Köln – Mülheim

Erste Rheinlage – 2-Zimmer-Wohnung mit traumhaften Ausblick und zwei großzügigen Terrassen!

Objektnummer: 26390023



KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 70.67 m^2 • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26390023 - 51063 Köln – Mülheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26390023 - 51063 Köln – Mülheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26390023
Wohnfläche	ca. 70.67 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1957
Stellplatz	1 x Garage, 20000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	299.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 26390023 - 51063 Köln – Mülheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	30.01.2028
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	177.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1957

Objektnummer: 26390023 - 51063 Köln – Mülheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26390023 - 51063 Köln – Mülheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26390023 - 51063 Köln – Mülheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26390023 - 51063 Köln – Mülheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26390023 - 51063 Köln – Mülheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26390023 - 51063 Köln – Mülheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26390023 - 51063 Köln – Mülheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26390023 - 51063 Köln – Mülheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26390023 - 51063 Köln – Mülheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26390023 - 51063 Köln – Mülheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26390023 - 51063 Köln – Mülheim

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Eigentumswohnung in unmittelbarer Rheinlage überzeugt durch einen beeindruckenden Blick auf das Wasser und die weitläufigen Grünflächen des gegenüberliegenden Rheinufers. Besonders die großzügige Rheinterrasse eröffnet eine außergewöhnliche Aussicht und schafft eine besondere Verbindung zwischen dem Wohnbereich und der reizvollen Umgebung.

Die 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im dritten Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1957 und bietet auf ca. 71 m² Wohnfläche eine Raumaufteilung mit hellen und großzügig geschnittenen Räumen. Neben dem Wohn- und Schlafzimmer stehen ein separates Esszimmer, eine Küche sowie ein Badezimmer zur Verfügung. Zwei großzügige Terrassen erweitern den Wohnraum ins Freie und bieten unterschiedliche Aufenthaltsmöglichkeiten.

Den Mittelpunkt der Wohnung bildet der große Wohnbereich. Eine breite Fensterfront sorgt für angenehme Lichtverhältnisse und eröffnet einen direkten Blick auf den Rhein. Von hier aus gelangt man auf die großzügige Terrasse, die ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzgruppe bietet. Der Blick auf das Wasser, die Mülheimer Brücke und die gegenüberliegenden Grünflächen macht diesen Außenbereich zu einem besonderen Highlight der Immobilie.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Doppelbett sowie einen geräumigen Kleiderschrank. Das großzügige Fenster sorgt für eine helle Atmosphäre und ermöglicht einen schönen Ausblick auf den gewachsenen Baumbestand der Umgebung.

Das separate Esszimmer schließt unmittelbar an die Küche an und bietet einen gemütlichen Platz für gemeinsame Mahlzeiten. Die Küche ist funktional geschnitten und verfügt über eine Einbauküche sowie einen direkten Zugang zur zweiten Terrasse. Diese erstreckt sich entlang der Gebäudeseite und bietet einen schönen Blick über die umliegende Bebauung und die begrünten Innenhofbereiche. Durch ihre großzügige Länge ergeben sich vielseitige Möglichkeiten für die Gestaltung mit Sitzgelegenheiten, Pflanzen und weiteren Außenmöbeln.

Das Badezimmer ist zeitlos in Weiß gefliest und mit einer Badewanne, einem Waschtisch mit Unterschrank sowie einem Spiegelschrank ausgestattet. Helle Vinylparkettböden in den Wohnräumen und Kunststofffenster mit Doppelverglasung ergänzen die Ausstattung. Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Ölheizung. Das Mehrfamilienhaus ist vollständig unterkellert und verfügt über keinen Aufzug.

Abgerundet wird das Angebot durch eine zur Wohnung gehörende Garage, die

insbesondere angesichts der innerstädtischen Lage einen zusätzlichen Komfort bietet.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und eignet sich somit sowohl für Kapitalanleger als auch für Käufer, die eine spätere Eigennutzung in Betracht ziehen. Für das bestehende Mietverhältnis befindet sich nach Angaben der Eigentümer derzeit ein Mietaufhebungsvertrag in Verhandlung, der eine Beendigung des Mietverhältnisses zum Ende des Jahres 2028 vorsieht. Die konkreten vertraglichen Vereinbarungen sind im Rahmen des Kaufprozesses zu berücksichtigen.

Auf Wunsch des Mieters wurde das vorhandene Mobiliar für die fotografische Präsentation digital aus den Originalaufnahmen entfernt. Ergänzend wurden ausgewählte Räume und Außenbereiche mithilfe eines virtuellen Home Stagings eingerichtet, um die unterschiedlichen Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten zu veranschaulichen. Die dargestellten Möbel und Dekorationsgegenstände sind nicht Bestandteil des Kaufangebots.

