Köln – Weiß

RheinMomente – Erstbezug nach hochwertiger Modernisierung

Objektnummer: 26406031



KAUFPREIS: 885.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 137 m^2 • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26406031 - 50999 Köln – Weiß

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

Objektnummer: 26406031 - 50999 Köln – Weiß

Auf einen Blick

Objektnummer	26406031
Wohnfläche	ca. 137 m²
Etage	3
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1967
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	885.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

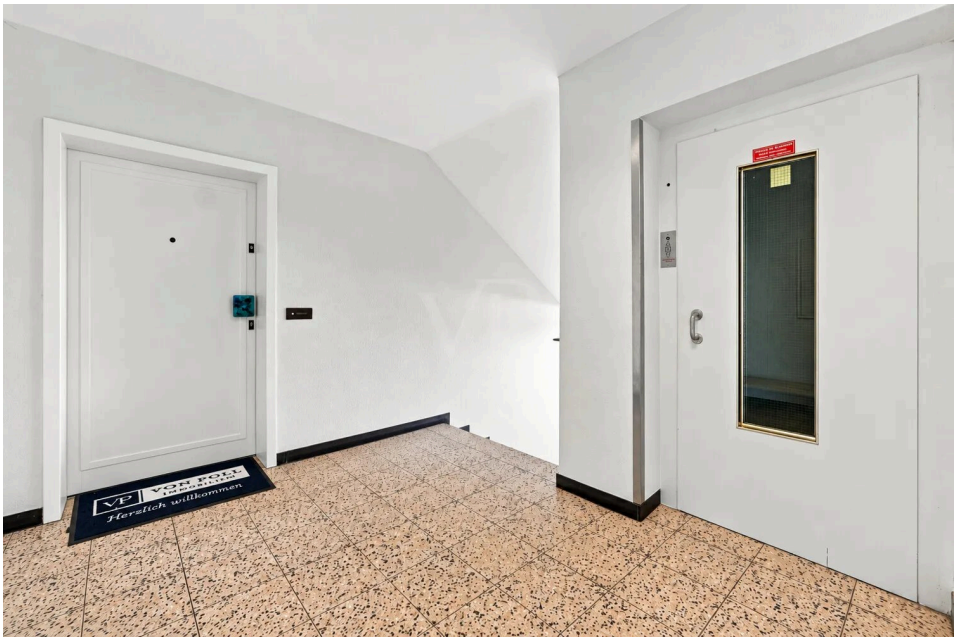
Objektnummer: 26406031 - 50999 Köln – Weiß

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergie-verbrauch	102.5 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	05.06.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1964

