

Köln – Niehl

Zeitmietvertrag: Attraktive Maisonettewohnung mit zwei Stellplätzen und Terrasse

CODE DU BIEN: 24406017



www.von-poll.com

PRIX DE LOYER: 1.500 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 101,7 m² • PIÈCES: 2

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	Prix de loyer	1.500 EUR
Surface habitable	ca. 101,7 m ²	Coûts supplémentaires	300 EUR
Type de toiture	à deux versants	Type	Maisonette
Etage	1	Modernisation / Rénovation	2020
Pièces	2	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	1987	Aménagement	Terrasse, Bloc- cuisine, Balcon
Place de stationnement	2 x surface libre		

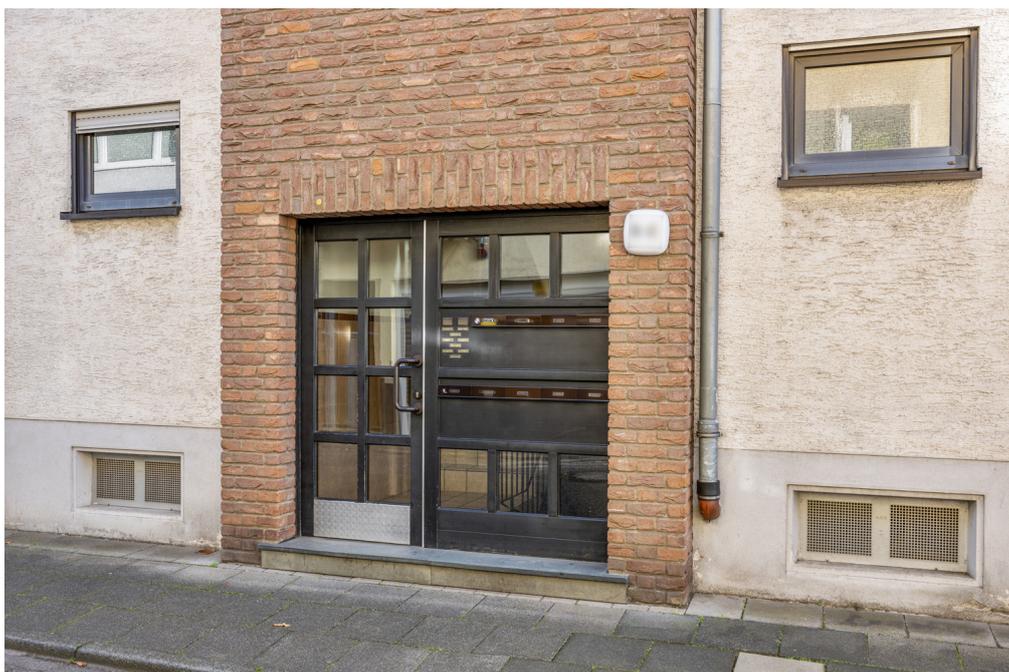
CODE DU BIEN: 24406017 - 50735 Köln – Niehl

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	Année de construction selon le certificat énergétique	1987

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpriceinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

