

Köln - Porz

# Moderne 2,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Stellplatz in Eil

Objektnummer: 26390017



KAUFPREIS: 214.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 67 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2.5

**Objektnummer: 26390017 - 51145 Köln - Porz**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26390017 - 51145 Köln - Porz

## Auf einen Blick

Objektnummer	26390017	Kaufpreis	214.000 EUR
Wohnfläche	ca. 67 m <sup>2</sup>	Wohnung	Dachgeschoss
Etage	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2.5	Modernisierung / Sanierung	2023
Schlafzimmer	1	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Einbauküche
Baujahr	1965		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 15000 EUR (Verkauf)		

Objektnummer: 26390017 - 51145 Köln - Porz

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	20.10.2029
Befuerung	Öl

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	202.19 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1965

Objektnummer: 26390017 - 51145 Köln - Porz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26390017 - 51145 Köln - Porz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26390017 - 51145 Köln - Porz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26390017 - 51145 Köln - Porz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26390017 - 51145 Köln - Porz

## Die Immobilie



Unser virtueller Immobilienrundgang steht Ihnen unter folgender  
Web-Adresse kostenfrei zur Verfügung:

<https://tour.giraffe360.com/duisburgerstr46>



Objektnummer: 26390017 - 51145 Köln - Porz

## Die Immobilie

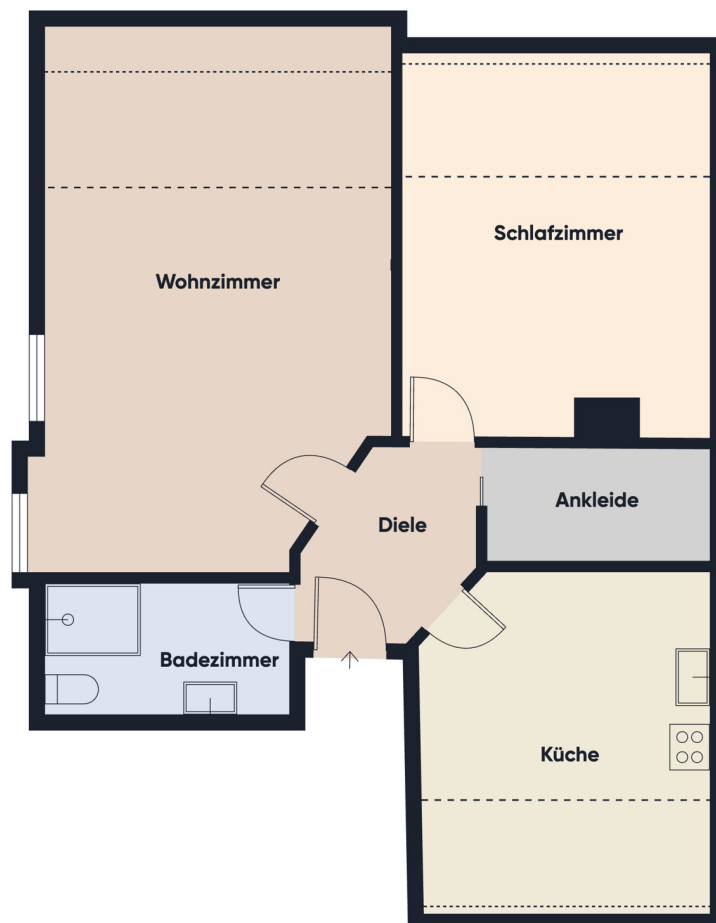


### Bewertung Ihrer Immobilie

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.

Objektnummer: 26390017 - 51145 Köln - Porz

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26390017 - 51145 Köln - Porz**

## **Ein erster Eindruck**

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause über den Dächern von Eil: Diese umfangreich modernisierte Dachgeschosswohnung aus dem Baujahr 1965 verbindet charmantes Wohngefühl mit modernen Ausstattungsdetails und einer durchdachten Raumaufteilung.**

**Auf ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein gut geschnittenes Raumkonzept mit 2,5 Zimmern, das sowohl Paaren als auch kleinen Familien ein behagliches Zuhause bietet. Ein großes Wohnzimmer, ein Schlafzimmer und ein separates Ankleidezimmer schaffen komfortable Rückzugsmöglichkeiten und bieten zugleich praktischen Stauraum. Die großzügige Wohnküche samt Küchenmobiliar und Elektrogeräten ist im Kaufpreis bereits inkludiert und bildet den geselligen Mittelpunkt der Wohnung und lädt zu gemeinsamen Kochabenden, entspannten Gesprächen und gemütlichen Stunden ein.**