Objektnummer: 26406031 - 50999 Köln – Weiß

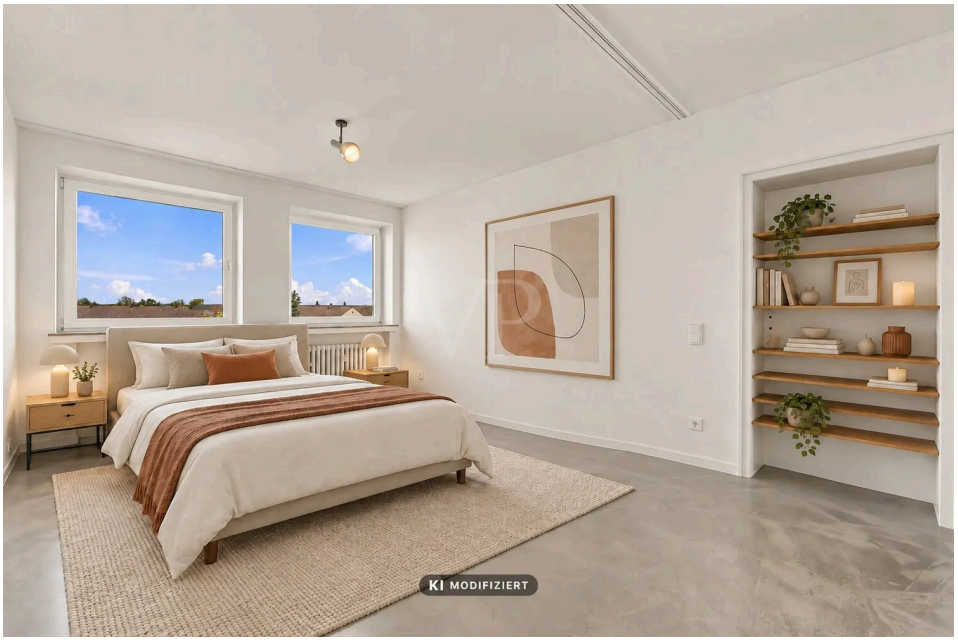
Die Immobilie





Objektnummer: 26406031 - 50999 Köln – Weiß

Die Immobilie



Capital

MAKLER-KOMPASS
WOHNEN

Top-Makler Köln

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für

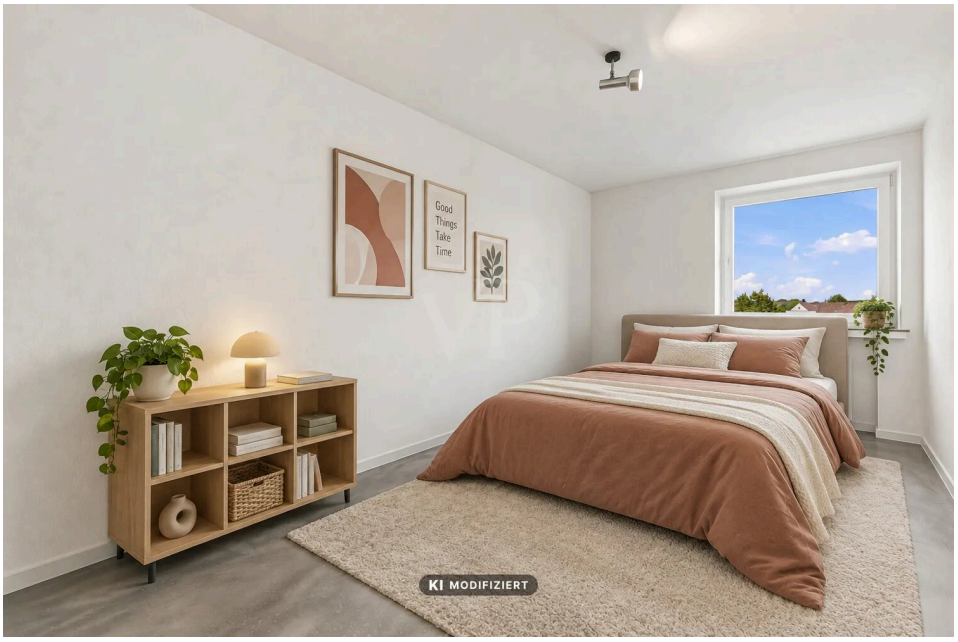
von Poll Immobilien
Lindenthal

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 09/26

Objektnummer: 26406031 - 50999 Köln – Weiß

Die Immobilie





Objektnummer: 26406031 - 50999 Köln – Weiß

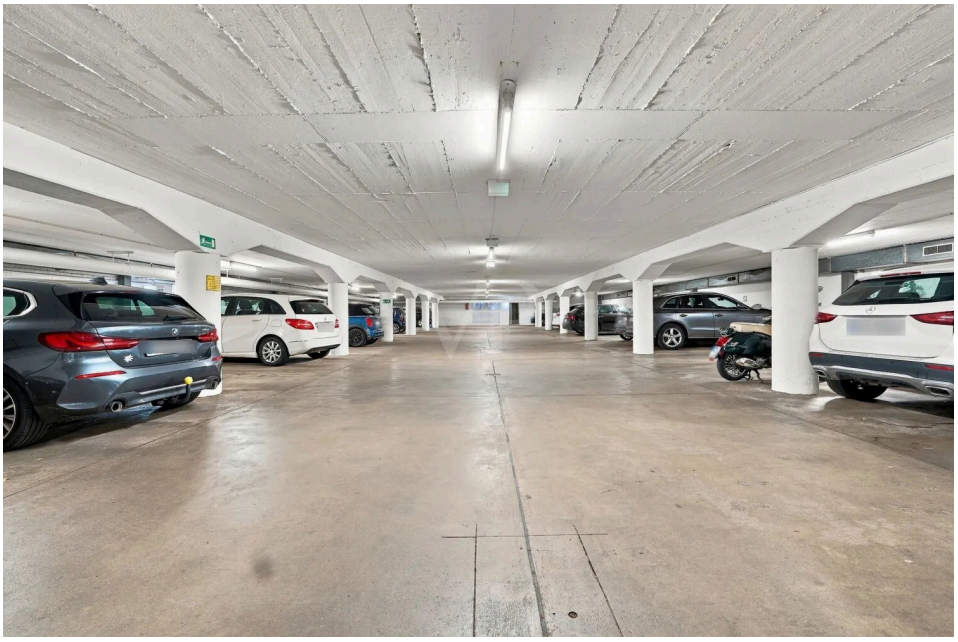
Die Immobilie





Objektnummer: 26406031 - 50999 Köln – Weiß

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



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

Objektnummer: 26406031 - 50999 Köln – Weiß

Die Immobilie





Objektnummer: 26406031 - 50999 Köln – Weiß

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26406031 - 50999 Köln – Weiß

Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese großzügige Eigentumswohnung in ruhiger und äußerst begehrter Lage von Köln-Weiß. Die Immobilie überzeugt insbesondere durch ihren frisch modernisierten Zustand und die hochwertige, zeitgemäße Ausstattung. Nach der umfassenden Modernisierung im Jahr 2026 bietet sich hier die seltene Gelegenheit zum Erstbezug nach Modernisierung – verbunden mit hohem Wohnkomfort, einem gepflegten Gesamtbild und einer attraktiven Lage nur ca. 100 Meter vom Rhein entfernt. Damit eignet sich die Wohnung ideal für Paare, Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer, die Wert auf eine hochwertige Ausstattung und ein bezugsfertiges Zuhause legen.

Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines im Jahr 1967 errichteten Mehrfamilienhauses in der Europasiedlung und ist bequem über einen Aufzug erreichbar. Mit einer Wohnfläche von ca. 136 m² und 4 Zimmern bietet sie viel Wohnraum sowie eine familiengeeignete und zugleich repräsentative Aufteilung.
Im Zuge einer umfassenden Modernisierung im Jahr 2026 wurde die Wohnung umfassend erneuert und präsentiert sich heute in einem sehr guten, zeitgemäßen Zustand. Die gehobene Ausstattung verbindet dabei klare architektonische Elemente mit hohem Wohnkomfort. Großflächige Fenster sorgen für viel Tageslicht und unterstreichen das offene und freundliche Wohngefühl. So wurden unter anderem Modernisierungen, wie ein neuer Anstrich, ein neues Badezimmer und ein Gäste-WC, sowie ein exklusiver Bodenbelag durchgeführt, bei denen Ausstattungsbereiche vollständig erneuert wurden.

Das Herzstück der Wohnung bildet der weitläufige Wohn- und Essbereich mit Zugang zum weitläufigen, südwestlich ausgerichteten Balkon. Dieser bietet insbesondere in den Nachmittags- und Abendstunden ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien. Eine elektrisch betriebene Markise sorgt bei Bedarf für angenehmen Sonnenschutz.

