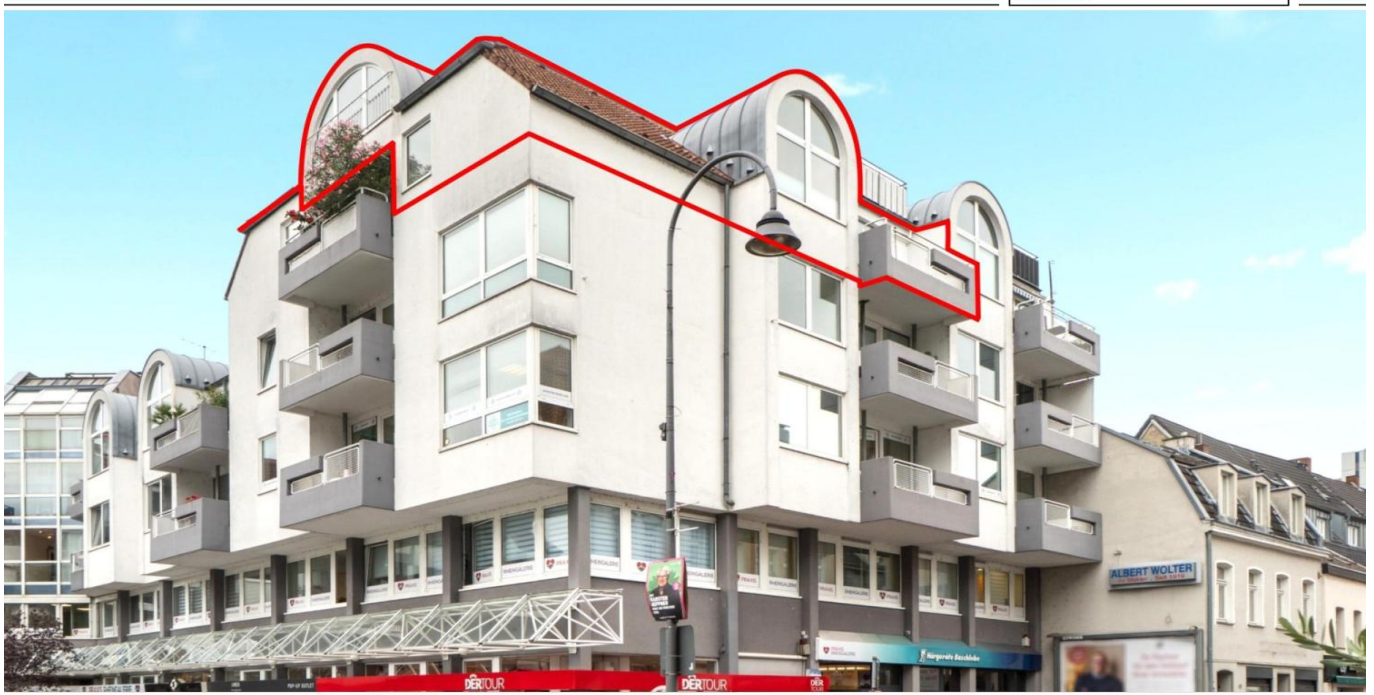


Köln - Rodenkirchen

# Wohnraum im Herzen von Rodenkirchen

Objektnummer: 25406028



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

**KAUFPREIS: 446.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 69 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

**Objektnummer: 25406028 - 50996 Köln - Rodenkirchen**

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

Objektnummer: 25406028 - 50996 Köln - Rodenkirchen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25406028	Kaufpreis	446.000 EUR
Wohnfläche	ca. 69 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Maisonette
Etage	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	1	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1986		
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 35000 EUR (Verkauf)		

Objektnummer: 25406028 - 50996 Köln - Rodenkirchen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>Verbrauchsausweis</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Erdgas leicht</b>	Endenergieverbrauch	<b>159.50 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>06.03.2030</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>E</b>
		Baujahr laut Energieausweis	<b>1986</b>

Objektnummer: 25406028 - 50996 Köln - Rodenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25406028 - 50996 Köln - Rodenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25406028 - 50996 Köln - Rodenkirchen

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



Objektnummer: 25406028 - 50996 Köln - Rodenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25406028 - 50996 Köln - Rodenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25406028 - 50996 Köln - Rodenkirchen

## Die Immobilie



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

## Top-Makler Köln



Höchstnote für  
**von Poll Immobilien  
Lindenthal**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

Objektnummer: 25406028 - 50996 Köln - Rodenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25406028 - 50996 Köln - Rodenkirchen

## 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: 25406028 - 50996 Köln - Rodenkirchen**

## Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen im Herzen des beliebten Stadtteils Rodenkirchen diese exklusive Dachgeschoss-Maisonettewohnung, die durch ihre gehobene Ausstattung und ihren unverwechselbaren Charme besticht. Besonders hervorzuheben ist die kurze fußläufige Entfernung zum Rhein.