**Der hochwertige Parkettboden verleiht den Räumen eine warme und einladende Atmosphäre. Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgen die im Jahr 2021 erneuerten, zweifach verglasten Velux-Fenster mit elektrisch betriebenen Rollläden und zentraler Steuerung. Sie bringen viel Licht in die Räume und unterstreichen den modernen Charakter der Wohnung.**

**Das 2017 modern sanierte Badezimmer überzeugt mit einer ebenerdigen Regendusche und zeitgemäßer Ausstattung — ideal für einen komfortablen Start in den Tag oder entspannte Wohlmomente am Abend.**

**Unter der Rubrik Ausstattung finden Sie die Erneuerungen mit Jahresangabe.**

**Ein eigener Kellerraum, die Waschküche im Keller sowie ein Stellplatz (für 15.000 € zu erwerben) direkt vor dem Haus runden dieses moderne Immobilienangebot ab.**

**Objektnummer: 26390017 - 51145 Köln - Porz**

## **Ausstattung und Details**

### **Modernisierungen:**

- Dachfenster Küche (2016)
- Badezimmer (2017)
- Parkett Wohnzimmer Eiche weiß geölt 20 mm Vollholzdiele (2017)
- alle Steckdosen und Schalter neu (2017)
- neuer Heizkörper Wohnzimmer (2017)
- Wohnzimmer Fenster neu mit elektrischen Rolläden (2019)
- Dachfenster Schlafzimmer (2018)
- Dachfenster Wohnzimmer mit Aufkeilrahmen Dämmung gesamte dachschräge (2021)
- Grundrissoptimierung/ Umbau Abstellkammer zu Kleiderschrank (2021)
- Schlafzimmer Parkett Eiche weiß geölt 20 mm Vollholzdiele (2021)
- Parkett im Ankleideraum (2021)

**Objektnummer: 26390017 - 51145 Köln - Porz**

## **Alles zum Standort**

Eil ist ein ruhiger und grüner Stadtteil im Südosten von Köln und grenzt an Gremberghoven, Porz, Urbach und Elsdorf. Die Verkehrsanbindung ist gut, mehrere Buslinien und der nahe gelegene Bahnhof Porz ermöglichen schnelle Verbindungen in die Kölner Innenstadt und das Umland. Zudem ist die Autobahn A59 in unmittelbarer Nähe und sorgt für eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz.

Die Infrastruktur in Eil ist mit Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und verschiedenen Dienstleistungen gut ausgebaut. Das Einkaufszentrum "City Center Porz" und die nahe gelegene Frankfurter Straße bieten eine Vielzahl von Geschäften, Supermärkten, Restaurants und Cafés, die den täglichen Bedarf decken und das Ortsbild bereichern.

Eil ist bekannt für seine naturnahe Umgebung und die vielen Grünflächen. Die nahe gelegene Wahner Heide und die Groov am Rhein bieten hervorragende Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten. Spaziergänge, Radtouren und Freizeitaktivitäten im Grünen sind bei den Bewohnern sehr beliebt.

Die Wohnbebauung in Eil besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und kleineren Wohnanlagen. Die ruhigen Straßen und die vielen Grünflächen machen den Stadtteil besonders attraktiv für Familien und Naturliebhaber, die eine ruhige und naturnahe Umgebung schätzen.

Das gesellschaftliche Leben in Eil ist aktiv und vielfältig. Zahlreiche Vereine, kulturelle Veranstaltungen und lokale Initiativen fördern das Gemeinschaftsgefühl und bieten den Bewohnern viele Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und zum sozialen Austausch. Die enge Nachbarschaft und die aktive Beteiligung der Bewohner tragen zur freundlichen und einladenden Atmosphäre des Stadtteils bei.

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

**Objektnummer: 26390017 - 51145 Köln - Porz**

## Weitere Informationen

**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.

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 Marktkenntnis, 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.**

**Objektnummer: 26390017 - 51145 Köln - Porz**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Alexander Péus**

---

**Dellbrücker Hauptstraße 118, 51069 Köln**

**Tel.: +49 221 - 29 74 84 95**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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