

Köln – Neuhrenfeld

## Lebens(t)räume gestalten

????????? ??????????: 25406023

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 699.000 EUR • ??????????: ca. 149 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 266 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25406023 - 50825 Köln – Neuhrenfeld

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

???????? ??????????: 25406023 - 50825 Köln – Neuehrenfeld

?? ??? ??????

???????? ??????????	25406023	????? ???????	699.000 EUR
????????????	ca. 149 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	7		
??????????	2		
????? ??????????????	1935	?????????	?????????
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????	????????????????	
		?????????	?????????, WC ?????????????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 25406023 - 50825 Köln – Neuhrenfeld

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
????????????		????????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	334.90 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	10.04.2033	????????????	
??????????????????		?????????????	H
????????? ???		???????????????	
????? ????????????	?????	????????????	
		????? ??????????????	1935
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

??????? ???????: 25406023 - 50825 Köln – Neuhrenfeld

?? ????????



??????? ???????: 25406023 - 50825 Köln – Neuhrenfeld

?? ????????



??????? ???????: 25406023 - 50825 Köln – Neuehrenfeld

?? ????????



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)

??????? ???????: 25406023 - 50825 Köln – Neuehrenfeld

?? ????????





??????? ???????: 25406023 - 50825 Köln – Neuehrenfeld

?? ????????



??????? ???????: 25406023 - 50825 Köln – Neuhrenfeld

?? ????????



??????? ???????: 25406023 - 50825 Köln – Neuhrenfeld

?? ????????



??????? ???????: 25406023 - 50825 Köln – Neuhrenfeld

?? ????????



??????? ????????: 25406023 - 50825 Köln – Neuhrenfeld

?? ????????



??????? ???????: 25406023 - 50825 Köln – Neuehrenfeld

?? ????????



??????? ???????: 25406023 - 50825 Köln – Neuehrenfeld

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

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses sanierungsbedürftige Reihenmittelhaus in begehrter Lage von Köln-Neuehrenfeld.

Die im Jahr 1935 errichtete Immobilie erstreckt sich über drei Etagen und bietet mit rund 149?m<sup>2</sup> Wohnfläche ausreichend Raum für vielfältige Wohnkonzepte. Sieben Zimmer, eine durchdachte Grundrissgestaltung sowie ein grüner Garten machen dieses Haus besonders attraktiv für Familien.

Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiger Wohn- und Essbereich, der durch große Fensterfronten mit reichlich Tageslicht durchflutet wird. Die rund 2,80?Meter hohen Decken und stilvolle Parkettböden verleihen den Räumen eine zeitlose und zugleich wohnliche Atmosphäre. Der direkte Zugang zur Terrasse und zum Garten mit altem Baumbestand macht diesen Bereich zu einem besonderen Highlight. Die funktionale Einbauküche, mit Terrassenzugang, fügt sich harmonisch in das Raumkonzept ein. Ein Gäste-WC befindet sich ebenfalls auf dieser Ebene.

Im Obergeschoss befinden sich drei weitere Wohn- und Schlafräume sowie ein voll ausgestattetes Badezimmer. Die flexible Raumstruktur eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer.

Das Dachgeschoss wurde 1964 ausgebaut und bietet zusätzlichen Wohnraum mit gemütlichem Charme sowie ein zweites Badezimmer.

Das Gebäude ist voll unterkellert und verfügt über einen Außenstellplatz. Die Beheizung erfolgt über eine bestehende Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 1974.

Mit ihrer soliden Bausubstanz, der gefragten Lage und dem großen Entwicklungspotenzial bietet diese Immobilie eine seltene Gelegenheit in Neuehrenfeld – ideal für alle, die stadtnahes Wohnen mit individuellem Gestaltungsspielraum suchen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir stehen Ihnen gerne für weitere Informationen zur Verfügung und vereinbaren mit Ihnen einen Besichtigungstermin.

??????? ?????????: 25406023 - 50825 Köln – Neuehrenfeld

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

- 7 Zimmer zur individuellen Nutzung
- offener Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse
- Terrasse mit Blick in den großzügigen Garten
- Einbauküche
- Parkett
- voll unterkellert
- Stellplatz
- kleiner Vorgarten
- Ölheizung



??????? ???????: 25406023 - 50825 Köln – Neuhrenfeld

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

Neuhrenfeld gehört zu den gefragtesten Wohnlagen Kölns. Der beliebte Stadtteil im linksrheinischen Westen zeichnet sich durch seine urbane Vielfalt, gewachsene Strukturen und eine besondere Wohnqualität aus. Hier verbinden sich ruhige Straßen mit lebendigem Stadtleben, was den Standort sowohl für Familien als auch für Berufstätige und Kreative attraktiv macht.

Die Umgebung bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, gemütliche Cafés, Restaurants und ein breites Angebot an Schulen, Kindergärten sowie medizinischer Versorgung. Der Blücherpark und weitere Grünflächen in der Nähe sorgen für naturnahe Erholung mitten in der Stadt.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Mehrere Stadtbahn- und Buslinien ermöglichen schnelle Wege in die Innenstadt und angrenzende Veedel. Auch mit dem Auto ist man über die nahegelegene A57 gut vernetzt.

Neuhrenfeld überzeugt durch seine zentrale Lage, das angenehme Wohnumfeld und eine vielseitige Nachbarschaft. Ein Standort mit hoher Lebensqualität und starkem Zukunftspotenzial.

??????? ?????????: 25406023 - 50825 Köln – Neuehrenfeld

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.4.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 334.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1935.  
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.

??????? ?????????: 25406023 - 50825 Köln – Neuhrenfeld

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

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

Jörg Rechermann

---

Dürener Straße 236, 50931 Köln  
Tel.: +49 221 - 80 06 443 0  
E-Mail: koeln.lindenthal@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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