

Köln - Weiß

Charmante Gartengeschosswohnung mit Wohlfühlfaktor

Property ID: 26406010



PURCHASE PRICE: 395.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 77,8 m² • ROOMS: 2

Property ID: 26406010 - 50999 Köln - Weiß

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

Property ID: 26406010 - 50999 Köln - Weiß

At a glance

Property ID	26406010	Purchase Price	395.000 EUR
Living Space	ca. 77,8 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	2		
Bedrooms	1		
Bathrooms	1		
Year of construction	2003	Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen

Property ID: 26406010 - 50999 Köln - Weiß

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas		
Energy certificate valid until	15.08.2032	Final energy consumption	117.00 kWh/m ² a
Power Source	Gas	Energy efficiency class	D
		Year of construction according to energy certificate	2003

Property ID: 26406010 - 50999 Köln - Weiß

The property



Property ID: 26406010 - 50999 Köln - Weiß

The property

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



Property ID: 26406010 - 50999 Köln - Weiß

The property



Property ID: 26406010 - 50999 Köln - Weiß

The property



Property ID: 26406010 - 50999 Köln - Weiß

The property



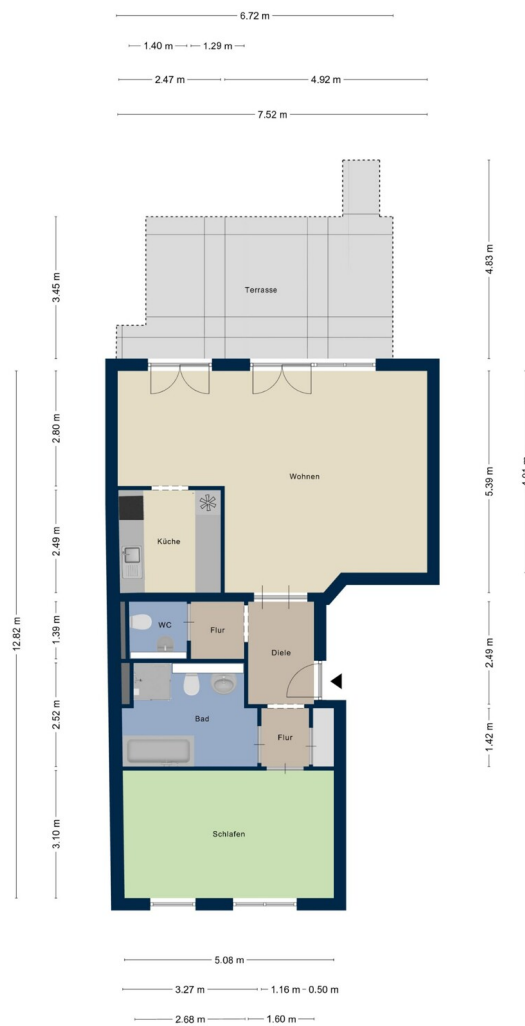
Property ID: 26406010 - 50999 Köln - Weiß

The property



Property ID: 26406010 - 50999 Köln - Weiß

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: 26406010 - 50999 Köln - Weiß

A first impression

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 m² 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 m² 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.

Property ID: 26406010 - 50999 Köln - Weiß

Details of amenities

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

Property ID: 26406010 - 50999 Köln - Weiß

All about the location

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.

Property ID: 26406010 - 50999 Köln - Weiß

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com