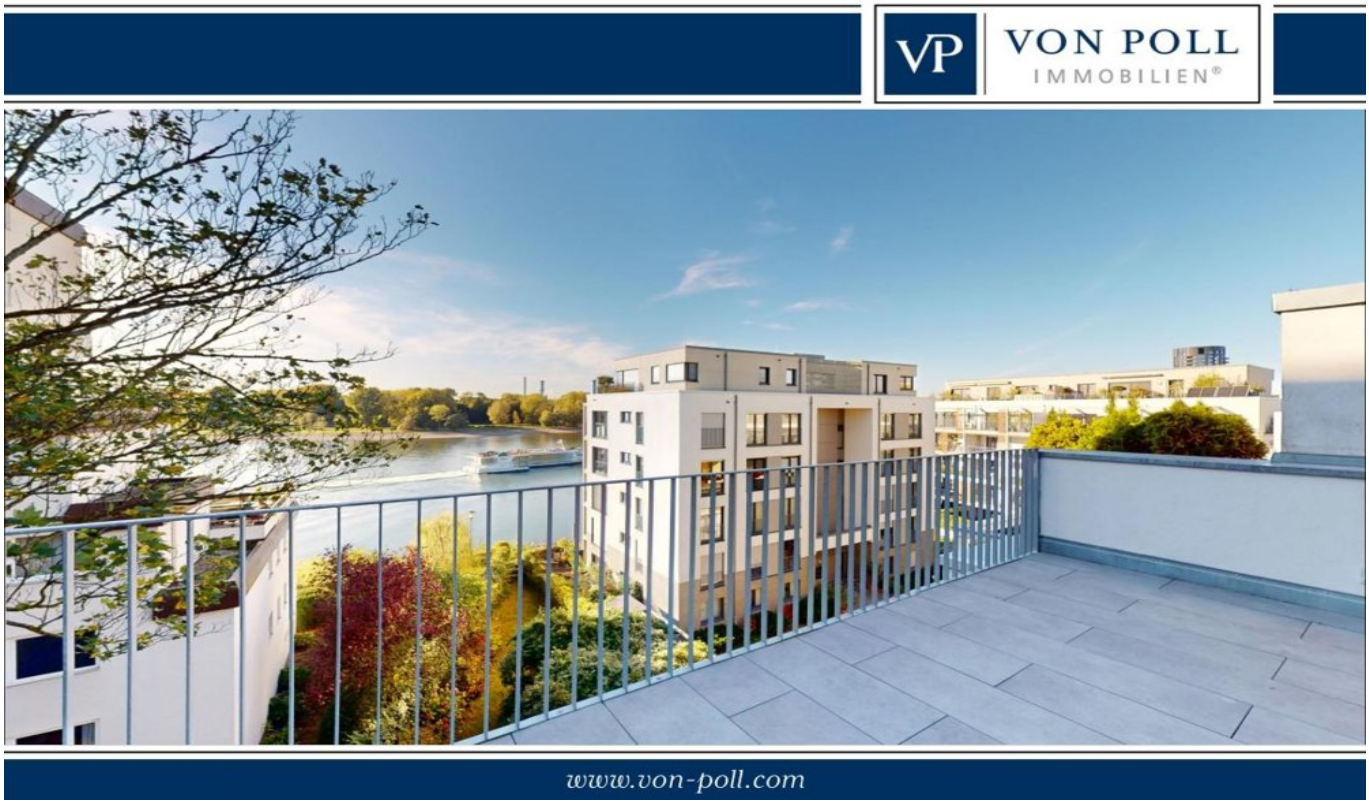
Köln – Mülheim

Dachterrasse mit Rheinblick - wunderschöne Maisonettewohnung

Objektnummer: 23390034_2



KAUFPREIS: 770.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 113,26 m² • **ZIMMER:** 5

Objektnummer: 23390034_2 - 51063 Köln – Mülheim

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

Objektnummer: 23390034_2 - 51063 Köln – Mülheim

Auf einen Blick

Objektnummer	23390034_2
Wohnfläche	ca. 113,26 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	29.02.2024
Etage	2
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1890

Kaufpreis	770.000 EUR
Wohnung	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 23390034_2 - 51063 Köln – Mülheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis gültig bis	31.10.2033
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	159.40 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E

