

Köln - Weiß

# Charmante Gartengeschosswohnung mit Wohlfühlfaktor

**Objektnummer: 26406010**



**KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 77,8 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

**Objektnummer: 26406010 - 50999 Köln - Weiß**

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

Objektnummer: 26406010 - 50999 Köln - Weiß

## Auf einen Blick

Objektnummer	26406010	Kaufpreis	395.000 EUR
Wohnfläche	ca. 77,8 m <sup>2</sup>	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Zimmer	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	2003		
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26406010 - 50999 Köln - Weiß

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	117.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.08.2032	Energieeffizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2003

Objektnummer: 26406010 - 50999 Köln - Weiß

## Die Immobilie



Objektnummer: 26406010 - 50999 Köln - Weiß

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0221 - 80 06 443 0

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



Objektnummer: 26406010 - 50999 Köln - Weiß

## Die Immobilie



Objektnummer: 26406010 - 50999 Köln - Weiß

## Die Immobilie



Objektnummer: 26406010 - 50999 Köln - Weiß

## Die Immobilie



Objektnummer: 26406010 - 50999 Köln - Weiß

## Die Immobilie



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN

**Top-Makler Köln**

★★★★★

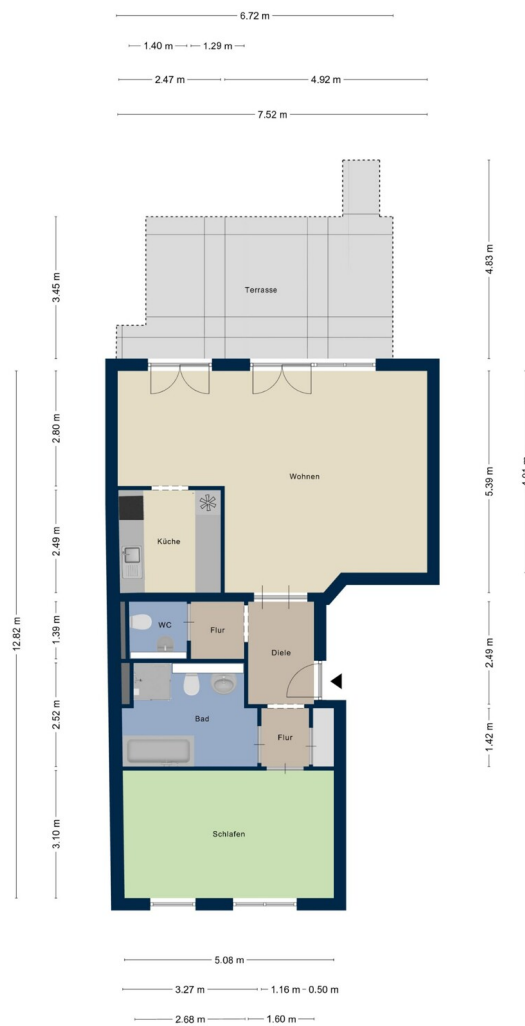
Höchstnote für  
**von Poll Immobilien  
Lindenthal**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 09/26

Objektnummer: 26406010 - 50999 Köln - Weiß

## 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: 26406010 - 50999 Köln - Weiß**

## Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese attraktive Gartengeschosswohnung in ruhiger und begehrter Lage von Köln-Weiß – eine wertbeständige Immobilie mit angenehmer Wohnatmosphäre, ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger.

Die barrierefreie Wohnung befindet sich in einem gepflegten Vierparteienhaus aus dem Baujahr 2003 auf einem ca. 530 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das dreigeschossige Haus liegt nur ca. 150 Meter vom Rhein entfernt, in gewachsener Nachbarschaft und mit angenehmem Wohnumfeld.

Mit einer Wohnfläche von ca. 77,8 m<sup>2</sup> und zwei gut geschnittenen Zimmern überzeugt die Wohnung durch eine praktische Raumaufteilung und eine freundliche Wohnatmosphäre: Ein Schlafzimmer, ein großzügiger Wohn- und Essbereich, ein geräumiger Flur sowie ein Badezimmer und ein Gäste-WC bieten ein angenehmes Wohngefühl. Große Fensterflächen sorgen für helle Räume und schaffen eine angenehme Verbindung zum Außenbereich.

