

Köln – Braunsfeld

Stilvoller Wohnkomfort mit Domblick

???????? ??????????: 25406038



www.von-poll.com

???? ??????: 550.000 EUR • ??????????: ca. 96 m² • ??????: 2

??????? ?????????: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

?? ??? ??????

???????? ??????????	25406038	????? ???????	550.000 EUR
????????????	ca. 96 m²	????????????	Käuferprovision
???????	4		beträgt 3,57 % (inkl.
????????	2		MwSt.) des
????? ?????????????	1984		beurkundeten
????? ?????????????	1 x ????????	????? ?????????????	Kaufpreises
??????????	??????????	????? ?????????????	2023
		?????????	???????
		????????????	
		???????	WC ????????????,
			?????,
			????????????????
			?????????, ??????????

???????? ??????????: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

?????????????? ???????????

???? ????????????	???????? ??????? ??????	?????????????????? ????????????	VERBRAUCH
?????????????? ?????????????????? ???????? ???	14.08.2028	?????? ?????????????? ????????????	105.60 kWh/m²a
???? ?????????????	??????	?????????? ?????????????? ??????????	D
		???? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	2007

??????? ???????: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

?? ????????



??????? ???????? : 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

?? ????????



???????? ??: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

?? ???????



??????? ???????? : 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

?? ????????



??????? ???????? : 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

?? ????????



??????? ???????? : 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

?? ????????



??????? ???????? : 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

?? ????????



???????? ??: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

?? ???????



??????? ???????? : 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

?? ????????



??????? ???????? : 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

?? ????????



??????? ?????????: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

?? ????????



???????? ??: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ??????. ?? ?????? ??? ?????? ??? ??? ??????, ??? ??
???? ???, ??? ????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ???????????.

??????? ?????????: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

??? ?????? ?????????

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese stilvolle Dachgeschosswohnung in begehrter Lage von Köln-Braunsfeld. Die Zwei-Zimmer-Wohnung befindet sich im vierten Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses aus dem Jahr 1984 und erstreckt sich über ca. 96 m². Zwei Balkone in Ost- und Westausrichtung, die klare Grundrissgestaltung sowie die hochwertige Ausstattung machen dieses Objekt besonders attraktiv für designaffine Singles und Paare. Ein Personenaufzug ermöglicht den komfortablen Zugang bis in die oberste Etage.

Der weitläufige Wohn- und Essbereich mit Kamin bildet das Herzstück der Wohnung. Großzügige Fensterflächen sorgen für eine lichtdurchflutete Atmosphäre und unterstreichen das offene Raumkonzept. Die beiden Balkone erweitern den Wohnraum ins Freie: Auf der Ostseite bietet sich ein weiter Blick über die Stadt bis hin zum Kölner Dom, während der Westbalkon zum Genießen der Abendsonne einlädt. Hier besteht zudem die Möglichkeit, eine elektrische Markise zu installieren, um an sonnigen Tagen für ausreichend Verschattung zu sorgen.

Ein besonderes Highlight ist die offene Designküche, die sich harmonisch in den Wohnbereich einfügt. Die großzügige Kücheninsel begeistert mit einem integrierten Grill, Herd und einer Induktionsplatte. In der Küchenwand sind ein Backofen, eine Mikrowelle und ein Dampfgarer integriert. Die Arbeitsfläche aus dunklem Marmor setzt einen stilvollen Akzent und verbindet Ästhetik mit Funktionalität. In Küche und Bad wurden im Jahr 2025 neue, energieeffiziente Durchlauferhitzer eingebaut.

Das ruhig gelegene Schlafzimmer ist mit einem maßgefertigten Cabinet-Einbauschränk ausgestattet, der optimalen Stauraum mit hohem Anspruch verbindet. Ein großflächiges Glaselement zwischen Schlafzimmer und Bad sorgt für ein helles, offenes Raumgefühl und unterstreicht das moderne Wohnkonzept. Das Dusch- und Wannenbad überzeugt mit stimmungsvollen Downlights.

Im Jahr 2011 wurden die Fenster teilweise erneuert und mit Doppelverglasung sowie Lärmschutz versehen. Zusätzlich prägt der edle Guatambú-Tropenholzparkettboden im Fischgrätmuster das elegante Gesamtbild der Wohnung.

Das Gebäude präsentiert sich in einem gepflegten und fortlaufend instandgehaltenen Zustand. Im Jahr 2023 wurde das Dach vollständig gedämmt. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung.

Ein Wasch- und Trockenraum, eine grüne Gartenfläche im Hinterhof sowie Fahrradabstellmöglichkeiten stehen für die gemeinschaftliche Nutzung zur Verfügung. Neben einem privaten Kellerabteil wird das Angebot mit einem TG-Stellplatz ergänzt und ist im Kaufpreis enthalten.

Das monatliche Hausgeld beträgt ab dem 01.01.2026 EUR 618 inkl. Heizkosten und einem Anteil an der Instandhaltungsrücklagen von EUR 103 .

Die Wohnung vereint stilvolle Architektur, hochwertige Materialien und ein offenes, helles Raumgefühl mit urbaner Lagequalität – ideal für anspruchsvolle Paare oder Singles, die modernes Wohnen in einem charaktervollen Umfeld schätzen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung und vereinbaren mit Ihnen einen Besichtigungstermin.

??????? ?????????: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

????????????????? ??? ?????????

- 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

??????? ?????????: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

?????? ???????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.8.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 105.60 kwh/(m²*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.

??????? ?????????: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Jörg Rechermann

Dürener Straße 236, 50931 Köln
Tel.: +49 221 - 80 06 443 0
E-Mail: koeln.lindenthal@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com