Objektnummer: 23390034_2 - 51063 Köln – Mülheim

Die Immobilie

Objektnummer: 23390034_2 - 51063 Köln – Mülheim

Die Immobilie

Objektnummer: 23390034_2 - 51063 Köln – Mülheim

Die Immobilie

Objektnummer: 23390034_2 - 51063 Köln – Mülheim

Die Immobilie

Objektnummer: 23390034_2 - 51063 Köln – Mülheim

Die Immobilie

Objektnummer: 23390034_2 - 51063 Köln – Mülheim

Die Immobilie

Objektnummer: 23390034_2 - 51063 Köln – Mülheim

Die Immobilie

Objektnummer: 23390034_2 - 51063 Köln – Mülheim

Die Immobilie

Objektnummer: 23390034_2 - 51063 Köln – Mülheim

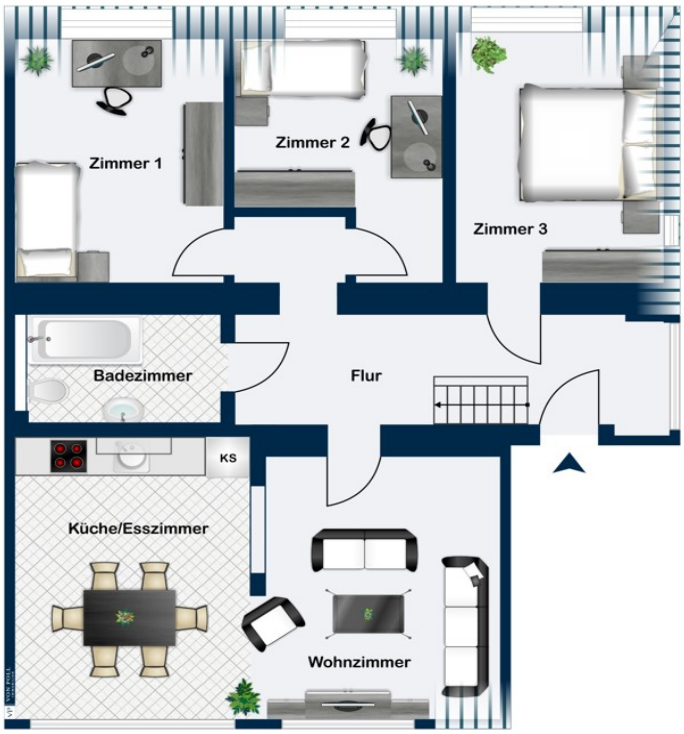
Die Immobilie

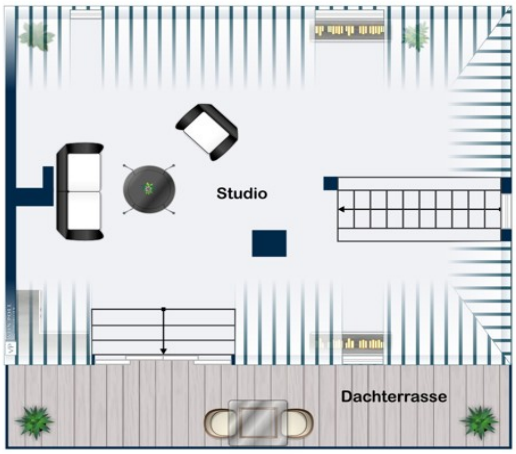
Objektnummer: 23390034_2 - 51063 Köln – Mülheim

Die Immobilie

Objektnummer: 23390034_2 - 51063 Köln – Mülheim

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: 23390034_2 - 51063 Köln – Mülheim

