

Köln – Mülheim

# Rheinblick - Kernsanierte Maisonettewohnung mit großer Dachterrasse

Objektnummer: 24390022



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

MIETPREIS: 1.800 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 113,26 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5

Objektnummer: 24390022 - 51063 Köln – Mülheim

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

Objektnummer: 24390022 - 51063 Köln – Mülheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24390022	Wohnung	Maisonette
Wohnfläche	ca. 113,26 m <sup>2</sup>	Provision	Verkäuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dachform	Satteldach		
Bezugsfrei ab	20.09.2024		
Etage	2		
Zimmer	5	Modernisierung / Sanierung	2023
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1890	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 24390022 - 51063 Köln – Mülheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	159.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	31.10.2033	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24390022 - 51063 Köln – Mülheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24390022 - 51063 Köln – Mülheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24390022 - 51063 Köln – Mülheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24390022 - 51063 Köln – Mülheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24390022 - 51063 Köln – Mülheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24390022 - 51063 Köln – Mülheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24390022 - 51063 Köln – Mülheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24390022 - 51063 Köln – Mülheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24390022 - 51063 Köln – Mülheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24390022 - 51063 Köln – Mülheim

## Ein erster Eindruck

VON POLL Immobilien präsentiert Ihnen diese exklusive 5-Zimmer Maisonettewohnung mit Rheinblick. Die Wohnung wurde 2023 kernsaniert und besticht durch ihre großzügige Dachterrasse mit Westausrichtung und idyllischem Blick auf den Rhein. Besonders hervorzuheben ist das stilvolle Studio im Dachgeschoss, das sich für vielfältige Nutzungen eignet. Mit einer Wohnfläche von ca. 113 m<sup>2</sup> und vier gut geschnittenen Zimmern bietet die Immobilie viel Raum zum Wohlfühlen. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich verfügt über große, doppelverglaste Fenster, die Ihnen einen einzigartigen Blick auf den Rhein bieten. Die Wohnung ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet, für die ein monatliches Nutzungsentgelt von 50,00 € anfällt. Im oberen Bereich befindet sich das schöne Studio mit direktem Zugang zur großen Dachterrasse. Mit dem Vermieter wird eine Staffelmiete zu einer Mindestmietdauer von 2 Jahren vereinbart. In der gesamten Wohnung ist hochwertiges Eichenparkett verlegt. Abgerundet wird das Angebot durch einen großzügigen Keller und einem gemeinsamen Fahrradraum.

Objektnummer: 24390022 - 51063 Köln – Mülheim

## Ausstattung und Details

- geöltes Eichenparkett
- neues, energieeffizient gedämmtes Dach
- neue, energieeffiziente Fenster auf der Rheinseite
- neue energieeffiziente Dachflächenfenster
- neue Fensterbänke aus Eichenholz in der gesamten Wohnung
- neue Leitungen im Spitzboden
- neue Treppe in den Spitzboden
- erneuerte Decke (inkl. Leitungen, Anschlüssen) zwischen beiden Ebenen
- Einbauspots
- aufwändig restaurierte Backsteinelemente im Studio
- neue Küchenzeile
- 2018: Heizung erneuert
- 2021-2023: Neuerrichtung Dachstuhl inkl. energieeffizienter Dämmung und Deckung des Daches. Ausbau des Studios mit Treppe u. Dachterrasse, Vergrößerung aller Fenster auf der Rheinseite (alles baurechtlich genehmigt).

Objektnummer: 24390022 - 51063 Köln – Mülheim

## Alles zum Standort

Unmittelbar am Rhein an der Mülheimer Promenade gelegen, mit freiem Blick auf das Wasser, das Grün der Niehler Rheinauen und von alten Platanen umgeben, ist die Lage einzigartig. Sie bietet einen optimalen Mix von ruhiger Nachbarschaft, Nähe zur reizvollen gastronomischen und kulturellen Szene in Mülheim und zum Kölner Zentrum. Die Nähe zum Schanzenviertel, einem innovatives Quartier mit tausenden neuen Arbeitsplätzen, bietet weiteres Potential. Mülheim ist ein sich dynamisch entwickelnder, an die Kölner Innenstadt grenzender Stadtteil, der Internationalität, Urbanität, Altbaucharme und ruhige, bevorzugte Wohnlagen am Rhein verbindet und zudem optimal an die Autobahn, den ÖPNV und den Bahnverkehr angeschlossen ist. Die Hochwassergefährdung ist an dem Standort der Liegenschaft gering. Die Immobilie befindet sich in der ZÜRS-Gefahrenklasse 2 (statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren). Mit dem Fahrrad erreichen Sie in 20 Minuten auf dem tollen Fahrradweg direkt am Rhein in 20 Minuten den Kölner Dom. Die Düsseldorfer Straße wird bald zur Fahrradstraße ausgebaut und für Nicht-Anlieger-Autos gesperrt. Wenige Fahrradminuten von der Wohnung entfernt entsteht im Schanzenviertel ein attraktives Gewerbequartier, das neue Arbeits- und Lebensqualität schafft und das bereits vorhandene, spannende Umfeld mit den bekannten Eventstätten E-Werk und Palladium um Büro-, Hotel-, Gastronomie- und Fitnessflächen optimal ergänzt.



Objektnummer: 24390022 - 51063 Köln – Mülheim

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.10.2033. Endenergiebedarf beträgt 159.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1890. Die Energieeffizienzklasse ist E. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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: 24390022 - 51063 Köln – Mülheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thorsten Roesner

---

Dellbrücker Hauptstraße 118 Köln-Dellbrück

E-Mail: [koeln.dellbrueck@von-poll.com](mailto:koeln.dellbrueck@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)