Köln – Poll

Stadthaus mit Dachterrasse in beliebter Rheinnähe

??????? ????????: 24406035

???? ??????: 470.000 EUR • ?????????: ca. 102 m² • ???????: 4 • ?????? ???: 47 m²

??????? ????????: 24406035 - 51105 Köln – Poll

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

??????? ????????: 24406035 - 51105 Köln – Poll

?? ??? ?????

??????? ????????	24406035
?????????	ca. 102 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	4
???? ??????????	1989

???? ??????	470.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ???????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 24406035 - 51105 Köln – Poll

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????? ?????? ?????
?????????? ????????????? ?????? ???	22.08.2034
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	162.90 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	F
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ??????????????	1990

??????? ????????: 24406035 - 51105 Köln – Poll

?? ???????

??????? ????????: 24406035 - 51105 Köln – Poll

?? ???????

??????? ????????: 24406035 - 51105 Köln – Poll

?? ???????

??????? ????????: 24406035 - 51105 Köln – Poll

?? ???????

??????? ????????: 24406035 - 51105 Köln – Poll

?? ???????

??????? ????????: 24406035 - 51105 Köln – Poll

?? ???????

??????? ????????: 24406035 - 51105 Köln – Poll

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

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert dieses modernisierte Stadthaus aus dem Baujahr 1990 mit einer Wohnfläche von ca. 102 m². Die Immobilie überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt vier Zimmern und hochwertige Ausstattungsdetails mit Liebe zum Detail. Das Erdgeschoss besteht aus einem großzügigen Essbereich, einer Küche und einem stilvollen Gäste WC. Die handgehobelten Landhausdielen aus antik geräucherter Eiche sorgen für ein stilvolles Ambiente und verleihen dem Raum eine warme Atmosphäre. Die Einbauküche der Marke Nobilia kann auf Wunsch gerne zusätzlich erworben werden. Bei Bedarf kann die Küche in den angrenzenden Essbereich verlegt werden – alle Anschlüsse sind hierfür bereits vorhanden. Dies bietet die Möglichkeit, ein zusätzliches Zimmer zu schaffen, das sich beispielsweise als Büro oder Gästezimmer nutzen ließe. Im Obergeschoss des Hauses befinden sich zwei Schlafzimmer sowie das Badezimmer, welches in den Jahren 2013 und 2019 komplett renoviert und -genau wie Küche und Gäst-WC- mit edlen Quarzsteinfliesen und modernen Armaturen ausgestattet wurde. Für angenehme Temperaturen sorgen eine zentrale Vaillant-Heizungstherme sowie eine Split-Klimaanlage im Dachgeschoss. Der dekorative Granitmöbelkamin im Wohnbereich verschafft dem Wohnzimmer ein gemütliches Ambiente. Die Kaminanschlüsse sind noch vorhanden, sodass ein Kaminofen nachgerüstet werden kann, um an kalten Tagen für zusätzliche Wärme zu sorgen. Komfort und Sicherheit bietet die moderne Ausstattung mit rundum installierten elektrischen Rollläden und zusätzlichen elektrischen Raffstores im Dachgeschoss zur Straßenseite. Ein besonderes Highlight der Immobilie ist das Wohnzimmer im Dachgeschoss mit angrenzender Dachterrasse, die vor etwa drei Jahren mit einem langlebigen Bankirai-Holzboden ausgestattet wurde. Die Terrasse verfügt über Wasser- und Stromanschlüsse, sowie einem Pavillon, der vor Witterungseinflüssen schützt und eine perfekte Umgebung für entspannte oder gesellige Stunden im Freien schafft. Dieses Stadthaus verbindet eine durchdachte Raumgestaltung mit gehobener Ausstattung und ist ideal für Paare oder Familien, die Wert auf zentralen Wohnkomfort legen. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns darauf, Ihnen weitere Informationen zukommen zu lassen und einen Besichtigungstermin mit Ihnen zu vereinbaren.

??????? ????????: 24406035 - 51105 Köln – Poll

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

- Stadthaus in massiver Bauweise
- Kriechkeller
- elektrische Rollladen rundum, einschließlich Sicherheitshaustüre
- EG: Parkett Landhausdiele, Eiche antique, handgehobelt, angeräuchert, veraltert
- Küche, Bad und Gäste-WC mit Quarzsteinfliesen
- Badezimmer in 2013 und 2019 erneuert
- Split Klimaanlage
- Granitmöbelkamin
- Dachterrasse aus Bankirai

??????? ????????: 24406035 - 51105 Köln – Poll

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

Das charmante Stadtviertel Poll liegt im rechtsrheinischen Süden von Köln und bietet eine attraktive Mischung aus urbaner Nähe und ruhigem Wohnumfeld. Ein besonderes Highlight von Poll ist die unmittelbare Lage am Rhein: Die Rheinpromenade mit ihrem Blick auf die Kölner Skyline und die Altstadt zieht Bewohner und Besucher gleichermaßen an und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren oder entspannten Stunden am Wasser ein. Die Nähe zum Rhein bietet nicht nur eine hohe Freizeitqualität, sondern verleiht dem Viertel auch eine besondere Atmosphäre und eine hohe Lebensqualität. Poll ist verkehrstechnisch hervorragend angebunden. Über die Autobahn A4 sowie den nahegelegenen Autobahnring sind die Kölner Innenstadt und andere Stadtteile sowie die umliegende Region schnell erreichbar. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut: Straßenbahnen und Busse bieten eine direkte Verbindung zum Zentrum und zu anderen wichtigen Knotenpunkten in Köln. Der Stadtteil selbst zeichnet sich durch eine lebendige und familienfreundliche Infrastruktur aus. In Poll findet man zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Restaurants und Cafés. Besonders für Familien ist Poll attraktiv: Mehrere Kitas, Schulen sowie Sport- und Freizeitangebote sind vorhanden, und die großzügigen Grünflächen am Rhein bieten zahlreiche Möglichkeiten für Aktivitäten im Freien. Die Mischung aus städtischem Flair, naturnahen Erholungsmöglichkeiten und der beliebten Rheinlage macht Köln-Poll zu einer gefragten Wohnlage mit hoher Lebensqualität.

??????? ????????: 24406035 - 51105 Köln – Poll

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 162.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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. Capital Makler-Kompass 2024: VON POLL IMMOBILIEN ist bundesweit führender Immobilienmakler Das Wirtschaftsmagazin Capital vergleicht im "Capital Makler-Kompass 2024" die Leistungen von Immobilienmakler-Unternehmen in Deutschland. In 54 Städten erhielt VON POLL IMMOBILIEN beeindruckende Vier- oder Fünfsterne-Bewertungen. VON POLL IMMOBILIEN belegt damit den Spitzenwert und ist bundesweit führender Immobilienmakler. Quelle: Capital, Ausgabe 10/ 2024, Verlag: Gruner + Jahr AG & Co KG

??????? ????????: 24406035 - 51105 Köln – Poll

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

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

Jörg Rechermann

Dürener Straße 236 ???????-Lindenthal
E-Mail: koeln.lindenthal@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com