Ein besonderes Highlight der Immobilie ist die Gartengeschosslage mit Zugang zu einer Terrasse und dem gemeinschaftlichen Gartenbereich. Die nordwestliche Ausrichtung lädt insbesondere in den Nachmittags- und Abendstunden zum Entspannen im Freien ein.

Eine Gasbrennwert-Zentralheizung mit Fußbodenheizung sorgt für ein angenehmes Raumklima und eine gleichmäßige Wärmeverteilung. Die Wohnung präsentiert sich insgesamt in einem gepflegten Allgemeinzustand.

Im Kellergeschoss steht den Bewohnern ein Fahrrad-Gemeinschaftsraum und eine praktisch ausgestattete Gemeinschaftswaschküche zur Verfügung, sodass die Unterbringung von Waschmaschine und Trockner innerhalb der Wohnung nicht erforderlich ist.

Darüber hinaus gehört zur Wohnung ein großzügiger, abschließbarer Abstellraum im Keller zum Angebot. Dieser bietet komfortable Nutzungsmöglichkeiten sowie

ausreichend Stauraum und rundet das Gesamtangebot ideal ab.

Dieses attraktive Angebot richtet sich an Käufer, die eine gepflegte Immobilie mit Gartenzugang in angenehmer Wohnlage suchen und Wert auf eine gute Infrastruktur sowie langfristige Wohnqualität legen. Der Stadtteil Köln-Weiß zeichnet sich durch seinen dörflichen Charakter aus und verbindet naturnahes Wohnen mit einer gewachsenen, ruhigen Umgebung.

Ein Außenstellplatz gehört ebenfalls zur Wohnung und bietet komfortables Parken direkt am Haus. Die im Angebotspreis enthaltene Einbauküche rundet das attraktive Gesamtangebot ab.

Die Wohnung ist leerstehend und kann sofort übergeben werden. Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit ca. 350 EUR.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen sowie zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins zur Verfügung.

**Objektnummer: 26406010 - 50999 Köln - Weiß**

## Ausstattung und Details

- große Terrasse
- Gemeinschaftsgarten
- elektr. Rollläden
- gefliester Boden
- Gasbrennwert-Zentralheizung
- Fußbodenheizung
- 1 Außenstellplatz
- Nordwestausrichtung
- Fahrrad-Gemeinschaftsraum
- Waschküche
- großer, abschließbarer Abstellraum im Keller
- Einbauküche

**Objektnummer: 26406010 - 50999 Köln - Weiß**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage im Kölner Stadtteil Weiß im beliebten Stadtbezirk Rodenkirchen. Der Stadtteil zeichnet sich durch eine gewachsene, überwiegend von Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern geprägte Struktur sowie eine naturnahe Umgebung aus. Die Immobilie liegt in einem angenehmen Wohngebiet mit wenig Durchgangsverkehr und bietet damit eine hohe Wohnqualität.

Der nahegelegene Rhein sowie die weitläufigen Grün- und Freizeitflächen entlang des Rheinufer und im Weißen Rheinbogen laden zu Spaziergängen, Jogging oder Fahrradtouren ein. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der Nähe zum lebendigen Zentrum von Rodenkirchen mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie medizinischer Versorgung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut: Über mehrere Buslinien in der Umgebung besteht Anschluss an das Kölner Verkehrsnetz und insbesondere an den Bahnhof Rodenkirchen, von dem aus eine schnelle Verbindung in die Kölner Innenstadt möglich ist. Auch die Straßenbahnlinie 16 verbindet Rodenkirchen regelmäßig mit der Kölner City und Bonn.

Mit dem Auto sind sowohl die Kölner Innenstadt als auch die Autobahnen A4 und A555 zügig erreichbar, wodurch eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz gewährleistet ist.

Insgesamt bietet die Lage eine attraktive Kombination aus ruhigem, naturnahem Wohnen und guter Erreichbarkeit der Kölner Innenstadt.

**Objektnummer: 26406010 - 50999 Köln - Weiß**

## 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)