

Köln – Altstadt-Süd

## 2-Zimmer-Wohnung in zentraler Altstadtlage

Objektnummer: 26406002



KAUFPREIS: 254.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 49,55 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26406002 - 50676 Köln – Altstadt-Süd

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

Objektnummer: 26406002 - 50676 Köln – Altstadt-Süd

## Auf einen Blick

Objektnummer	26406002
Wohnfläche	ca. 49,55 m²
Etage	1
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1955

Kaufpreis	254.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26406002 - 50676 Köln – Altstadt-Süd

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Fern	Energieausweis	BEDARF
Energieausweis gültig bis	19.10.2028	Endenergiebedarf	79.90 kWh/m²a
Befuerung	Fernwärme	Energie-Effizienzklasse	C
		Baujahr laut Energieausweis	1955

Objektnummer: 26406002 - 50676 Köln – Altstadt-Süd

## Die Immobilie





Objektnummer: 26406002 - 50676 Köln – Altstadt-Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 26406002 - 50676 Köln – Altstadt-Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 26406002 - 50676 Köln – Altstadt-Süd

## Die Immobilie





Objektnummer: 26406002 - 50676 Köln – Altstadt-Süd

## 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: 26406002 - 50676 Köln – Altstadt-Süd

## Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert diese attraktive Zwei-Zimmer-Wohnung in zentraler und sehr gefragter Lage.

Die ca. 50 m<sup>2</sup> große Wohnung überzeugt durch einen funktionalen Grundriss und eine angenehme Wohnatmosphäre. Beim Betreten der Wohnung gelangt man in den Flur, von dem aus die wesentlichen Räume erreichbar sind.

Die Küche ist im Kaufpreis bereits inbegriffen und wird mitverkauft – ein klarer Vorteil sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger. Das Badezimmer ist mit einer bodentiefe Dusche ausgestattet und wurde im Jahr 2018 modernisiert.

Das helle Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet Zugang zu einem Balkon, der zusätzlichen Komfort und Platz zum Entspannen bietet. Angrenzend an das Wohnzimmer befindet sich das Schlafzimmer, das ausreichend Raum für ein Bett und einen Kleiderschrank bereithält.

Dank der optimalen Größe, der durchdachten Raumaufteilung und der attraktiven Lage eignet sich diese Zwei-Zimmer-Wohnung hervorragend als Kapitalanlage mit sehr guter Vermietbarkeit sowie gleichermaßen für Singles oder Paare, die urbanes Wohnen schätzen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung und vereinbaren gerne eine Besichtigung.

Objektnummer: 26406002 - 50676 Köln – Altstadt-Süd

## Ausstattung und Details

- eigenes Kellerabteil
- Einbauküche
- Balkon
- Duschbad
- Fliesen
- Laminat
- Abstellkammer

Objektnummer: 26406002 - 50676 Köln – Altstadt-Süd

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen der Kölner Innenstadt – mitten in der Altstadt-Süd. Das Umfeld ist geprägt von historischer Architektur, gewachsenen Strukturen und einer lebendigen, urbanen Atmosphäre. Kleine Gassen, Plätze mit Café-Kultur und eine vielfältige Gastronomieszene verleihen dem Viertel seinen besonderen Charme.

In fußläufiger Entfernung laden der Rhein und seine Promenaden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder zum Verweilen ein. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Boutiquen, Wochenmärkte sowie kulturelle Einrichtungen sind schnell erreichbar und machen den Standort besonders attraktiv für Menschen, die das Stadtleben schätzen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Straßenbahn- und Buslinien ermöglichen eine schnelle Verbindung in alle Stadtteile sowie zum Hauptbahnhof. Auch mit dem Auto sind die umliegenden Hauptverkehrsachsen zügig erreichbar.

Die Lage verbindet urbanes Leben, historische Kulisse und eine hohe Lebensqualität – ideal für alle, die zentral wohnen und gleichzeitig das authentische Flair Kölns genießen möchten.



Objektnummer: 26406002 - 50676 Köln – Altstadt-Süd

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.10.2028.

Endenergiebedarf beträgt 79.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 26406002 - 50676 Köln – Altstadt-Süd

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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