Die Poggenpohl-Einbauküche fügt sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung ein und ist bereits im Kaufpreis enthalten. Besonderen Charakter erhält die Immobilie zudem durch ausgewählte Gestaltungselemente wie dem markanten Sichtbetonboden, der dem Interieur eine moderne und zeitlose Note verleiht.
Das stilvolle Duschbad wurde barrierefrei gestaltet und überzeugt durch eine klare, hochwertige Ausführung. Ergänzend steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung. Die durchdachte Raumaufteilung bietet neben dem geräumigen Wohnbereich ausreichend Rückzugsmöglichkeiten und eignet sich damit hervorragend für unterschiedliche Lebenssituationen.
Beheizt wird die Wohnung über eine Gas-Zentralheizung. Ein eigener Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum. Darüber hinaus steht den Bewohnern ein gemeinschaftlicher

Fahrradraum zur Verfügung.
Zum Angebot gehört außerdem ein Tiefgaragenstellplatz, der komfortables und wettergeschütztes Parken ermöglicht.

Ein weiterer wesentlicher Vorzug dieser Immobilie ist ihre Lage in unmittelbarer Nähe zum Rhein. Die weitläufigen Grün- und Naherholungsflächen entlang des Rheinufers sind schnell erreichbar und bieten ideale Möglichkeiten für Spaziergänge, Fahrradtouren und sportliche Aktivitäten.
Die Wohnung ist sofort bezugsfrei und eignet sich für Käufer, die kurzfristig über die Immobilie verfügen möchten. Das monatliche Hausgeld beträgt 570 EUR ab dem 01.01.2027.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?
Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen sowie zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins zur Verfügung.

Objektnummer: 26406031 - 50999 Köln – Weiß

Ausstattung und Details

- Ca. 137 m2
- Baujahr 1967
- Aufzug
- Sichtbetonboden
- Poggenpohl Einbauküche
- Gas-Zentralheizung
- Tiefgaragenstellplatz
- Kellerraum
- Balkon mit elektr. Markise (Südwestausrichtung)
- Barrierefreies Badezimmer
- Gäste-WC
- Sofort bezugsfertig
- Vollständig modernisiert
- Fahrrad-Gemeinschaftsraum
- Kellerraum

Objektnummer: 26406031 - 50999 Köln – Weiß

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und attraktiver Wohnlage im Kölner Stadtteil Weiß, der zum beliebten Stadtbezirk Rodenkirchen gehört. Das direkte Wohnumfeld ist geprägt von einer gewachsenen, überwiegend aus Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern bestehenden Bebauung und vermittelt einen angenehm grünen und familienfreundlichen Charakter.

Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zum Rhein. Das Rheinufer sowie die weitläufigen Grün- und Freizeitflächen des Weißer Rheinbogens sind schnell erreichbar und bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Spaziergänge am Wasser, ausgedehnte Fahrradtouren oder sportliche Aktivitäten im Grünen lassen sich hier ideal in den Alltag integrieren. Die naturnahe Lage am Rhein trägt maßgeblich zur besonderen Wohnqualität dieses Standorts bei.
Gleichzeitig sind die vielfältigen Angebote des nahegelegenen Rodenkirchener Zentrums gut erreichbar. Hier finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Cafés und Restaurants sowie Ärzte, Apotheken und weitere Dienstleistungsangebote.
Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut. Verschiedene Busverbindungen ermöglichen einen unkomplizierten Anschluss an Rodenkirchen und das weitere Kölner Verkehrsnetz. Vom Bahnhof Rodenkirchen sowie über die Stadtbahnlinie 16 bestehen regelmäßige Verbindungen in die Kölner Innenstadt und in Richtung Bonn.
Mit dem Auto sind sowohl die Kölner Innenstadt als auch die Autobahnen A4 und A555 zügig erreichbar. Damit ist eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz gegeben.

Insgesamt verbindet die Lage auf besonders attraktive Weise ruhiges und naturnahes Wohnen in unmittelbarer Rheinnähe mit einer guten Infrastruktur und der schnellen Erreichbarkeit der Kölner Innenstadt.

Objektnummer: 26406031 - 50999 Köln – Weiß

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Rechermann

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com