CITYHOUSE: Reihenhaus in begehrter Lage mit Garten, Balkon und Garage!

50999 Rodenkirchen

Details

externe Objnr	1026340039
Objektart	Haus
Objekttyp	Reihenmittel
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Kaufpreis	539.000 €

Provision	Die Provision beträgt 2,975 % des notariell beurkundeten Kaufpreises, inkl. gesetzl. MwSt.
Wohnfläche	127 m^2
Anzahl Zimmer	6
Grundstücksgröße	326 m^2

Ihr Ansprechpartner
Frau Kerstin Aust
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

Tel./Mobil: 0221-57080080 / 0178-2318114

E-Mail: kerstin.aust@cityhouse-immobilien.de
Web: www.cityhouse-immobilien.de

Vermietbare Fläche	127 m²	wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr lt. Energieausweis	1968	Balkon	Ja

Beschreibung

Attraktives Reihenmittelhaus im familienfreundlichen Rodenkirchen

Zum Verkauf steht ein charmantes Reihenmittelhaus - sanierungsbedürftig - in einer der begehrtesten und familienfreundlichsten Wohnlagen im Kölner Süden. Die Immobilie, die ca. 1968 in solider Massivbauweise errichtet wurde, bietet eine Gesamtwohnfläche von etwa 127 m², verteilt auf zwei Etagen. Aktuell als Einfamilienhaus genutzt, eröffnet das Haus durch seine flexible Raumaufteilung auch die Möglichkeit einer getrennten Nutzung beider Wohneinheiten – ideal für Familien oder als Kapitalanlage.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiges Wohnzimmer mit direktem Zugang zur überdachten Terrasse und zum sonnigen Garten, ein Esszimmer, eine separate Küche sowie ein modernes Wannenbad, das 2006 vollständig saniert wurde.

Das Obergeschoss bietet neben zwei Kinderzimmern und einem Elternschlafzimmer mit Balkon, ein Arbeitszimmer und ein weiteres modernes Duschbad, ebenfalls 2006 renoviert. Beide Etagen sind mit praktischen Abstellräumen sowie Küchenanschlüssen im Obergeschoss ausgestattet. Die Wohn- und Schlafräume punkten mit stilvollen Parkettböden, die für ein behagliches Wohnambiente sorgen.

Der idyllische Garten mit seiner überdachten Terrasse und einem hinteren Zugang zur Straße bietet zusätzlichen Komfort. Von hier aus erreichen Sie bequem den gegenüberliegenden Spielplatz – ein Paradies für Kinder und Familien.

Das Haus ist voll unterkellert und verfügt über einen Hauswirtschaftsraum, einen beheizbaren Hobbyraum sowie einen Heizungsraum. Der Waschkeller bietet durch eine Treppe direkten Zugang zum Garten. Ergänzt wird das Angebot durch eine eigene Garage.

Momentan ist das Haus vermietet und erzielt eine attraktive Nettokaltmiete von 17.340,00 Euro pro Jahr.

Dieses Haus bietet Familien nicht nur viel Platz zum Wohlfühlen, sondern überzeugt auch durch seine ruhige Lage in einer Sackgasse am Ortsrand von Rodenkirchen. Eine optimale Gelegenheit für Käufer, die eine Immobilie im Kölner Süden suchen und zugleich die Möglichkeit einer flexiblen Nutzung der Wohnflächen schätzen.

Mit gezielten Modernisierungen, insbesondere im energetischen Bereich, lässt sich das volle Potenzial dieses Hauses ausschöpfen und der Wert der Immobilie langfristig steigern.

Die Haltestelle der Linie 16 (Michaelshoven) ist fußläufig in nur drei Minuten erreichbar, und sowohl die Kölner als auch die Bonner Innenstadt sind in etwa 15 Fahrminuten schnell zu erreichen.

