

Köln – Altstadt-Süd

Penthouse-Traum im Rheinauhafen

Número da propriedade: 25406026



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 895.000 EUR • ÁREA: ca. 92 m² • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 25406026 - 50678 Köln – Altstadt-Süd

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25406026 - 50678 Köln – Altstadt-Süd

Numa vista geral

Número da propriedade	25406026	Preço de compra	895.000 EUR
Área	ca. 92 m²	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Piso	5		
Quartos	3		
Quartos	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Varanda
Ano de construção	2008		

Número da propriedade: 25406026 - 50678 Köln – Altstadt-Süd

Dados energéticos

Fonte de Energia	Aquecimento de distrito	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Certificado Energético válido até	13.07.2028	Consumo final de energia	69.10 kWh/m²a
		Classificação energética	B
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	2008

Número da propriedade: 25406026 - 50678 Köln – Altstadt-Süd

O imóvel



Número da propriedade: 25406026 - 50678 Köln – Altstadt-Süd

O imóvel



Número da propriedade: 25406026 - 50678 Köln – Altstadt-Süd

O imóvel



Número da propriedade: 25406026 - 50678 Köln – Altstadt-Süd

O imóvel



Número da propriedade: 25406026 - 50678 Köln – Altstadt-Süd

O imóvel



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

Número da propriedade: 25406026 - 50678 Köln – Altstadt-Süd

O imóvel



Número da propriedade: 25406026 - 50678 Köln – Altstadt-Süd

O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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



Número da propriedade: 25406026 - 50678 Köln – Altstadt-Süd

O imóvel



Número da propriedade: 25406026 - 50678 Köln – Altstadt-Süd

Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25406026 - 50678 Köln – Altstadt-Süd

Uma primeira impressão

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen im Herzen des Rheinauhafens diese besondere Penthousewohnung mit gehobener Ausstattung in direkter Rheinlage. Hier vereinen sich moderne und elegante Architektur mit Ausblicken, die begeistern.

Die exklusive Wohnung befindet sich in der Endetage eines fünfstöckigen, im Jahr 2008 fertiggestellten Mehrfamilienhauses und ist wahlweise über einen Aufzug bis zum Wohnungseingang oder das Treppenhaus zu erreichen.

Der Grundriss überzeugt mit einer offenen Raumgestaltung. Dabei verteilen sich ca. 92 m² auf ein geräumiges Entrée, einen Wohn-/ Essbereich, zwei in etwa gleich große Schlafzimmer, ein Badezimmer, ein separates WC, einen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss und zwei Dachterrassen. Das Herzstück der Wohnung bildet der lichtdurchflutete Wohn-/ Essbereich, der optional mit einem Kamin ausgestattet werden kann. Von hier aus gelangt man auf die nach Osten ausgerichtete, ca. 12 m² große Dachterrasse, die einen herrlichen Blick auf die Rheinpromenade sowie den Rhein bei Morgensonne bietet. An heißen Tagen spendet der elektrisch ausfahrbare Sonnenschutz ausreichend Schatten.

Ein weiteres, unbestrittenes Highlight ist die große elektrisch steuerbare Glaskuppel im Wohnzimmer, welche auf Wunsch des Eigentümers in die Ursprungsplanung aufgenommen wurde - ein echter Blickfang und eine einzigartige Lichtquelle, die dem Wohnzimmer ein besonderes Wohnambiente verleiht. Eine moderne Küchenzeile mit schwenkbarer Theke ist mit Elektrogeräten ausgestattet und verbleibt in der Wohnung.

Auf der anderen Seite des Entrées befinden sich die beiden Schlafzimmer, die ebenfalls mit bodentiefen Fenstern/ Fenstertüren versehen sind und Zugang zur westlich ausgerichteten Dachterrasse bieten. Hier lässt sich die Abendsonne mit Blick auf den mittelalterlichen Bayerturm zur Stadtseite genießen.

Das geschmackvoll ausgestattete Badezimmer verfügt sowohl über eine Walk-In Dusche als auch über eine Badewanne.

Alle Räume sind mit einem hochwertigen Holzbodenbelag aus Eichendielen bzw. Eichenparkett sowie teilweise mit Einbaudeckenleuchten und Fußbodenheizung ausgestattet. Die Wandoberflächen sind gespachtelt, geschliffen und wurden im August 2025 mit einem frischen Dispersionsanstrich versehen. Die Terrassenbohlen sind

inklusive Unterbau im Dezember 2024 erneuert worden.

Mit dem durchdachten Grundriss wirkt die Wohnung rundum stimmig und gibt Raum für Harmonie und Freiheit. Das Angebot richtet sich gleichermaßen an kreative Trendsetter als auch an konservativ-Etablierte und ist hervorragend für anspruchsvolle Singles oder Paare geeignet.

Komplettiert wird das Angebot mit einem Duplex-Stellplatz in der privaten Tiefgarage, welcher im Kaufpreis inkludiert ist, und einem eigenen Kellerabteil - beide sind bequem mit dem Aufzug erreichbar.

Das monatliche Wohngeld beträgt derzeit ca. EUR 520 inkl. Instandhaltungsrücklage. Die Wohnung ist nach Absprache bezugsfrei.

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

Número da propriedade: 25406026 - 50678 Köln – Altstadt-Süd

Detalhes do equipamento

- 3-Zimmer-Wohnung (sofort bezugsfrei)
- Tiefgaragenstellplatz
- Aufzug
- Parkettböden
- Fußbodenheizung
- Nahwärme
- Einbauküche (im Preis inbegriffen)
- 2 Dachterrassen mit Ost- und Westausrichtung und Sonnenschutz
- Eigener Kellerraum

Número da propriedade: 25406026 - 50678 Köln – Altstadt-Süd

Tudo sobre a localização

Die Agrippinawerft, benannt nach der römischen Kaiserin und Gründerin Kölns, schließt südlich an die Rheinauhalbinsel an. Entlang der Werft liegen die Speicherstadt, der Elisabeth-von-Treskow-Platz, das Wohn- und Bürogebäude Rheinkontor sowie der Bayenturm.

Der Rheinauhafen, mit seiner Flaniermeile der Uferpromenade, genießt aufgrund der modernen und außergewöhnlichen Architektur internationale Aufmerksamkeit. Flaniermeile, Yachthafen und Nobelviertel in einem: Weltfirmen siedeln sich hier in exklusiver Lage an - angesagte Restaurants und Galerien laden zum Verweilen ein.

Nicht nur die Nähe zur beliebten Kölner Südstadt mit Grünanlagen und kleinen Parks sowie auch die Veranstaltungen im Rheinauhafen zeugen von einer lebendigen Vielfalt aus Wohnen und Arbeiten. Exklusive Restaurants und Cafés mit besonderer Atmosphäre sowie ein großes Angebot an Kunst und Kultur prägen das einzigartige Umfeld. Nicht zu vergessen ist das Angebot an Einkaufsmöglichkeiten - Supermärkte, Apotheken und Ärzten befinden sich ebenfalls in der angrenzenden Südstadt.

Zahlreiche Freizeit- und Sportangebote bestehen entlang des Rheins bis nach Rodenkirchen.

Die Verkehrsanbindungen an Regional- sowie Autobahn sind hervorragend, der Köln/Bonner Flughafen ist in nur 20 Minuten zu erreichen.

Número da propriedade: 25406026 - 50678 Köln – Altstadt-Süd

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.7.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 69.10 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Nahwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

Número da propriedade: 25406026 - 50678 Köln – Altstadt-Süd

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Jörg Rechermann

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

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com