

Köln – Niehl

# Attraktive Maisonettewohnung mit zwei Stellplätzen und Terrasse

CODE DU BIEN: 24406017



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

PRIX DE LOYER: 1.700 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 101,7 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 24406017 - 50735 Köln – Niehl

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24406017 - 50735 Köln – Niehl

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24406017
Surface habitable	ca. 101,7 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Etage	1
Pièces	3
Salles de bains	2
Année de construction	1987
Place de stationnement	2 x surface libre

Type	Maisonette
Modernisation / Rénovation	2020
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24406017 - 50735 Köln – Niehl

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	119.70 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	22.03.2030	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24406017 - 50735 Köln – Niehl

## La propriété





CODE DU BIEN: 24406017 - 50735 Köln – Niehl

## La propriété



CODE DU BIEN: 24406017 - 50735 Köln – Niehl

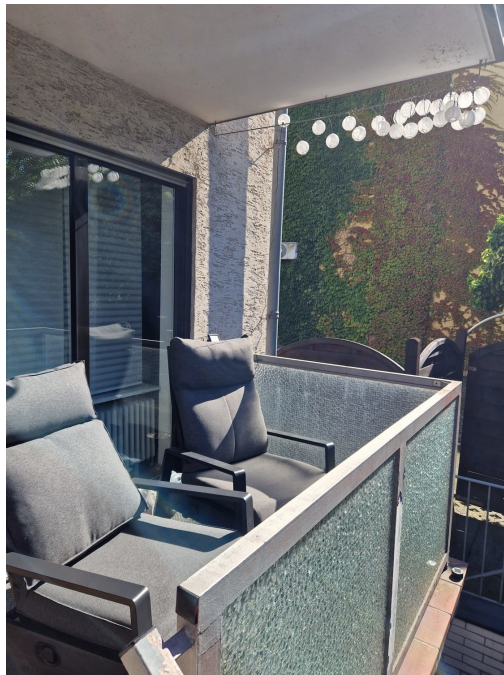
## La propriété





CODE DU BIEN: 24406017 - 50735 Köln – Niehl

## La propriété





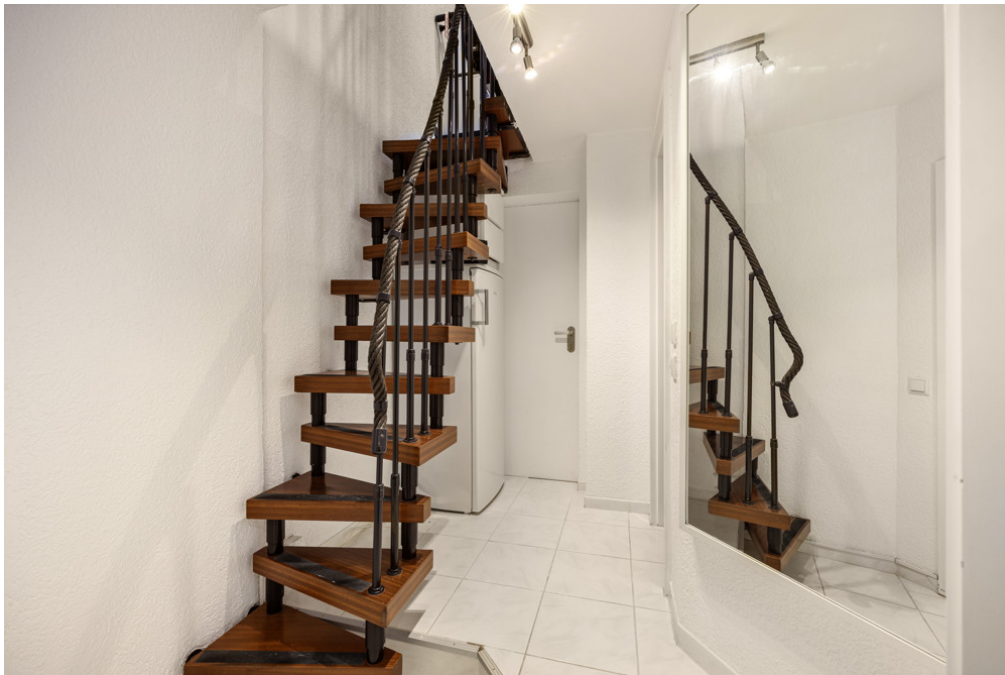
CODE DU BIEN: 24406017 - 50735 Köln – Niehl

