

Köln - Weiß

Charmante Gartengeschosswohnung mit Wohlfühlfaktor

CODE DU BIEN: 26406010



PRIX D'ACHAT: 395.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 77,8 m² • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 26406010 - 50999 Köln - Weiß

- [En un coup d'œil](#)
- [La propriété](#)
- [Informations énergétiques](#)
- [Plans d'étage](#)
- [Une première impression](#)
- [Détails des commodités](#)
- [Tout sur l'emplacement](#)
- [Contact](#)

CODE DU BIEN: 26406010 - 50999 Köln - Weiß

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26406010	Prix d'achat	395.000 EUR
Surface habitable	ca. 77,8 m ²	Type	Rez de chaussée
Pièces	2	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	1	Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine
Salles de bains	1		
Année de construction	2003		

CODE DU BIEN: 26406010 - 50999 Köln - Weiß

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	117.00 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	15.08.2032	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2003

CODE DU BIEN: 26406010 - 50999 Köln - Weiß

La propriété



CODE DU BIEN: 26406010 - 50999 Köln - Weiß

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



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

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0221 - 80 06 443 0

www.von-poll.com



CODE DU BIEN: 26406010 - 50999 Köln - Weiß

La propriété



CODE DU BIEN: 26406010 - 50999 Köln - Weiß

La propriété



CODE DU BIEN: 26406010 - 50999 Köln - Weiß

La propriété



CODE DU BIEN: 26406010 - 50999 Köln - Weiß

La propriété



Capital

MAKLER-KOMPASS
WOHNEN

Top-Makler Köln

★★★★★

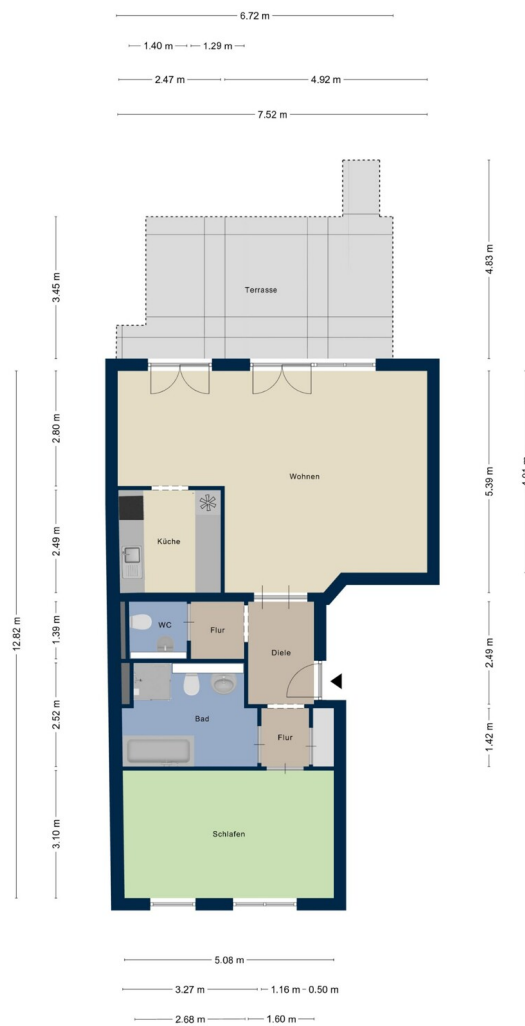
Höchstnote für
**von Poll Immobilien
Lindenthal**

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 09/26

CODE DU BIEN: 26406010 - 50999 Köln - Weiß

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26406010 - 50999 Köln - Weiß

Une première 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.

CODE DU BIEN: 26406010 - 50999 Köln - Weiß

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 26406010 - 50999 Köln - Weiß

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26406010 - 50999 Köln - Weiß

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Jörg Rechermann

Dürener Straße 236, 50931 Köln

Tel.: +49 221 - 80 06 443 0

E-Mail: koeln.lindenthal@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com