**Köln – Riehl**

# Bezugsfreie 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia in beliebtem Wohnviertel

***Objektnummer: 25406012***

**KAUFPREIS: 279.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 60 m² • ZIMMER: 2**

**Objektnummer: 25406012 - 50735 Köln – Riehl**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 25406012 - 50735 Köln – Riehl**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25406012 |
| Wohnfläche | ca. 60 m² |
| Etage | 2 |
| Zimmer | 2 |
| Baujahr | 1956 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 279.000 EUR |
| Wohnung | Etagenwohnung |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2023 |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

**Objektnummer: 25406012 - 50735 Köln – Riehl**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Fernwärme |
| Wesentlicher Energieträger | Fern |
| Energieausweis gültig bis | 15.08.2028 |

| | |
|---|---|
| Energieinformationen | VERBRAUCH |
| Endenergie-verbrauch | 127.70 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | D |
| Baujahr laut Energieausweis | 1956 |

**Objektnummer: 25406012 - 50735 Köln – Riehl**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25406012 - 50735 Köln – Riehl**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25406012 - 50735 Köln – Riehl**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25406012 - 50735 Köln – Riehl**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25406012 - 50735 Köln – Riehl**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25406012 - 50735 Köln – Riehl**

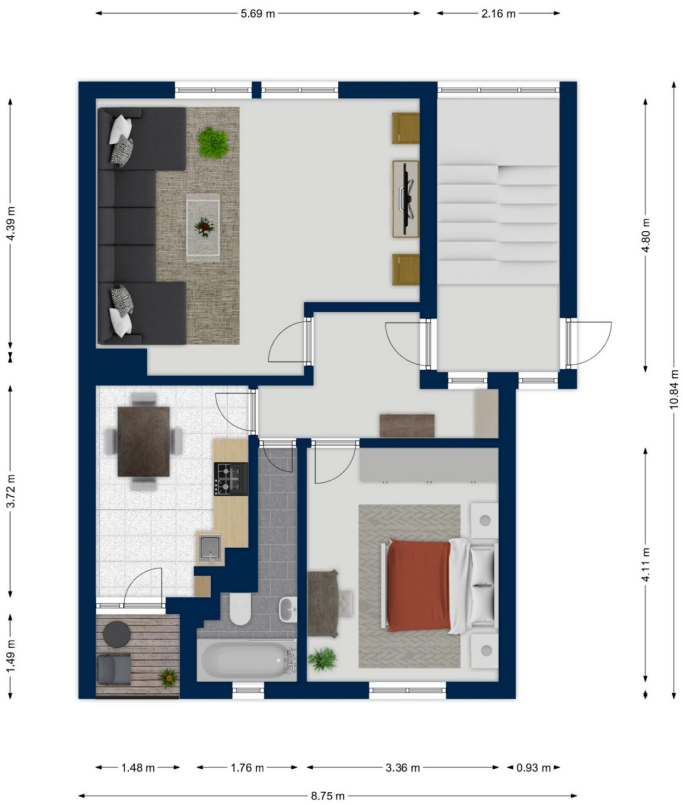
# Die Immobilie

**Objektnummer: 25406012 - 50735 Köln – Riehl**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25406012 - 50735 Köln – Riehl**

# Grundrisse




Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25406012 - 50735 Köln – Riehl**

# Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese charmante 2-Zimmer-Etagenwohnung im zweiten Obergeschoss eines massiv gebauten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1956. Das Gebäude zeigt sich in einem gepflegten Zustand, während die Wohnung selbst über die Jahre aufumfassend modernisiert wurde.

Die ca. 60?m² große Wohnung überzeugt durch eine durchdachte und funktionale Raumaufteilung. Der helle, großzügige Wohnbereich lädt zum Verweilen ein und eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Das Schlafzimmer ist ruhig zum Hinterhof ausgerichtet und schafft einen idealen Rückzugsort.

Die Einbauküche im klassischen Stil verfügt über einen direkten Zugang zur ca. 2,5 m² großen Loggia, die einen angenehmen Blick in den ruhigen Hinterhof ermöglicht.

Das komfortable Badezimmer ist mit einer Badewanne versehen und präsentiert sich ebenfalls in einem sehr gepflegten Zustand. Der Eingangsbereich ist mit einer praktischen Garderobe ausgestattet und sorgt für einen einladenden Empfang. In den Wohnräumen wurde klassisches Parkett verlegt, das dem Gesamtbild eine warme und wohnliche Atmosphäre verleiht.

Die Beheizung erfolgt über ein modernes Fernwärmesystem, das 2023 installiert wurde. Zur Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil. Zusätzlich stehen ein gemeinschaftlich genutzter Trockenraum sowie ein Fahrradabstellraum zur Verfügung. Über die Kellerräume gelangt man in den gemeinschaftlichen Gartenbereich.

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit EUR 388 inkl. Heizkosten und einem Anteil der Instandhaltungsrücklage in Höhe von EUR 70.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder eine Besichtigung zur Verfügung.

**Objektnummer: 25406012 - 50735 Köln – Riehl**

# Ausstattung und Details

- Loggia
- Parkettboden
- Fernwärme
- Einbauküche
- Kellerraum
- zusätzlicher Trockenraum und Fahrradkeller
- Gemeinschaftsgarten

**Objektnummer: 25406012 - 50735 Köln – Riehl**

# Alles zum Standort

Riehl zählt zu den gefragtesten Wohnlagen Kölns – grün, urban und direkt am Rhein gelegen. Das Wohnhaus befindet sich am Riehler Gürtel, einer zentralen und dennoch ruhigen Straße mit hervorragender Anbindung an das Kölner Stadtleben. Die beliebte Flora und der Kölner Zoo sind nur wenige Gehminuten entfernt und laden zu Spaziergängen und Erholung im Grünen ein.

Alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs – darunter Supermärkte, Apotheken und Bäckereien – finden sich in unmittelbarer Nähe auf der Stammheimer Straße. Auch die medizinische Versorgung ist durch Allgemeinmediziner und Apotheken im Umfeld gesichert. Familien profitieren von einer sehr guten Bildungsinfrastruktur mit Kindergärten, Grundschulen sowie allen weiterführenden Schulformen wie Hauptschule, Realschule, Gymnasium und Gesamtschule im Umkreis von fünf Kilometern.

Eine exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bus- und Straßenbahnlinien direkt vor der Haustür gegeben. Die Autobahnen A57 und A1 sind in wenigen Minuten erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung ins Umland sowie zur Innenstadt. Öffentliche Parkplätze befinden sich direkt vor dem Haus und sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag.

**Objektnummer: 25406012 - 50735 Köln – Riehl**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.8.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 127.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956.
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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Objektnummer: 25406012 - 50735 Köln – Riehl**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Rechermann

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com