Köln – Heimersdorf

Außergewöhnliche Maisonettewohnung mit Balkon, Terrasse & Garten

Objektnummer: 26485005



KAUFPREIS: 580.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 146 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26485005 - 50767 Köln – Heimersdorf

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

Objektnummer: 26485005 - 50767 Köln – Heimersdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26485005
Wohnfläche	ca. 146 m²
Zimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1967
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	580.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 314 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26485005 - 50767 Köln – Heimersdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

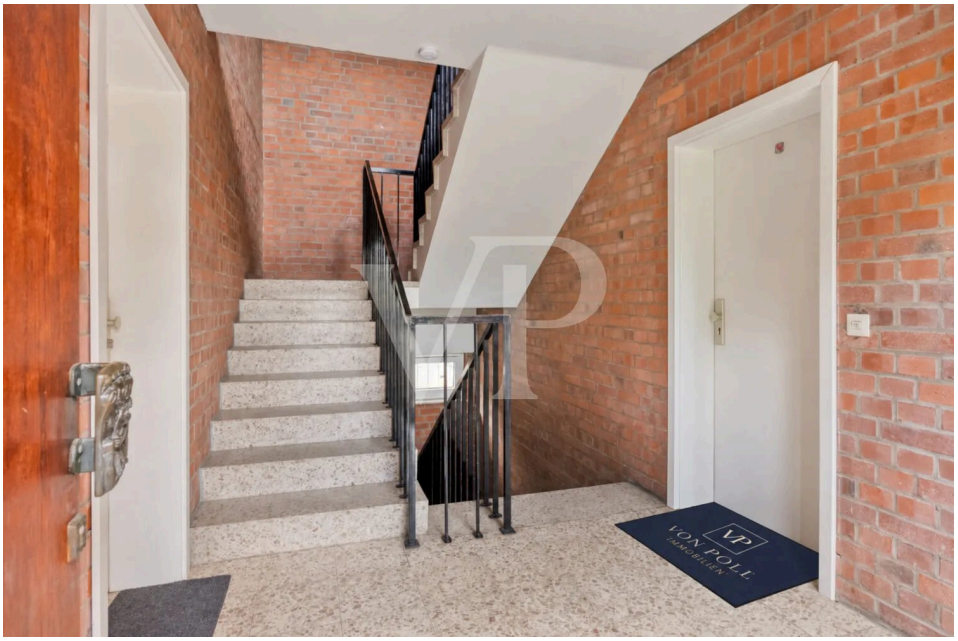
Heizungsart	Fernwärme
Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	11.07.2028

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	146.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1967

Objektnummer: 26485005 - 50767 Köln – Heimersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26485005 - 50767 Köln – Heimersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26485005 - 50767 Köln – Heimersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26485005 - 50767 Köln – Heimersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26485005 - 50767 Köln – Heimersdorf

Die Immobilie

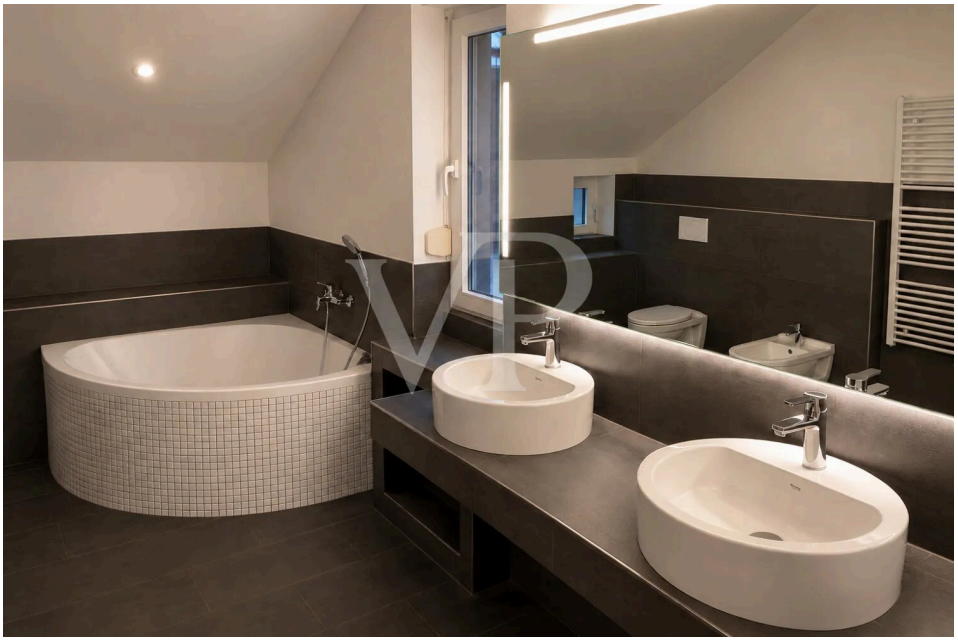




Objektnummer: 26485005 - 50767 Köln – Heimersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26485005 - 50767 Köln – Heimersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26485005 - 50767 Köln – Heimersdorf

Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese außergewöhnliche Maisonettewohnung in Köln-Heimersdorf. Die offene Architektur über zwei Ebenen, die markante Empore sowie die großflächige Verglasung verleihen der Immobilie einen eigenständigen Charakter und schaffen ein Wohnkonzept, das Großzügigkeit, Individualität und Wohnkomfort auf besondere Weise miteinander verbindet.

Die im Jahr 1967 errichtete Wohnung über zwei Ebenen verfügt über ca. 146 m² Wohnfläche und insgesamt drei Zimmer, ein Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC. Ergänzt wird das Angebot durch eine Einzelgarage mit Zugang zum Garten.

