

Köln / Zollstock

Urbaner Wohnkomfort

Objektnummer: 25406020



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 189.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 43 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25406020 - 50969 Köln / Zollstock

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25406020 - 50969 Köln / Zollstock

Auf einen Blick

Objektnummer	25406020	Kaufpreis	189.000 EUR
Wohnfläche	ca. 43 m ²	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1935	Modernisierung / Sanierung	2024
		Bauweise	Massiv

Objektnummer: 25406020 - 50969 Köln / Zollstock

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	03.07.2028	Endenergieverbrauch	137.80 kWh/m²a
Befuerung	Gas	Energie-Effizienzklasse	E
		Baujahr laut Energieausweis	1935

Objektnummer: 25406020 - 50969 Köln / Zollstock

Die Immobilie



Objektnummer: 25406020 - 50969 Köln / Zollstock

Die Immobilie



Objektnummer: 25406020 - 50969 Köln / Zollstock

Die Immobilie



Objektnummer: 25406020 - 50969 Köln / Zollstock

Die Immobilie



Objektnummer: 25406020 - 50969 Köln / Zollstock

Die Immobilie



Objektnummer: 25406020 - 50969 Köln / Zollstock

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Objektnummer: 25406020 - 50969 Köln / Zollstock

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: 25406020 - 50969 Köln / Zollstock

Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit urbanem Lebensgefühl. In Köln-Zollstock gelegen, bietet sie kurze Wege in die Innenstadt, zur Uni und zum täglichen Bedarf – und damit einen Standort, der gleichermaßen für Selbstnutzer als auch für Kapitalanlegern interessant ist.

Die Wohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss eines ruhigen, gepflegten Mehrfamilienhauses mit dreizehn Wohneinheiten. Auf rund dreiundvierzig Quadratmetern bietet sie zwei gut geschnittene Zimmer, eine separate Küche, ein Badezimmer mit Tageslicht, sowie eine funktionale Diele. Der Grundriss bietet eine effiziente Flächenausnutzung und ermöglicht ein komfortables Wohngefühl.

Das gesamte Gebäude wurde fortlaufend instandgehalten. Besonders hervorzuheben ist der neue Fassadenanstrich aus dem Jahr 2017, der dem Haus ein gepflegtes Erscheinungsbild verleiht. Ebenfalls erwähnenswert ist die vollständige Dacherneuerung, die im Jahr 2024 fachgerecht durchgeführt und umfassend dokumentiert wurde.

2018 erhielt die Wohnung eine geschmackvolle Auffrischung. Das Badezimmer wurde mit einer Badewanne vollständig modernisiert. In der Küche kam ein neuer Fliesenspiegel hinzu. Die Wohnräume wurden mit einem hellen Laminatboden ausgestattet, der eine freundliche Atmosphäre schafft. Zudem wurden im Jahr 2019 zwei Innentüren erneuert und fügen sich in das stimmige Gesamtbild ein.

Die gute Raumaufteilung ermöglicht eine flexible Nutzung. Ein privates Kellerabteil rundet das Angebot ideal ab.

Ein Wohnort für Menschen, die kurze Wege und einen stilvollen Rückzugsort in urbaner Lage schätzen.

Die Wohnung ist derzeit vermietet. Die aktuelle monatliche Kaltmiete beträgt EUR 490. Der bestehende Mietvertrag läuft regulär weiter. Ein Auszug des Mieters ist in den kommenden Monaten vorgesehen, da er eine größere Wohnung in Aussicht nimmt. Ein konkretes Auszugsdatum steht noch nicht fest. Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit EUR 323.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann stehen wir Ihnen für weitere Informationen sowie

vertiefende Beratungsgespräche zur Verfügung und terminieren gerne eine Besichtigung.

Objektnummer: 25406020 - 50969 Köln / Zollstock

Alles zum Standort

Zollstock ist ein vielseitiger Stadtteil im Kölner Süden, der für seine urbanen Wohnmöglichkeiten und seine hervorragende Anbindung an die Innenstadt bekannt ist. Er gehört zum Stadtbezirk Rodenkirchen und bietet eine ausgewogene Mischung aus Wohn-, Grün- und Gewerbeflächen, die den Stadtteil sowohl für Familien als auch für Singles und junge Paare attraktiv macht.

Der Stadtteil ist hervorragend an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien (z. B. die KVB-Linien 12 und 16) verbinden den Stadtteil schnell mit der Kölner Innenstadt, den umliegenden Stadtteilen sowie dem Hauptbahnhof. Auch die Autobahnen A4 und A555 sind in wenigen Minuten erreichbar, was den Stadtteil für Pendler besonders interessant macht.

Zollstock verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Zahlreiche Supermärkte, Einzelhandelsgeschäfte, Restaurants und Cafés bieten alles, was für den täglichen Bedarf nötig ist. Zudem gibt es Ärzte, Apotheken und Schulen in unmittelbarer Nähe, die den Alltag unkompliziert gestalten. Auch kulturelle Angebote und Sportvereine sind in Zollstock und den angrenzenden Stadtteilen leicht zu finden.

Ein Highlight von Zollstock sind die vielen Grünflächen, die den Stadtteil umgeben. Der nahegelegene Vorgebirgspark lädt zu entspannten Spaziergängen, Joggingrunden oder. Auch die Rheinuferpromenade ist nur eine kurze Fahrt entfernt und bietet zusätzliche Erholungsmöglichkeiten.

Zollstock verbindet städtisches Leben mit einer ruhigen, nachbarschaftlichen Atmosphäre. Die Mischung aus Altbauten, modernen Wohnanlagen und kleineren Einfamilienhäusern spiegelt die Vielfalt des Stadtteils wider. Besonders der historische Charme der alten Arbeitersiedlungen in Verbindung mit neuen Bauprojekten macht Zollstock zu einem beliebten Wohnort für unterschiedliche Generationen.

Dank der zentralen Lage sind sowohl die Innenstadt von Köln als auch die umliegenden Stadtteile wie Sülz, Bayenthal und Rodenkirchen in kurzer Zeit erreichbar. Die Nähe zur Universität zu Köln macht den Stadtteil auch für Studierende interessant. Gleichzeitig sorgt die ruhige Umgebung dafür, dass Familien und ältere Bewohner sich hier ebenfalls wohlfühlen.

Insgesamt ist Köln-Zollstock ein Stadtteil, der mit seiner urbanen Dynamik, seiner guten

Anbindung und den zahlreichen Freizeitmöglichkeiten überzeugt – ein idealer Ort zum Leben.

Objektnummer: 25406020 - 50969 Köln / Zollstock

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.7.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 137.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1935.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Objektnummer: 25406020 - 50969 Köln / Zollstock

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com