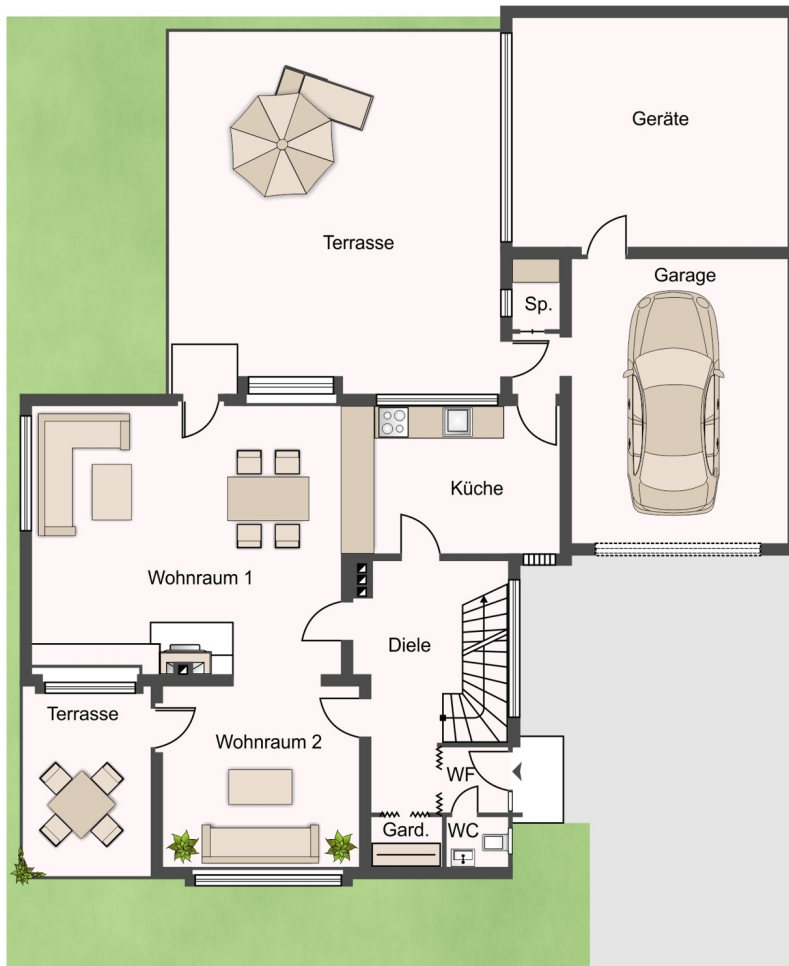
Seitenansicht Haus



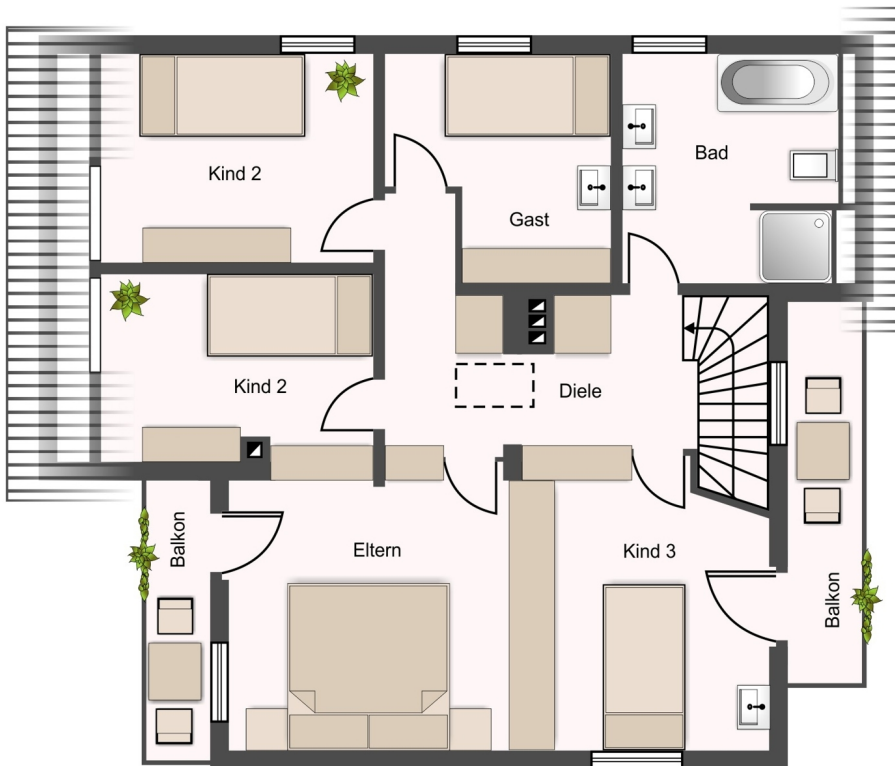
Terrasse mit Zugang zum Wohnzimmer



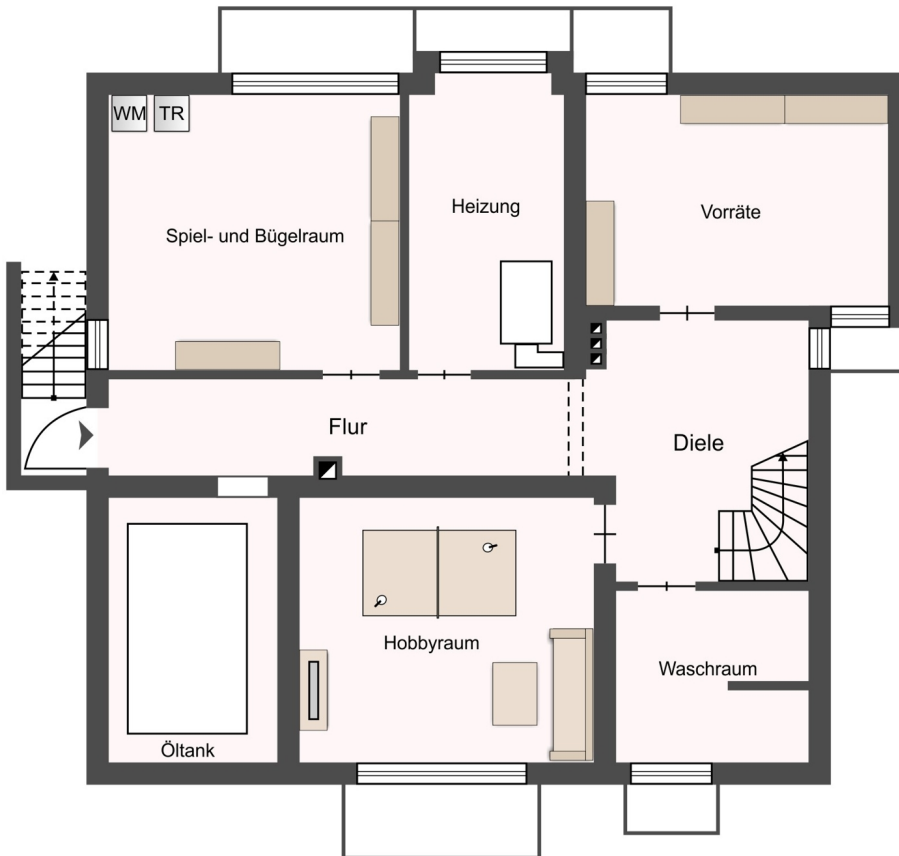
Rückseite Haus mit großem Grundstück



Erdgeschoss mit Terrasse und Garten sowie einer Garage



Grundriss 1. Obergeschoss mit Balkonen



Grundriss Keller

CITYHOUSE

IMMOBILIEN

Wir sind "TOP- Immobilienmakler 2018"

Das Nachrichtenmagazin "Focus-Spezial" hat Immobilienmakler deutschlandweit getestet und uns mit dem Titel "Top-Immobilienmakler 2018" ausgezeichnet.

Maklerbüro	Kölnregion	Kundenempfehlungen	Premiumvermittlung Immobilien	Miete	Schwere Miete	Vermietungen	Verkauf	Miete/Verkauf
Belvisio	★	★★★★	✓	9	K	ab 500	ab 2000	4/26
Bruno Schäfer Immobilien	★	k.A.	✓	23	K	5-14	ab 3000	15/15
Cityhouse Immobilien	★★★	k.A.	✓	10	K	5-14	ab 1500	k.A.
FALC Immobilien Köln	★	★★★★	✓	9	K	12-14	ab 2000	30/80
Greif & Contzen Immobilien	★★	★★★★	✓	36	K	10-18	ab 2500	200/90
Horn Immobilien	★★	k.A.	✓	6	K	10-12	3000-4000	5/50

Überzeugen Sie sich selbst!
Ihr Spezialist für Vermietung und Verkauf von Immobilien.