Insgesamt bietet diese Eigentumswohnung eine besondere Kombination aus großzügigen Wohnräumen, zwei vielseitig nutzbaren Terrassen und einer außergewöhnlichen Lage unmittelbar am Rhein. Insbesondere der eindrucksvolle Ausblick und die Möglichkeit einer späteren Eigennutzung machen die Immobilie zu einem attraktiven Angebot für unterschiedliche Käufergruppen.

Objektnummer: 26390023 - 51063 Köln – Mülheim

Ausstattung und Details

- Unmittelbare Rheinlage mit beeindruckendem Blick auf den Rhein, die Mülheimer Brücke und die gegenüberliegenden Grünflächen
- Zwei großzügige Terrassen mit unterschiedlichen Ausrichtungen und Ausblicken
- Großzügige Rheinterrasse mit erhöhter Holzplattform und direktem Zugang vom Wohnzimmer
- Zweite, lang gezogene Terrasse mit Blick über die umliegende Bebauung und begrünte Innenhofbereiche
- Ca. 71 m² Wohnfläche im 3. Obergeschoss
- Großzügiger Wohnbereich mit ca. 31 m² und breiter Fensterfront
- Separates Esszimmer mit direkter Verbindung zur Küche
- Schlafzimmer mit ca. 16 m² und Blick auf den gewachsenen Baumbestand
- Einbauküche mit direktem Zugang zur zweiten Terrasse
- Eigene Garage
- Heller Vinylparkettboden in den Wohnräumen
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch mit Unterschrank und Spiegelschrank
- Zentralheizung mit Öl als Energieträger
- Massive Bauweise, Baujahr 1957
- Vollständig unterkellertes Mehrfamilienhaus
- Kein Aufzug vorhanden
- Monatliches Hausgeld: 263 €
- Aktuell vermietet; Mietaufhebungsvertrag mit vorgesehener Beendigung des Mietverhältnisses zum Ende des Jahres 2028

Objektnummer: 26390023 - 51063 Köln – Mülheim

Alles zum Standort

Mülheim, ein lebendiger und vielfältiger Stadtteil Kölns, liegt auf der rechten Rheinseite und ist ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt im Osten der Stadt. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Mehrere Stadtbahn-, S-Bahn- und Buslinien bieten schnelle Verbindungen in die Kölner Innenstadt und die umliegenden Stadtteile. Auch die Autobahnen A3 und A4 sind schnell zu erreichen.

Die Infrastruktur in Mülheim ist umfassend und gut ausgebaut. Es gibt zahlreiche Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Einrichtungen. Das Einkaufszentrum "Mülheimer Brücke" und die zahlreichen Geschäfte entlang der Frankfurter Straße bieten ein breites Angebot an Waren und Dienstleistungen.

Mülheim ist geprägt durch eine abwechslungsreiche Wohnbebauung. Von historischen Altbauten über moderne Wohnkomplexe bis hin zu Einfamilienhäusern findet sich eine große Vielfalt an Wohnmöglichkeiten für unterschiedliche Lebensstile und Bedürfnisse.

Kulturell hat Mülheim einiges zu bieten. Das Schauspiel Köln, das Palladium und das E-Werk sind bekannte Veranstaltungsorte für Theater, Konzerte und Events. Bekannt ist der Stadtteil auch für seine lebendige Kunst- und Kulturszene mit vielen Ateliers, Galerien und Kulturprojekten.

Für Erholung und Freizeit stehen zahlreiche Grünflächen und Parks zur Verfügung. Der Rheinpark und der Stadtgarten Mülheim sind beliebte Naherholungsgebiete. Auch der Mülheimer Hafen und die Rheinpromenade laden zu Spaziergängen und Radtouren ein.

Das gesellschaftliche Leben in Mülheim ist bunt und multikulturell. Zahlreiche Vereine, kulturelle Veranstaltungen und Feste fördern das Gemeinschaftsgefühl und bieten vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und zum sozialen Austausch.

Insgesamt ist Mülheim ein attraktiver und dynamischer Stadtteil, der durch seine hervorragende Verkehrsanbindung, die umfassende Infrastruktur und die hohe Lebensqualität überzeugt. Hier finden sowohl Familien als auch Singles und Senioren ein lebendiges und lebenswertes Umfeld.

Objektnummer: 26390023 - 51063 Köln – Mülheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alexander Péus

Dellbrücker Hauptstraße 118, 51069 Köln
Tel.: +49 221 - 29 74 84 95
E-Mail: koeln.dellbrueck@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com