

Köln – Niehl

# Zeitmietvertrag: Attraktive Maisonettewohnung mit zwei Stellplätzen und Terrasse

????????? ??????????: 24406017



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

???? ??????????: 1.500 EUR • ??????????: ca. 101,7 m<sup>2</sup> • ??????????: 2

???????? ??????????: 24406017 - 50735 Köln – Niehl

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

???????? ??????????: 24406017 - 50735 Köln – Niehl

?? ??? ??????

???????? ??????????	24406017	????? ??????????	1.500 EUR
????????????	ca. 101,7 m <sup>2</sup>	????????????	300 EUR
?????? ????????	???????????????? ??????	??????????	
????????	1	??????????????	??????????
????????	2	????? ??????????????	2020
????????	2	?????????	???????
????? ??????????????	1987	??????????????	
?????? ??????????????	2 x ??????????????	?????????	?????????,
?????? ??????????????	?????? ??????????????		??????????????????
			?????????, ??????????

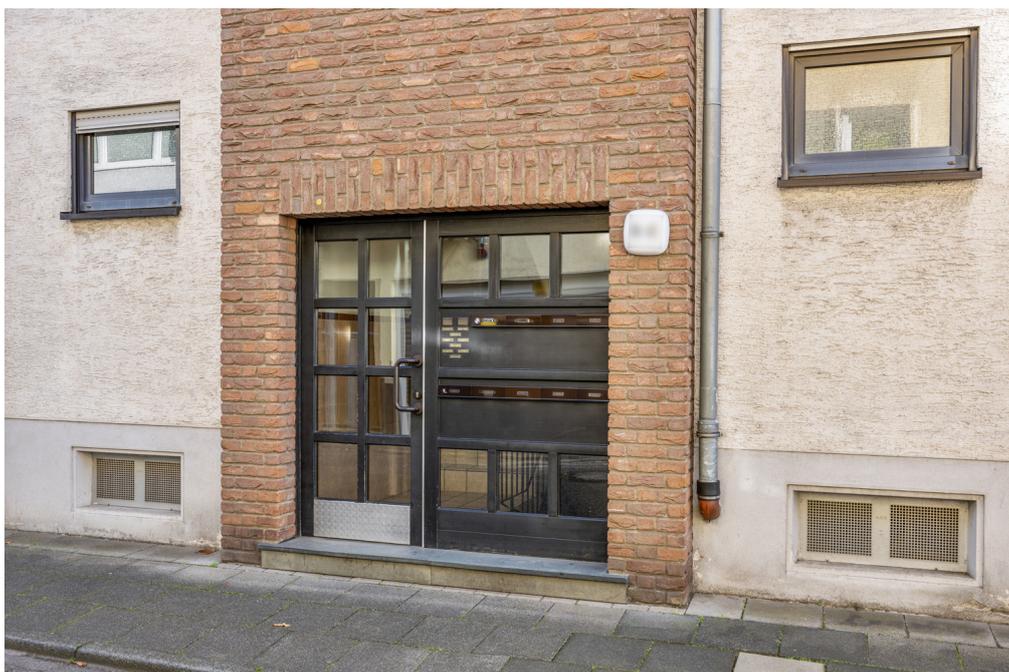
???????? ??????????: 24406017 - 50735 Köln – Niehl

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	???????? ????????????? ?????????????	119.70 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	22.03.2030	????????????? ????????????????? ?????????????	D
????? ???????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1987

???????? ??????????: 24406017 - 50735 Köln – Niehl

?? ?????????



???????? ??????????: 24406017 - 50735 Köln – Niehl

?? ?????????



???????? ??????????: 24406017 - 50735 Köln – Niehl

?? ?????????



???????? ??????????: 24406017 - 50735 Köln – Niehl

?? ?????????



???????? ??????????: 24406017 - 50735 Köln – Niehl

?? ?????????



???????? ??????????: 24406017 - 50735 Köln – Niehl

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

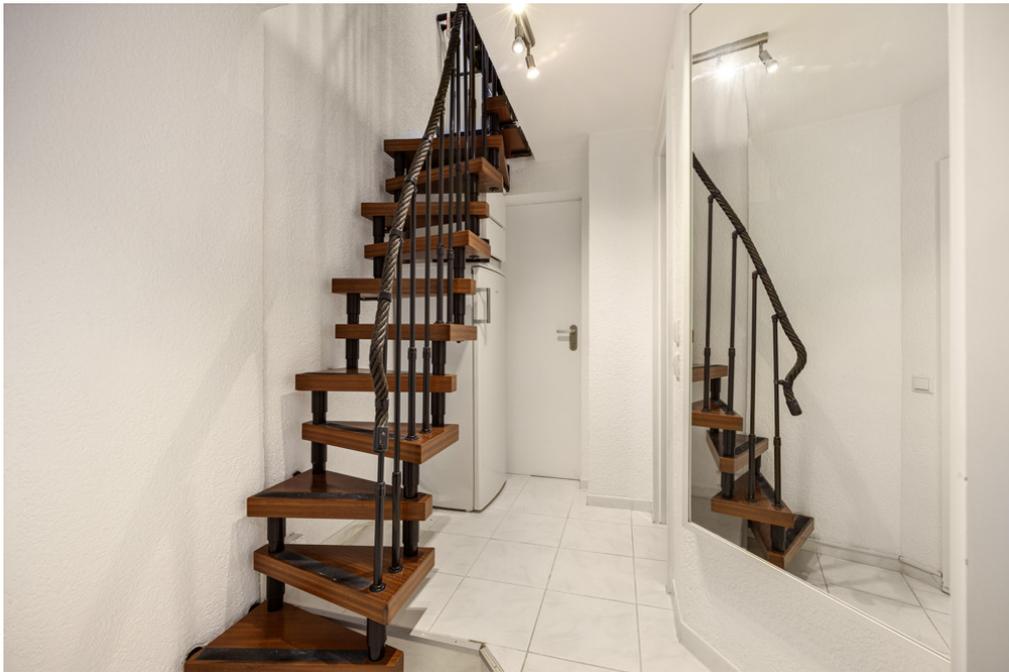
T.: 0221 - 80 06 443 0

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



???????? ??????????: 24406017 - 50735 Köln – Niehl

?? ?????????



???????? ??????????: 24406017 - 50735 Köln – Niehl

?? ?????????

# Capital

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2022

## Top-Makler Köln

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
**Lindenthal**

IM TEST: 3.094 Makler GÜLTIG BIS: 09/23



???????? ??????????: 24406017 - 50735 Köln – Niehl

?? ?????????



???????? ??????????: 24406017 - 50735 Köln – Niehl

?? ?????????



??????? ????????: 24406017 - 50735 Köln – Niehl

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

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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!

???????? ??????????: 24406017 - 50735 Köln – Niehl

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

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.

??????? ???????: 24406017 - 50735 Köln – Niehl

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

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.

???????? ??????????: 24406017 - 50735 Köln – Niehl

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

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

Jörg Rechermann

---

Dürener Straße 236 ??????-Lindenthal

E-Mail: koeln.lindenthal@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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