☎ 0221 - 570 80080

www.cityhouse-immobilien.de

CITYHOUSE

IMMOBILIEN

Focus 2018

CITYHOUSE

IMMOBILIEN

Wir gehören zu den Top-Maklern* in Köln!

Das Wirtschaftsmagazin "Capital" *hat die besten Immobilienmakler in ganz Deutschland ausgezeichnet. Cityhouse Immobilien erhielt im Makler-Kompass die Höchstnote mit ★★★★★

STADT	UNTERNEHMEN	SCHWERPUNKT Haus/Wohnung	HAUSPREIS DURCHSCHNITT in Euro	WOHNUNGSPREIS DURCHSCHNITT in Euro/m²	QUALIFIKATION	PROZESSQUALITÄT	EXPOSÉ UND VERTRAG	SERVICE	GESAMT	BEWERTUNG
Gewichtung					25%	25%	25%	25%	100%	
Köln	Cityhouse Immobilien	H/W	590.000	3.000 - 4.000	70	68	85	90	78	★★★★★
	Kampmeyer Immobilien	H/W	650.000	4.000 - 5.000	71	74	87	78	78	★★★★★
	Homeday		551.000	4.000 - 5.000	59	76	87			
	ImmoMaxx 23									

Überzeugen Sie sich selbst!

Ihr Spezialist für Vermietung und Verkauf von Immobilien.

☎ **0221 - 570 80080**

www.cityhouse-immobilien.de

CITYHOUSE

IMMOBILIEN

CAPITAL 2020

CITYHOUSE

IMMOBILIEN

Wir gehören zu den Top-Maklern* in Köln!

Das Wirtschaftsmagazin "Capital"* hat die besten Immobilienmakler in 150 Städten Deutschlands ausgezeichnet. Cityhouse Immobilien erhielt im Makler-Kompass die Höchstnote mit ★★★★★

STADT	UNTERNEHMEN	SCHWERPUNKT Haus/Wohnung	HAUSPREIS DURCHSCHNITT in Euro	WOHNUNGSPREIS DURCHSCHNITT in Euro/m²	QUALIFIKATION	PROZESSQUALITÄT	EXPOSÉ UND VERTRAG	SERVICE	GESAMT	BEWERTUNG
Gewichtung					25 %	25 %	25 %	25 %	100 %	
	Cityhouse Immobilien	H/W	750.000	4.000 - 5.000	80	72	85	88	76	★★★★★
	Mietmakler	H	480.985	2.000 - 3.000	55	75	79	95	76	★★★★★
	Dr. Oebels + Partner	H	k. A.	4.000 - 5.000	61	73	92	77	76	★★★★★
	Rheingold Immobilien			- 4.000	57	78				
	Wirtschafts Immobilien									

Überzeugen Sie sich selbst!

Ihr Spezialist für Vermietung und Verkauf von Immobilien.

☎ 0221 - 570 80080

www.cityhouse-immobilien.de

CITYHOUSE

IMMOBILIEN

CAPITAL 2021

CITYHOUSE

IMMOBILIEN

Wir gehören zu den besten Maklern* des Jahres 2023 in Köln!

Das Wirtschaftsmagazin "Capital"* hat die besten Immobilienmakler in Deutschlands großen Städten ausgezeichnet. Cityhouse Immobilien erhielt im Makler-Kompass die Höchstnote mit ★★★★★

STADT	UNTERNEHMEN	SCHWERPUNKT Haus/Wohnung	HAUSPREIS DURCHSCHNITT In Euro	WOHNUNGSPREIS DURCHSCHNITT In Euro/m²	QUALIFIKATION	PROZESSQUALITÄT	EXPOSÉ UND VERTRAG	SERVICE	GESAMT	BEWERTUNG
Bedeutung					25%	25%	25%	25%	100%	
	Cityhouse Immobilien	W	695 000	5 200	81	84	87	93	86	★★★★★
	Dein Immobilienberater	W	490 000	2 100	76	89	87	95	86	★★★★★
	Kampmeyer Immobilien	W	850 000	5 600	88	81	87	90	86	★★★★★
	Yetis Capital			000	81					★★★★★
	Colt Immobilien									★★★★★

Überzeugen Sie sich selbst!

Ihr Spezialist für Vermietung und Verkauf von Immobilien.

☎ **0221 - 570 80080**

www.cityhouse-immobilien.de

*Quelle: Capital, Ausgabe (10/2023)

CITYHOUSE

IMMOBILIEN

CAPITAL 2023

21 / 21