Die stilvolle Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines im Jahr 1985 errichteten Mehrfamilienhauses und ist sowohl über das Treppenhaus als auch bequem mit dem Aufzug direkt bis zur Wohnungsebene erreichbar.

Der Grundriss überzeugt mit einer offenen Raumgestaltung. Dabei verteilen sich ca. 69 m<sup>2</sup> auf einen hell und freundlich gestalteten Wohn-/ Essbereich mit einer hochwertigen und voll ausgestatteten Küche mit Abstellraum, ein Schlafzimmer mit Ankleidebereich und einem exklusiven Bad en Suite. Das Herzstück der Wohnung bildet der lichtdurchflutete Wohn-/ Essbereich. Von hier aus gelangt man auf den nach Südwesten ausgerichteten, ca. 6 m<sup>2</sup> großen Balkon, der einen herrlichen Blick über die Dächer von Rodenkirchen bietet. Über eine Holzterrasse erreicht man die obere Ebene mit einem geräumigen hellen Schlafbereich.

Die Maisonettewohnung wird voll möbliert angeboten und beeindruckt mit einem außergewöhnlichen Ausstattungsniveau: eine moderne und exklusive Einbauküche mit neuwertigen Elektrogeräten und Waschmaschine, integrierte Deckenspots und einem versenkbaren Fernseher, der sich elegant mit einem Schiebeelement verdecken lässt. Geschmackvolle Wohnmöbel sowie maßgefertigte Einbauschränke und mehrere durchdachte Stauraummöglichkeiten schaffen ein Ambiente von höchster Wohnqualität. Eine Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung und eine Klimaanlage im Schlafbereich sorgen jederzeit für ein angenehmes Raumklima.

Italienische Fliesen aus Feinsteinzeug in Marmor-Optik verleihen der Wohnung eine helle und elegante Ausstrahlung. Im Schlafbereich sorgt ein harmonisch abgestimmter hellgrauer Vinylboden für ein gemütliches Raumgefühl.

Den besonderen Charakter der Wohnung unterstreichen die großzügigen Rundbogenfenster und sorgen für helle und freundliche Räume.

Komplettiert wird das Angebot mit einem Tiefgaragenstellplatz, welcher sich im Sondereigentum befindet und zu einem Kaufpreis von EUR 35.000 zusätzlich erworben werden kann sowie einem eigenen Kellerabteil - beide sind bequem mit dem Aufzug erreichbar.

Das Angebot richtet sich gleichermaßen an Selbstnutzer wie an Kapitalanleger. Für

**Eigennutzer bietet die hochwertig und vollständig möblierte Wohnung ein exklusives Zuhause mit sofortigem Wohnkomfort. Ideal auch für Menschen, die kurzfristig eine stilvolle Wohnlösung im Kölner Süden suchen.**

**Kapitalanleger profitieren von der Möglichkeit, die Immobilie in bester Lage zu einer überdurchschnittlichen Miete zu vermieten.**

**Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit ca. EUR 566,00 inkl. Instandhaltungsrücklage. Die Wohnung ist unvermietet und kann zeitnah übernommen werden.**

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

**Objektnummer: 25406028 - 50996 Köln - Rodenkirchen**

## **Ausstattung und Details**

- **2-Zimmer-Maisonettewohnung (voll möbliert)**
- **Tiefgaragenstellplatz**
- **Aufzug**
- **Italienische Fliesen aus Feinsteinzeug in Marmor-Optik**
- **Fußbodenheizung**
- **Einbauküche (im Preis inbegriffen)**
- **Balkon nach Südwesten ausgerichtet**
- **Eigener Kellerraum**

**Objektnummer: 25406028 - 50996 Köln - Rodenkirchen**

## **Alles zum Standort**

**Der schöne Stadtteil Rodenkirchen liegt nur ca. 5 km südlich von der Kölner Innenstadt entfernt.**

**Rodenkirchen zählt nicht nur aufgrund der hervorragenden Anbindung an das Autobahnkreuz Köln-Süd, mit den Autobahnen A4 und A555, zu einer der gefragtesten Wohnlagen Kölns, sondern auch wegen des sehr hohen Freizeitwertes, welcher durch diverse Sport-, Reit-, und Golfclubs aber auch durch die Naherholungsgebiete, wie den Rheinauen oder den Forstbotanische Garten, bestimmt wird.**

**Zudem befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Banken, Ärzte und Apotheken direkt vor Ort und lassen sich in nur wenigen Minuten erreichen. Jegliche Schulen, wie zum Beispiel ein Gymnasium, eine Gesamtschule oder ein Berufskolleg sowie diverse Kindergärten sind im Stadtteil selbst und in den umliegenden Stadtteilen vorhanden.**

**Die hier angebotene Immobilie befindet sich im im Zentrum von Rodenkirchen. Die zentrale Lage und die Nähe zum Rhein sind hochgeschätzt.**

**Objektnummer: 25406028 - 50996 Köln - Rodenkirchen**

## **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)**