Ihr Ansprechpartner
Frau Kerstin Aust
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

Tel./Mobil: 0221-57080080 / 0178-2318114
E-Mail: kerstin.aust@cityhouse-immobilien.de
Web: www.cityhouse-immobilien.de

Aus Diskretionsgründen stehen derzeit nur Außenaufnahmen der Immobilie 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

Der Kölner Stadtteil Rodenkirchen liegt am südlichen linken Rheinufer, ist eines der beliebtesten Kölner Wohnviertel. Er grenzt im Osten an Weiß, im Süden an Sürth und den Hahnwald, im Westen auf einem kurzen Stück an Rondorf, im Nordwesten an Marienburg und im Norden an den Rhein. Gegenüber von Rodenkirchen auf der anderen Rheinseite liegen Poll, Westhoven und Ensen. Auf Rodenkirchen treffen die Adjektive grün, ruhig und begehrt zu. An der „Rodenkirchener Riviera“ genießen in den Sommermonaten viele Spaziergänger ein kühles Kölsch am einem der Terrassenlokale oder Restaurantschiffe am Rhein. Ansonsten kann man sich auf den ausgedehnten Grünflächen am Rhein erholen oder den im Westen gelegenen Forstbotanischen Garten mit dem Friedenswäldchen besuchen. Außerdem hat Rodenkirchen auch einige Sportstätten zu bieten.
Entlang der Maternusstraße findet man ein belebtes und vielseitiges Geschäftszentrum.
An den öffentlichen Nahverkehr ist Rodenkirchen mit einer Stadtbahnlinie und mehreren Buslinien angebunden. Über den Verteilerkreis Köln-Süd oder über die Auffahrt Köln-Rodenkirchen erreicht man die A555 oder die A4.

Ausstattung Beschreibung

Reihenmittelhaus

Erdgeschoss

- Großer Vorgarten

- Eingangsbereich Treppenhaus

- Separater Eingang Wohnbereich EG

- Flur EG Wohnbereich

- Abstellraum

Ihr Ansprechpartner
Frau Kerstin Aust
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

Tel./Mobil: 0221-57080080 / 0178-2318114

E-Mail: kerstin.aust@cityhouse-immobilien.de
Web: www.cityhouse-immobilien.de

- Modernes Wannenduschbad

- Küche zur Gartenseite

- Wohnzimmer mit Terrassenzugang

- Überdachte Terrasse, Gartenbereich

- Großes Esszimmer (ehemals 2 Kinderzimmer)

---

1. Obergeschoss

- Treppenhaus

- Separater Eingang 1. Obergeschoss

- Flur 1. OG

- Abstellraum

- Modernes Duschbad

- Arbeitszimmer zur Gartenseite

- Elternschlafzimmer mit Balkon zur Gartenseite

- Kinderzimmer 1

- Kinderzimmer 2

Sanierungen:

- Das Flachdach wurde ca. 2006 erneuert

- Elektrik 2006 saniert

- Bäder 2006 erneuert

- Ölheizung 1991 (Austausch Brenner)

- Ein Wasserfilter wurde nachträglich eingebaut

Ihr Ansprechpartner
Frau Kerstin Aust
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

Tel./Mobil: 0221-57080080 / 0178-2318114

E-Mail: kerstin.aust@cityhouse-immobilien.de
Web: www.cityhouse-immobilien.de

Keller

- Hauswirtschaftsraum mit Treppe zum Garten

- Heizungsraum

- Raum für den Öltank

- Großer, beheizter Hobbyraum

Zum Haus gehört eine separate Garage.

Sonstige Angaben

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 2,975 % 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

Ihr Ansprechpartner
Frau Kerstin Aust
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