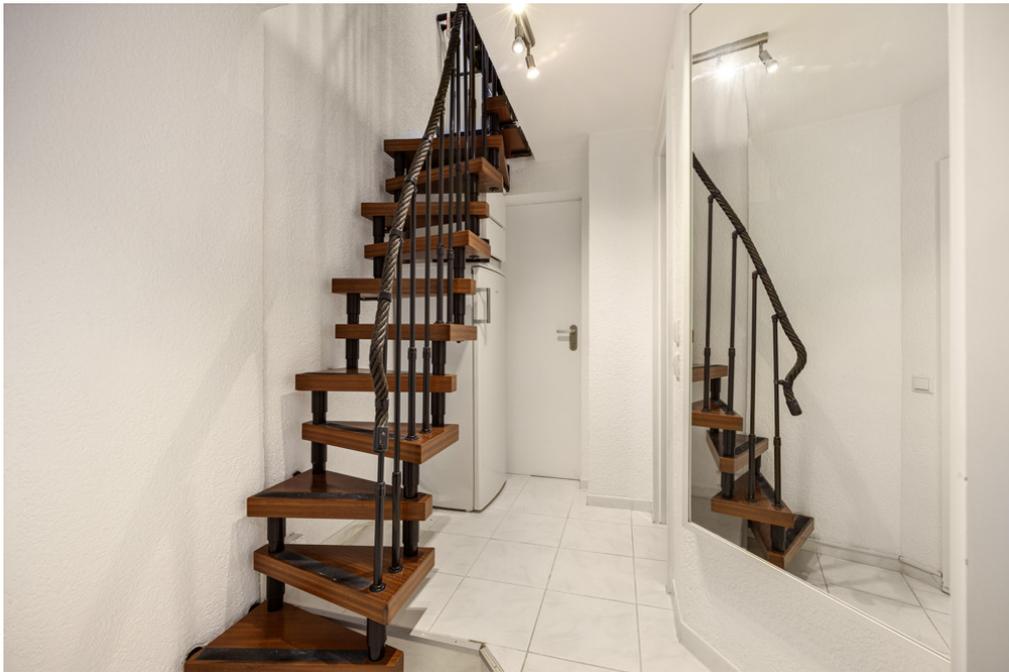
T.: 0221 - 80 06 443 0

www.von-poll.com



CODE DU BIEN: 24406017 - 50735 Köln – Niehl

La propriété



CODE DU BIEN: 24406017 - 50735 Köln – Niehl

La propriété

Capital

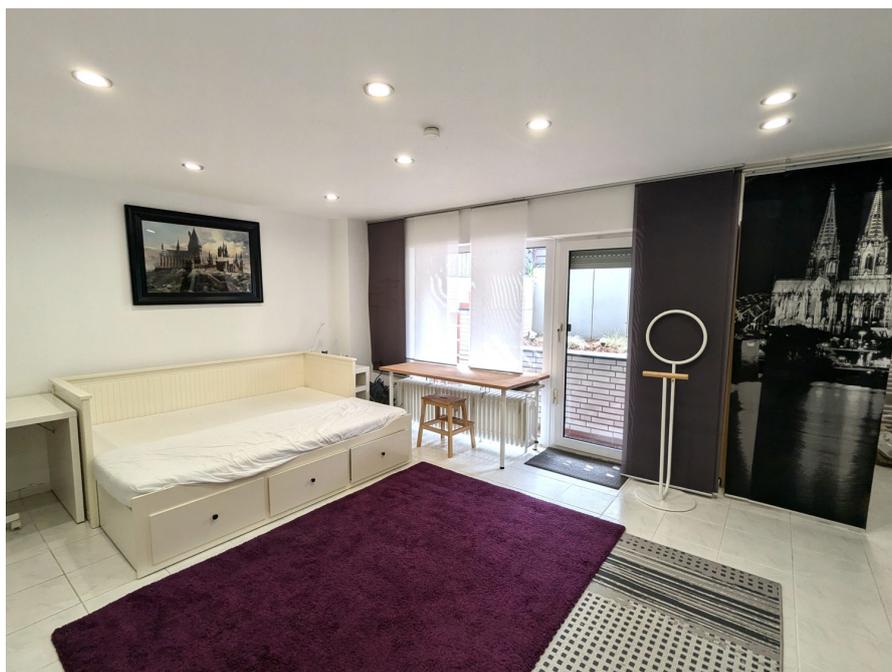
MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2022

Top-Makler Köln

★★★★★

Höchstnote für
von Poll Immobilien
Lindenthal

IM TEST: 3.094 Makler GÜLTIG BIS: 09/23



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: Diese Immobilie wird im Rahmen eines Zeitmietvertrags bis zum 15.08.2025 vermietet. Die Wohnung ist möbliert, eine Verlängerung des Mietzeitraums ist nicht möglich. Bitte beachten Sie, dass die tatsächliche Möblierung geringfügig von den gezeigten Bildern abweicht. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen. VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese charmante Maisonette-Wohnung mit ca. 101,7 m² Wohnfläche in unmittelbarer Rheinnähe in Niehl. Das Objekt erstreckt sich über das Erd- und Untergeschoss eines gepflegten 9-Parteienhauses. Die Wohnung umfasst insgesamt drei Zimmer, die sich auf zwei Etagen verteilen. Der Großteil der Wohnfläche befindet sich im Erdgeschoss und bietet eine optimale Raumaufteilung mit einem großzügigen Wohngefühl. Ein Flur verbindet alle Räume miteinander. Das modernisierte Tageslichtbad verfügt über ein WC, ein Waschbecken und eine Badewanne. Die stilvolle Einbauküche mit weißen Hochglanzfronten und hochwertigen Elektrogeräten ist im Kaufpreis enthalten und fügt sich harmonisch in das helle Wohnkonzept ein. Das geräumige Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon bildet den Mittelpunkt des Wohnbereichs. Die offene Gestaltung zum Essbereich verstärkt das großzügige Wohngefühl. Vom Balkon führt eine Treppe hinunter zur hauseigenen Terrasse. Eine platzsparende Treppe verbindet das Erdgeschoss mit dem Souterrain. Hier erwartet Sie ein ca. 27 m² großes Schlafzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse – ein perfekter Rückzugsort. Ergänzt wird dieser Bereich durch ein modernisiertes Duschbad. In der gesamten Wohnung sorgen LED-Einbauspots für eine angenehme, helle Atmosphäre. Zwei Stellplätze vor dem Haus runden das Angebot ab. Zudem stehen Ihnen ein gemeinschaftlicher Waschraum sowie ein Fahrradraum im Keller 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/(m²*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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com