## La propriété



CODE DU BIEN: 24406017 - 50735 Köln – Niehl

## La propriété



CODE DU BIEN: 24406017 - 50735 Köln – Niehl

## La propriété





CODE DU BIEN: 24406017 - 50735 Köln – Niehl

## La propriété





CODE DU BIEN: 24406017 - 50735 Köln – Niehl

## Une première impression

Wichtige Information vorab: Bei dieser Immobilie handelt es sich um einen Zeitmietvertrag vom 11.07.2024 bis zum 15.08.2025. Die Wohnung wird möbliert vermietet und es besteht keine Möglichkeit auf Verlängerung des Mietzeitraumes. Bitte schreiben Sie uns eine Nachricht. Die tatsächliche Möblierung weicht von der Möblierung auf den Bildern leicht ab. Bitte kontaktieren Sie uns für weitere Informationen. VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese charmante Maisonette-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 101,7m<sup>2</sup> in Rheinnähe von Niehl. Das Objekt befindet sich im Erd- und Untergeschoss eines gepflegten 9-Parteienhauses. Die Wohnung verfügt über insgesamt 3 Zimmer, die sich auf zwei Etagen verteilen. Der Großteil der Wohnfläche befindet sich im Erdgeschoss, was eine optimale Raumaufteilung und ein großzügiges Raumgefühl schafft. Ein Flur verbindet alle Räume der Wohnung. Das modernisierte Tageslichtbad ist neben einem WC und einem Waschbecken auch mit einer neuen Badewanne ausgestattet. Die Einbauküche ist inklusive Elektrogeräten im Kaufpreis enthalten und fügt sich mit ihren weißen Hochglanzfronten gut in das helle Erscheinungsbild der Wohnung ein. Das geräumige Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon bildet den Mittelpunkt des Wohnraums. Durch die Öffnung zum Essbereich entsteht ein großzügiges Raumgefühl. Vom Balkon aus führt eine Treppe zur Terrasse des Hauses. Eine platzsparende Treppe führt Sie in den Bereich im Souterrain der Wohnung. Hier befindet sich ein ca. 27m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer, das durch den eigenen Terrassenzugang einen idealen Rückzugsort darstellt. Zusätzlich bietet das Untergeschoss ein modernisiertes Duschbad. In der gesamten Wohnung wurden großzügige LED-Einbauspotlights installiert, die für eine helle und einladende Atmosphäre sorgen. Abgerundet wird das Angebot durch zwei Stellplätze vor dem Haus. Zusätzlich steht Ihnen ein Waschraum sowie ein Fahrradraum im Keller des Hauses zur Verfügung. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Sie werden begeistert sein!

**CODE DU BIEN: 24406017 - 50735 Köln – Niehl**

## Tout sur l'emplacement

Köln-Niehl liegt nördlich des Kölner Stadtzentrums und gehört zum Stadtbezirk Nippes. Die Lage an der Rheinuferpromenade macht Köln-Niehl zu einem attraktiven Ort für Spaziergänge und Freizeitaktivitäten entlang des Flusses. Hier finden sich auch einige Grünflächen und Parks, darunter der Niehler Park und der Botanische Garten Flora, die für Erholung und Naturgenuss sorgen. Die Verkehrsanbindung in Köln-Niehl ist gut entwickelt. Der Stadtteil verfügt über einen eigenen Bahnhof, Köln-Niehl, der an die Kölner S-Bahn angebunden ist und eine schnelle Anbindung an das Stadtzentrum bietet. Außerdem sind mehrere Buslinien in der Umgebung aktiv, was die Erreichbarkeit erleichtert. Die A1-Autobahn verläuft westlich von Niehl und bietet eine schnelle Anbindung an das regionale Autobahnnetz. Insgesamt ist Köln-Niehl ein lebendiger und vielseitiger Stadtteil mit einer interessanten Mischung aus Industrie, Natur und Wohngebieten. Die Nähe zum Rhein und die gute Verkehrsanbindung machen ihn zu einem attraktiven Ort zum Leben und Arbeiten.

CODE DU BIEN: 24406017 - 50735 Köln – Niehl

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.3.2030. Endenergieverbrauch beträgt 119.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987. 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.

CODE DU BIEN: 24406017 - 50735 Köln – Niehl

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Jörg Rechermann

---

Dürener Straße 236 Cologne-Lindenthal

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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