Tel./Mobil: 0221-57080080 / 0178-2318114

E-Mail: kerstin.aust@cityhouse-immobilien.de
Web: www.cityhouse-immobilien.de

Einzelgarage

Sackgasse mit Wendehammer und Fußweg zur Haltestelle Michaelshoven

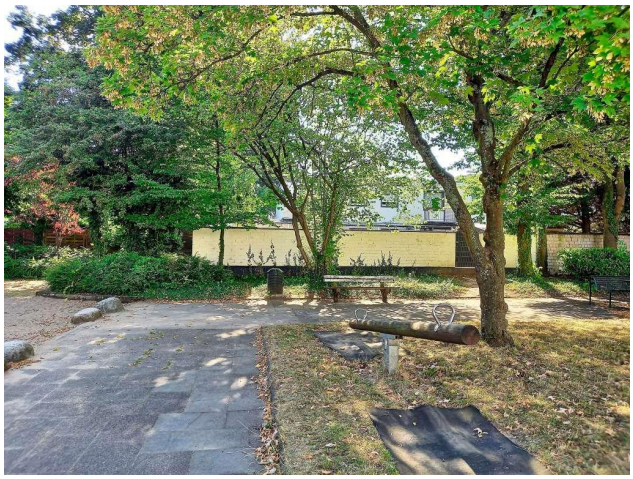
Eingezäunter Spielplatz hinter dem Haus

Spielplatz

Ihr Ansprechpartner
Frau Kerstin Aust
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

Tel./Mobil: 0221-57080080 / 0178-2318114

E-Mail: kerstin.aust@cityhouse-immobilien.de
Web: www.cityhouse-immobilien.de



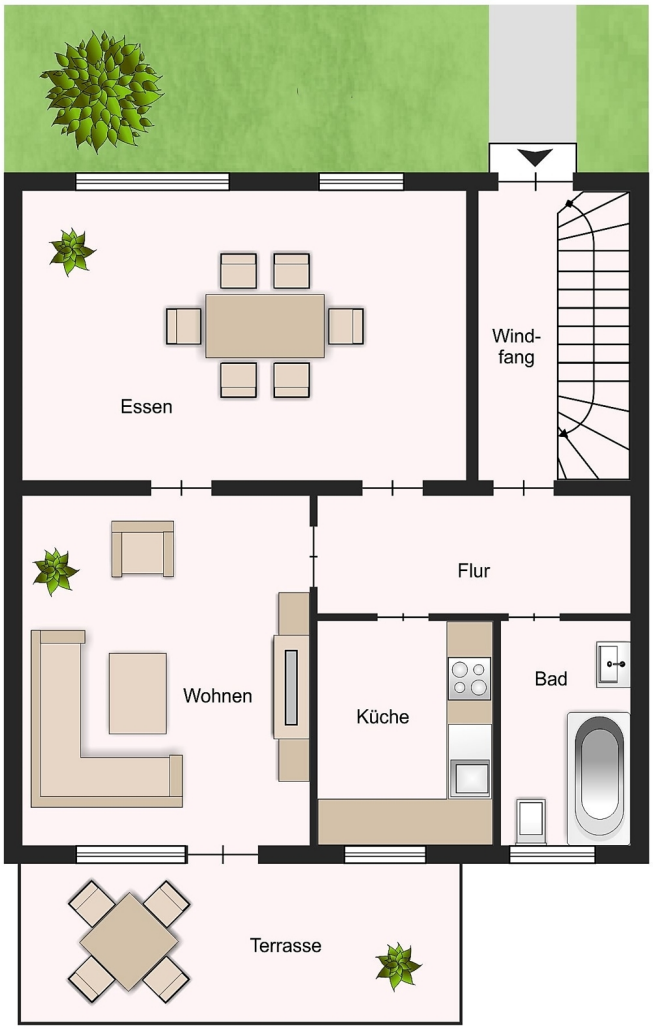
Spielplatz

Ihr Ansprechpartner
Frau Kerstin Aust
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

Tel./Mobil: 0221-57080080 / 0178-2318114

E-Mail: kerstin.aust@cityhouse-immobilien.de
Web: www.cityhouse-immobilien.de

CITYHOUSE
IMMOBILIEN



EG mit Garten

Ihr Ansprechpartner
Frau Kerstin Aust
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