Ein erster Eindruck

Diese exklusive, am Rhein gelegene Maisonettewohnung befindet sich im Dachgeschoss und Spitzboden eines gepflegten Dreiparteienhauses aus dem Jahr 1890. Der Dachstuhl wurde vor kurzem erneuert, das Studio ausgebaut und um eine Dachterrasse erweitert. Die Wohnung wurde in diesem Zuge geschmackvoll modernisiert. Das Dach wurde neu gedeckt und energieeffizient gedämmt und die Fenster im Wohnzimmer wurden deutlich vergrößert. Dach und Fenster wurden mit BAFA-Förderung modernisiert. Auf zwei Ebenen erstreckt sich nun eine Wohnfläche von rund 113,26 m². Die untere Ebene der Wohnung empfängt mit einem Flur, von dem aus eine Treppe in den Spitzboden führt. Daneben gelangt man links in das Wohn-/Esszimmer mit offener Küche. Eine neue, weiße Einbauküche ist bereits vorhanden. Große Fenster geben den Blick auf den Fluss frei. Hier kann man beim Frühstück die Schiffe beobachten. Drei weitere Zimmer, ein zweiter Flur und ein Wannenbad mit Duschmöglichkeit befinden sich ebenfalls auf dieser Ebene. Auf der oberen Ebene bietet das helle Studio viel Fläche und Anschlüsse für ein mögliches zweites Bad. Eine große Glasschiebetür öffnet das Studio zu der großen Dachterrasse mit wunderschönem Blick auf den Rhein, den Hausgarten und die Rheinauen auf der anderen Flussseite. Ein perfekter Ort für gemütliche Abende mit Familie und Freunden. Ein Einzug in dieses außergewöhnliche Domizil ist ohne weitere Arbeiten sofort möglich. Das Hausgeld beträgt laut aktuellem Wirtschaftsplan 515,34 Euro monatlich. Darin enthalten sind monatlich 200 Euro Zuführung zur Instandhaltungsrücklage. An diesem Standort ist derzeit laut Telefonanbieter ein Internetanschluss mit einer Downloadgeschwindigkeit von max. 1.000 MBit/s möglich. Die Dachterrasse wurde mit 50 Prozent ihrer Fläche in der angegebenen Wohnfläche berücksichtigt. Das Grundstück ist 555 Quadratmeter groß. Das Haus wird gut verwaltet. Es gibt keinen Sanierungsstau. Es ist genehmigt, dass die Straße zur Fahrradstraße werden wird.

Objektnummer: 23390034_2 - 51063 Köln – Mülheim

Ausstattung und Details

•geöltes Eichenparkett
•neues, energieeffizent gedämmtes Dach
•neue, energieeffiziente Fenster auf der Rheinseite
•neue energieeffiziente Dachflächenfenster
•neue Fensterbänke aus Eichenholz in der gesamten Wohnung
•neue Leitungen im Spitzboden
•neue Treppe in den Spitzboden
•erneuerte Decke (inkl. Leitungen, Anschlüssen) zwischen beiden Ebenen
•Einbauspots
•aufwändig restaurierte Backsteinelemente im Studio
•neue Küchenzeile

Objektnummer: 23390034_2 - 51063 Köln – Mülheim

Alles zum Standort

Unmittelbar am Rhein an der Mülheimer Promenade gelegen, mit freiem Blick auf das Wasser, das Grün der Niehler Rheinauen und von alten Platanen umgeben, ist die Lage einzigartig. Sie bietet einen optimalen Mix von ruhiger Nachbarschaft, Nähe zur reizvollen gastronomischen und kulturellen Szene in Mülheim und zum Kölner Zentrum. In nur 15 Minuten erreicht man mit dem Fahrrad den Kölner Dom. Die Nähe zum Schanzenviertel, einem innovatives Quartier mit tausenden neuen Arbeitsplätzen, bietet weiteres Potential. Mülheim ist ein sich dynamisch entwickelnder, an die Kölner Innenstadt grenzender Stadtteil, der Internationalität, Urbanität, Altbaucharme und ruhige, bevorzugte Wohnlagen am Rhein verbindet und zudem optimal an die Autobahn, den ÖPNV und den Bahnverkehr angeschlossen ist. Die Hochwassergefährdung ist an dem Standort der Liegenschaft gering. Die Immobilie befindet sich in der ZÜRS-Gefahrenklasse 2 (statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren).

Objektnummer: 23390034_2 - 51063 Köln – Mülheim

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.10.2033. Endenergiebedarf beträgt 159.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1890. Die Energieeffizienzklasse ist E. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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.

Objektnummer: 23390034_2 - 51063 Köln – Mülheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thorsten Roesner

Dellbrücker Hauptstraße 118 Köln-Dellbrück
E-Mail: koeln.dellbrueck@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com