

Köln – Braunsfeld

# Stylish living comfort with a view of the cathedral

Property ID: 25406038



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

**PURCHASE PRICE: 550.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 96 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

Property ID: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

## At a glance

Property ID	25406038
Living Space	ca. 96 m²
Floor	4
Rooms	2
Year of construction	1984
Type of parking	1 x Underground car park

Purchase Price	550.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2023
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

## Energy Data

Energy Source	Light natural gas	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	14.08.2028	Final energy consumption	105.60 kWh/m²a
Power Source	Gas	Energy efficiency class	D
		Year of construction according to energy certificate	2007



Property ID: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

## The property



Property ID: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

## The property





Property ID: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

## The property



Property ID: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

## The property





Property ID: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

## The property



Property ID: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

## The property





Property ID: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

## The property



Property ID: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

## The property





Property ID: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

## The property



Property ID: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

## The property





Property ID: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

## The property



Property ID: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

## A first impression

VON POLL REAL ESTATE presents this stylish penthouse apartment in a sought-after location in Cologne-Braunsfeld. The two-room apartment is located on the fourth floor of a well-maintained multi-family building constructed in 1984 and offers approximately 96 square meters of living space. Two balconies facing east and west, the well-designed floor plan, and the high-quality finishes make this property particularly attractive for design-conscious singles and couples. A passenger elevator provides convenient access to the top floor. The spacious living and dining area with a fireplace forms the heart of the apartment. Generous windows ensure a light-filled atmosphere and emphasize the open-plan design. The two balconies extend the living space outdoors: The east-facing balcony offers a sweeping view across the city to Cologne Cathedral, while the west-facing balcony is perfect for enjoying the evening sun. An electric awning can also be installed on the west-facing balcony to provide ample shade on sunny days. A particular highlight is the open-plan designer kitchen, which blends harmoniously into the living area. The spacious kitchen island features an integrated grill, cooktop, and induction hob. A conventional oven, microwave, and steam oven are integrated into the kitchen wall. The dark marble worktop adds a stylish accent, combining aesthetics with functionality. New, energy-efficient instantaneous water heaters were installed in the kitchen and bathroom in 2025. The quiet bedroom is equipped with a custom-made built-in wardrobe that combines optimal storage space with high-end features. A large glass partition between the bedroom and bathroom creates a bright, open feel and underscores the modern living concept. The bathroom, with its shower and bathtub, impresses with atmospheric downlights. In 2011, some of the windows were replaced with double glazing and soundproofing. The elegant herringbone parquet flooring of Guatemalan tropical hardwood further enhances the apartment's sophisticated ambiance. The building is well-maintained and continuously updated. The roof was fully insulated in 2023. Heating is provided by a central gas heating system. A laundry and drying room, a green garden area in the backyard, and bicycle parking are available for communal use. In addition to a private cellar compartment, the offer includes an underground parking space, which is included in the purchase price. The monthly service charge from January 1, 2026, is €618, including heating costs and a €103 contribution to the maintenance reserve fund. The apartment combines stylish architecture, high-quality materials, and an open, bright atmosphere with a prime urban location – ideal for discerning couples or singles who appreciate modern living in a distinctive setting. Interested? We would be happy to provide you with further information and arrange a viewing appointment.

Property ID: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

## Details of amenities

- Dachgeschosswohnung in 4. Etage
- 2 Zimmer
- Guatambu Tropenholz Fischgrät Parkettboden
- Cabinet Einbauschränk im Schlafzimmer
- offene Designküche mit Kücheninsel und integriertem Grill, Herd und Industrieherd
- Downlights und elektrische Fußbodenheizung im Dusch- und Wannenbad
- Glas-Element zwischen Bad und Schlafzimmer
- Kamin
- Balkon auf Ost- und Westseite
- Personenaufzug
- gemeinschaftlicher Keller und Gartenfläche
- privater Kellerabteil
- Fahrradabstellmöglichkeiten
- Tiefgaragen Stellplatz
- Gasheizung

Property ID: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

## All about the location

Köln-Braunsfeld zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im linksrheinischen Kölner Westen. Das Stadtviertel verbindet urbanes Leben mit einem hohen Maß an Ruhe und Wohnqualität. Charakteristisch sind die von Bäumen gesäumten Straßen, charmante Altbauten und gepflegte Mehrfamilienhäuser, die ein harmonisches Stadtbild prägen.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Cafés, Restaurants sowie Dienstleister befinden sich in fußläufiger Entfernung. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet – mehrere Straßenbahn- und Buslinien gewährleisten eine schnelle Verbindung in die Kölner Innenstadt und zu den umliegenden Stadtteilen.

Für Freizeit und Erholung bieten sich die nahegelegenen Grünanlagen wie der Stadtwald und der Äußere Grüngürtel an, die mit weitläufigen Wegen zum Spazieren, Joggen oder Radfahren einladen.

Braunsfeld überzeugt zudem durch seine Nähe zu namhaften Arbeitgebern und Institutionen im TechnologiePark Köln sowie zur Universität. Die Kombination aus ruhiger Wohnatmosphäre, urbaner Nähe und gewachsener Infrastruktur macht diesen Stadtteil zu einer der gefragtesten Adressen Kölns – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.



Property ID: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.8.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 105.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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 Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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.



Property ID: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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