Tel./Mobil: 0221-57080080 / 0178-2318114

E-Mail: kerstin.aust@cityhouse-immobilien.de
Web: www.cityhouse-immobilien.de

CITYHOUSE
IMMOBILIEN

1.OG mit Balkon

Ihr Ansprechpartner
Frau Kerstin Aust
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

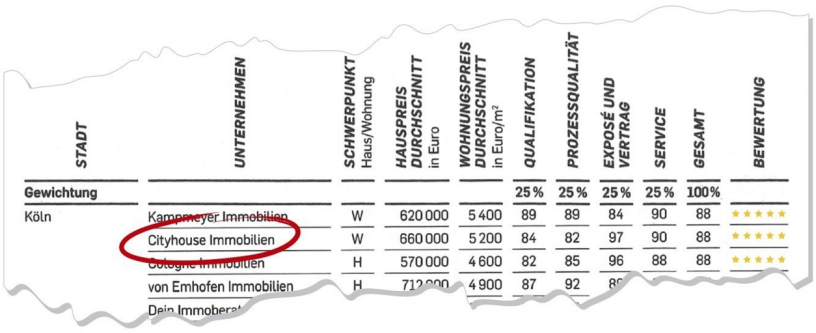
Tel./Mobil: 0221-57080080 / 0178-2318114

E-Mail: kerstin.aust@cityhouse-immobilien.de
Web: www.cityhouse-immobilien.de

CITYHOUSE
IMMOBILIEN

Wir gehören zu den besten Maklern* des Jahres 2024 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
Gewichtung					25 %	25 %	25 %	25 %	100 %	
Köln	Kampmeyer Immobilien	W	620 000	5 400	89	89	84	90	88	★★★★★
	Cityhouse Immobilien	W	660 000	5 200	84	82	97	90	88	★★★★★
	Cologne Immobilien	H	570 000	4 600	82	85	96	88	88	★★★★★
	von Emhofen Immobilien	H	712 000	4 900	87	92	86			
	Dein Immobera									

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

☎ 0221 - 570 80080
www.cityhouse-immobilien.de

*Quelle: Capital, Ausgabe (10/2024)

Capital 2024

Ihr Ansprechpartner
Frau Kerstin Aust
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

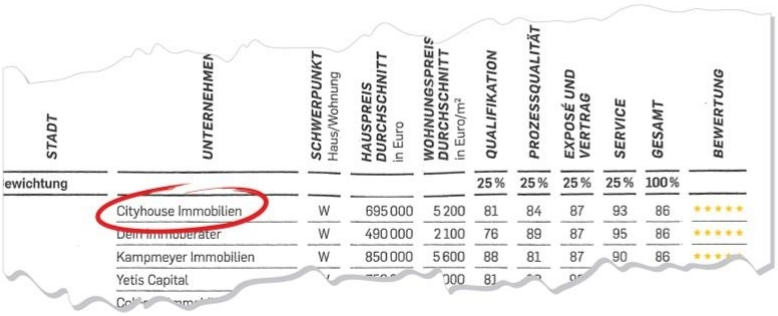
Tel./Mobil: 0221-57080080 / 0178-2318114

E-Mail: kerstin.aust@cityhouse-immobilien.de
Web: www.cityhouse-immobilien.de

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
ewichtung					25 %	25 %	25 %	25 %	100 %	
	Cityhouse Immobilien	W	695 000	5 200	81	84	87	93	86	★★★★★
	[illegible]	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					

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

☎ 0221 - 570 80080
www.cityhouse-immobilien.de

*Quelle: Capital, Ausgabe (10/2023)