Besonders prägend ist der weitläufige Wohnbereich mit seiner beeindruckenden Raumhöhe und der offenen Verbindung zur oberen Ebene. Teilweise sichtbare Backsteinwände setzen architektonische Akzente, während der Kamin dem Raum eine warme und wohnliche Atmosphäre verleiht. Die bis in den oberen Bereich reichende Fensterfront sorgt für einen hohen Tageslichteinfall und eröffnet den Blick auf das ebenfalls architektonisch gestaltete Atrium.

Das Atrium mit Ausgang vom Wohnzimmer ist ein getrennter Gartenteil. Es gibt einen zweiten Gartenteil auf der anderen Seite des Hauses mit Ausgang von der Küche. Beide Gartenteile sind untereinander verbunden durch einen schmalen Weg, der hinter dem Wohnzimmer um das Haus herum verläuft.

Die Maisonettewohnung ist zugänglich über das Treppenhaus sowohl durch eine Wohnungseingangstür im Erdgeschoss als auch durch eine gesonderte Eingangstür im ersten Obergeschoss.
Die Verbindung der beiden Stockwerke innen erfolgt über eine Wendeltreppe.

Auf der ersten Etage befindet sich angrenzend an die Empore das Schlafzimmer mit anschließendem Badezimmer. Dieses ist unter anderem mit einer Badewanne, einer separaten Dusche, einem Bidet sowie zwei Waschbecken ausgestattet und ergänzt den privaten Bereich komfortabel.

Diese Immobilie überzeugt durch ihre besondere Architektur, die offene Raumgestaltung und die vielseitig nutzbaren Innen- und Außenflächen. Kamin, Empore, großflächige Verglasungen sowie Atrium, Garten und Balkon verleihen der Wohnung einen individuellen Charakter und sorgen für ein Wohnambiente, das sich deutlich von klassischen Grundrissen abhebt.

Die Wohnung ist seit dem 15.01.2026 vermietet und erzielt derzeit eine Kaltmiete von 1.460€ pro Monat.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stellen wir Ihnen das ausführliche Langexposé mit allen Objektunterlagen, Grundrissen und weiteren Informationen zur Verfügung. Im Rahmen einer persönlichen Besichtigung zeigen wir Ihnen gerne die besondere Architektur und das außergewöhnliche Wohngefühl dieser Maisonettewohnung.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 26485005 - 50767 Köln – Heimersdorf

Ausstattung und Details

- außergewöhnliche Maisonettewohnung über zwei Ebenen
- ca. 146 m² Wohnfläche
- großzügiger, offener Grundriss
- lichtdurchfluteter Wohnbereich mit beeindruckender Fensterfront und Zugang zum Atrium
- 1. Gartenteil: Atrium mit Terrasse
- offene Empore mit Blick in den Wohnbereich
- Kamin im Wohnzimmer
- teilweise sichtbare Backsteinwände
- separater Essbereich
- separate Küche mit Zugang zum Garten
- 2. Gartenteil mit Terrasse auf der anderen Seite des Hauses
- Glastüren mit Bronzegriffen
- zusätzliches Gäste-WC
- Balkon auf der oberen Wohnebene
- großzügiges Badezimmer mit Badewanne, Bidet, Toilette und separater Dusche
- ein Garagenstellplatz
- Großer Waschkeller für alle Parteien
- Hausgeld: 579,09€
- Investitionskosten: 121,44€

Objektnummer: 26485005 - 50767 Köln – Heimersdorf

Alles zum Standort

Der Kölner Stadtteil Heimersdorf zählt zu den ruhigen und grünen Wohnlagen im Kölner Norden. Geprägt von gewachsenen Wohngebieten, zahlreichen Gärten und einem großen Baumbestand bietet der Stadtteil ein angenehmes Wohnumfeld und eignet sich besonders für anspruchsvolle Eigentümer, die stadtnah wohnen und gleichzeitig Ruhe und Wohnqualität genießen möchten.

Die Infrastruktur rund um Heimersdorf bietet gute Voraussetzungen für den Alltag. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und weitere Angebote für den täglichen Bedarf befinden sich im Stadtteil und der näheren Umgebung. Auch Kindergärten und Schulen sind gut erreichbar und unterstreichen den familienfreundlichen Charakter der Lage.

Eine gute Anbindung an die Kölner Innenstadt ist sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto gegeben. Die Stadtbahnlinie 15 bietet über die Haltestelle Heimersdorf eine direkte Verbindung in Richtung Kölner Innenstadt. Ergänzt wird das Angebot durch verschiedene Busverbindungen sowie die nahegelegene S Bahn Station Köln Volkhovener Weg. Durch die gute Erreichbarkeit der Autobahnen A1 und A57 sind zudem die Kölner Innenstadt und das weitere Umland bequem erreichbar.

Für Freizeit und Erholung bietet der Kölner Norden vielfältige Möglichkeiten. Besonders der nahegelegene Fühlinger See lädt mit seinen beliebten Grün und Wasserflächen zu Spaziergängen, Fahrradtouren und verschiedenen Freizeitaktivitäten ein. Auch die umliegenden Grünflächen und Wege bieten zahlreiche Möglichkeiten, Zeit im Freien zu verbringen. Die Kombination aus ruhigem und grünem Wohnumfeld, guter Infrastruktur und einer komfortablen Anbindung macht Heimersdorf zu einer attraktiven Wohnlage im Kölner Norden.

Objektnummer: 26485005 - 50767 Köln – Heimersdorf

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26485005 - 50767 Köln – Heimersdorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Yannick Kathmann

Christophstraße 38, 50670 Köln
Tel.: +49 221 - 56 07 75 09
E-Mail: koeln.innenstadt@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com