

Köln – Poll

# Reihenmittelhaus mit Ausbaumöglichkeiten der Wohnfläche in familienfreundlicher Lage von Köln-Poll

Objektnummer: 24390029



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

KAUFPREIS: 420.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 85 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 158 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24390029 - 51105 Köln – Poll

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24390029 - 51105 Köln – Poll

## Auf einen Blick

Objektnummer	24390029	Kaufpreis	420.000 EUR
Wohnfläche	ca. 85 m <sup>2</sup>	Haustyp	Reihenmittel
Zimmer	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	1		
Baujahr	1960	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Gäste-WC, Kamin

Objektnummer: 24390029 - 51105 Köln – Poll

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Flüssiggas	Endenergiebedarf	307.33 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	28.12.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1960

Objektnummer: 24390029 - 51105 Köln – Poll

## Die Immobilie





Objektnummer: 24390029 - 51105 Köln – Poll

## Die Immobilie



Objektnummer: 24390029 - 51105 Köln – Poll

## Die Immobilie





Objektnummer: 24390029 - 51105 Köln – Poll

## Die Immobilie



Unser virtueller Immobilienrundgang steht Ihnen unter folgender Web-Adresse kostenfrei zur Verfügung:

<https://tour.giraffe360.com/inderledden28/>



Objektnummer: 24390029 - 51105 Köln – Poll

## Die Immobilie



### BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

Gerne bewerten unsere geprüften Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert®/WertCert®) und qualifizierten Immobilienmakler (IHK) Ihre Immobilie kostenfrei. Für ein erstes unverbindliches Gespräch stehen wir Ihnen zur Verfügung

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



Objektnummer: 24390029 - 51105 Köln – Poll

## Die Immobilie





Objektnummer: 24390029 - 51105 Köln – Poll

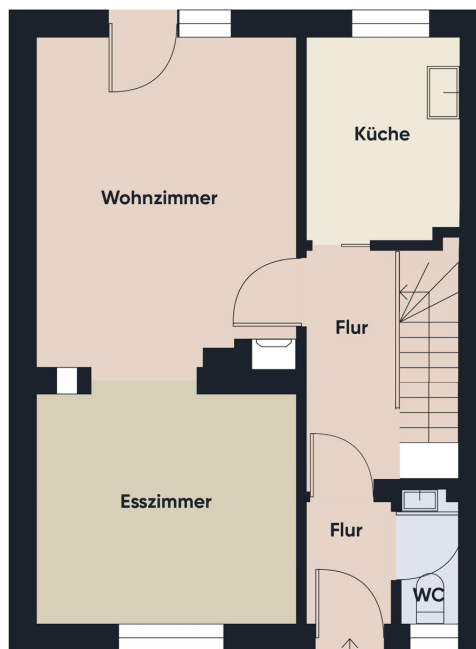
## Die Immobilie



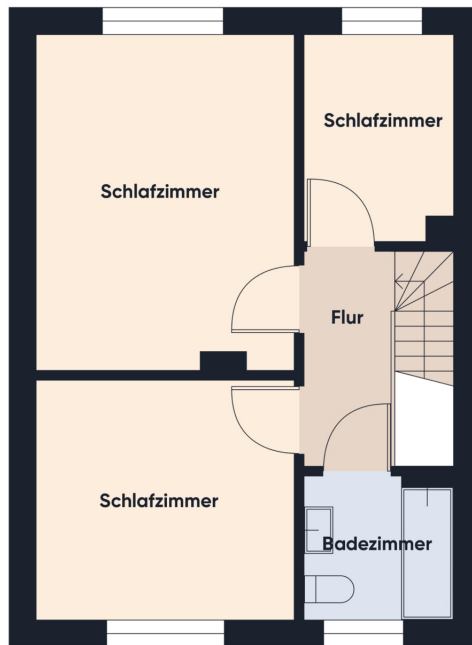


Objektnummer: 24390029 - 51105 Köln – Poll

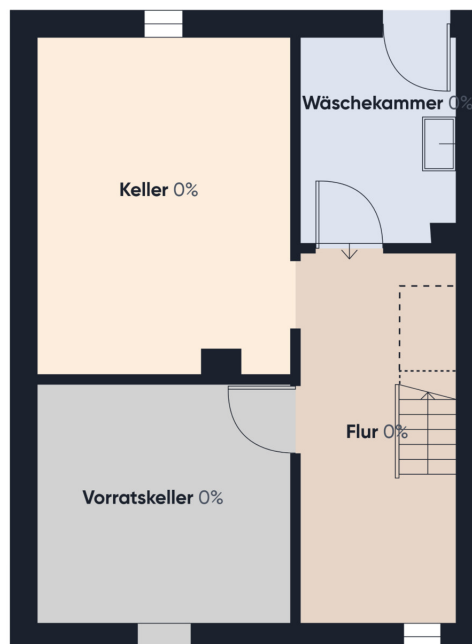
## Grundrisse



Stock 0



Stock 1



Stock -1

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: 24390029 - 51105 Köln – Poll

## Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses gemütliche Reihenmittelhaus in zentraler und gut angebundener Umgebung von Köln-Poll. Die Immobilie wurde 1960 in Massivbauweise erbaut und verfügt über ca. 108 m<sup>2</sup> Wohnfläche und eine Grundstücksfläche von ca. 153 m<sup>2</sup>. Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen mit vier Zimmern und ist voll unterkellert. Der offene Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten sorgt für ein freundliches Wohnambiente. Die großzügigen Fensterflächen lassen viel Licht in die Räume und schaffen eine angenehme Atmosphäre. Das Haus ist ab sofort bezugsfrei und eignet sich ideal für Familien und Paare, die sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage selbst verwirklichen wollen. Im Obergeschoss befinden sich drei Zimmer, die sich als Kinderzimmer und Schlafzimmer eignen. Der Keller bietet reichlich Stauraum für die ganze Familie, da er sich über vier weitere Räume erstreckt. Zwei Kellerräume, einen Hauswirtschaftsraum und einen Vorratsraum. Zudem verfügt der Keller über einen direkten Treppenaufgang zum Garten. Der südwestlich ausgerichtete Sonnengarten freut sich auf seine neuen Besitzer. Hobbygärtner können sich hier gestalterisch ausleben. Bisher ist der Garten von üppigem Grün umgeben und nahezu blickdicht bewachsen. Die Terrasse könnte Ihre neue und gemütliche Oase werden, ideal zum Entspannen nach einem langen Tag. Das Dachgeschoss ist derzeit ungenutzt und bietet viel Potenzial für eine Erweiterung der Wohnfläche. Ob als zusätzliches Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer – hier können Sie Ihre Ideen verwirklichen. An einigen Stellen im Keller scheinen Feuchtigkeitsprobleme zu bestehen, dass im Zuge der Modernisierungsmaßnahmen direkt behoben werden sollten.



Objektnummer: 24390029 - 51105 Köln – Poll

## Alles zum Standort

Poll, ein reizvoll gelegener Stadtteil im Südosten Kölns, liegt direkt am Rhein und grenzt an Deutz, Vingst, Westhoven und Ensen. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend, mehrere Stadtbahn- und Buslinien bieten schnelle Verbindungen in die Kölner Innenstadt und die umliegenden Stadtteile. Darüber hinaus ist durch die Nähe zur Autobahn A4 eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz gegeben. Die Infrastruktur in Poll ist mit Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und verschiedenen Dienstleistungen gut ausgebaut. Die Siegburger Straße, eine der Hauptverkehrsadern des Stadtteils, bietet eine Vielzahl von Geschäften, Supermärkten, Restaurants und Cafés für den täglichen Bedarf. Poll zeichnet sich durch eine vielfältige Wohnbebauung aus, die von traditionellen Altbauten über Einfamilienhäuser bis hin zu modernen Wohnanlagen reicht. Diese Mischung sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre und bietet vielfältige Wohnmöglichkeiten für unterschiedliche Lebensstile und Bedürfnisse. Der Stadtteil zeichnet sich durch seine naturnahe Lage und die vielfältigen Naherholungsmöglichkeiten aus. Die Rheinpromenade lädt zu Spaziergängen und Radtouren ein und bietet einen beeindruckenden Blick auf die Kölner Skyline. Der Poller Wiesenpark ist ein beliebter Ort für Freizeit, Picknick und Sport. Das gesellschaftliche Leben in Poll ist lebendig und vielfältig. Zahlreiche Vereine, kulturelle Veranstaltungen und Stadtteilstefest fördern das Gemeinschaftsgefühl und bieten den Bewohnern viele Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und zum sozialen Austausch. Die enge Nachbarschaft und die aktive Beteiligung der Bewohner tragen zu einer freundlichen und einladenden Atmosphäre im Stadtteil bei. Insgesamt ist Poll ein attraktiver und verkehrsgünstig gelegener Stadtteil, der durch seine naturnahe Lage am Rhein, die gute Infrastruktur und die hohe Lebensqualität überzeugt. Sowohl Familien als auch Singles und Senioren finden hier ein angenehmes und lebenswertes Umfeld

Objektnummer: 24390029 - 51105 Köln – Poll

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.12.2034. Endenergiebedarf beträgt 307.33 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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: 24390029 - 51105 Köln – Poll

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alexander Péus

---

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)