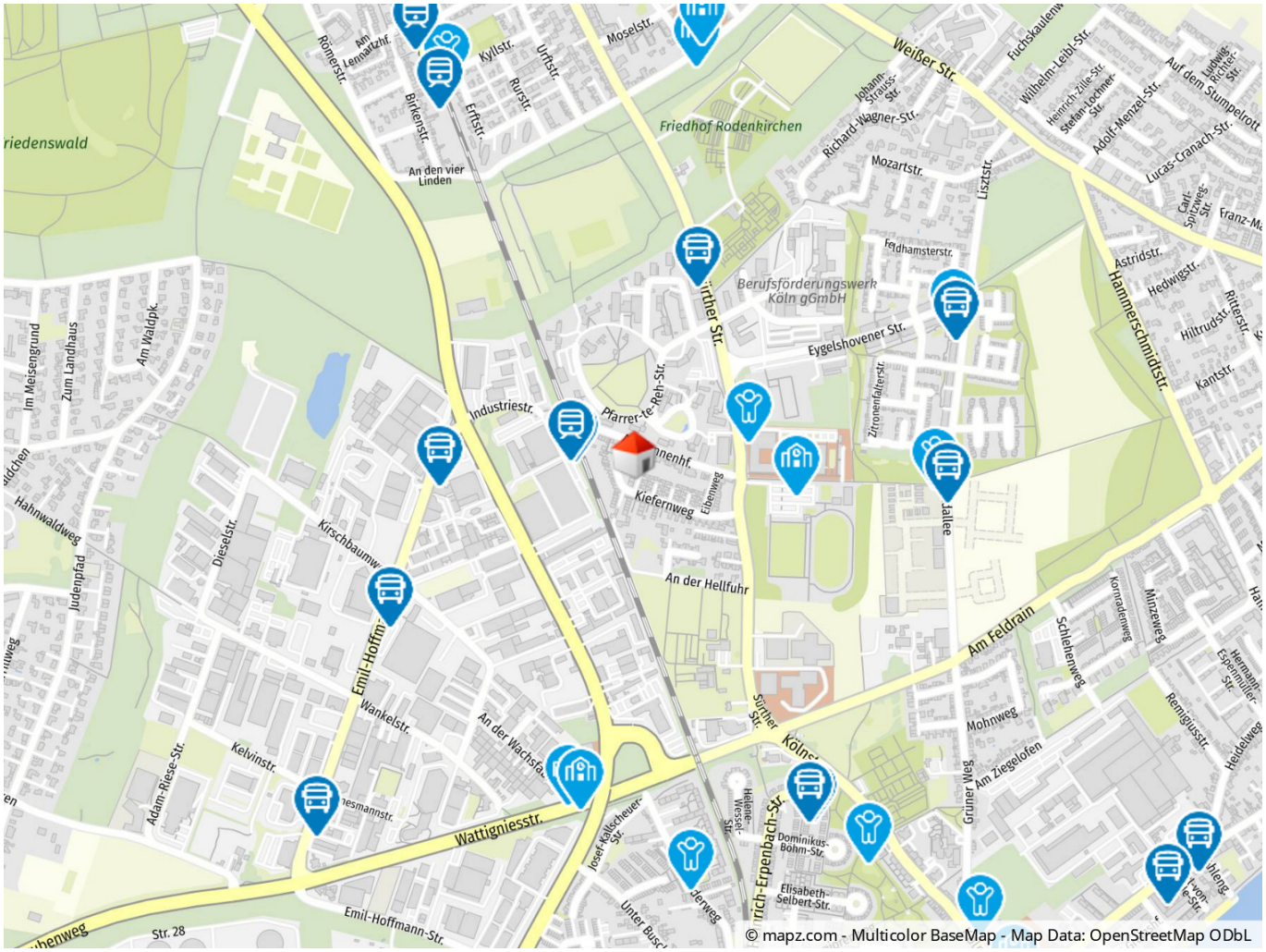
CITYHOUSE
IMMOBILIEN

Capital 2023

Ihr Ansprechpartner
Frau Kerstin Aust
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

Tel./Mobil: 0221-57080080 / 0178-2318114

E-Mail: kerstin.aust@cityhouse-immobilien.de
Web: www.cityhouse-immobilien.de



Kartenausschnitt

Ihr Ansprechpartner
Frau Kerstin Aust
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

Tel./Mobil: 0221-57080080 / 0178-2318114

E-Mail: kerstin.aust@cityhouse-immobilien.de
Web: www.cityhouse-immobilien.de