Köln – Altstadt-Nord

Modernisierte 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in zentraler Innenstadtlage

Objektnummer: 26485010



KAUFPREIS: 338.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 50.47 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26485010 - 50670 Köln – Altstadt-Nord

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

Objektnummer: 26485010 - 50670 Köln – Altstadt-Nord

Auf einen Blick

Objektnummer	26485010
Wohnfläche	ca. 50.47 m²
Etage	2
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1955

Kaufpreis	338.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 9 m²
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26485010 - 50670 Köln – Altstadt-Nord

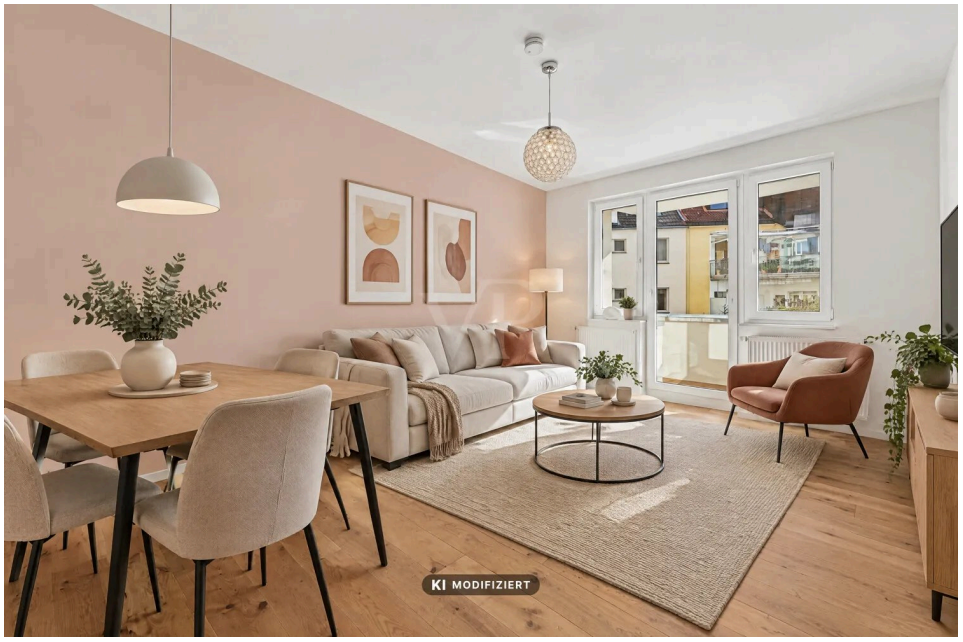
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme
Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	27.10.2034
Befeuerung	Erdwärme

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	102.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1955

Objektnummer: 26485010 - 50670 Köln – Altstadt-Nord

Die Immobilie





Objektnummer: 26485010 - 50670 Köln – Altstadt-Nord

Die Immobilie





Objektnummer: 26485010 - 50670 Köln – Altstadt-Nord

Die Immobilie





Objektnummer: 26485010 - 50670 Köln – Altstadt-Nord

Die Immobilie





Objektnummer: 26485010 - 50670 Köln – Altstadt-Nord

Die Immobilie





Objektnummer: 26485010 - 50670 Köln – Altstadt-Nord

Die Immobilie





Objektnummer: 26485010 - 50670 Köln – Altstadt-Nord

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: 26485010 - 50670 Köln – Altstadt-Nord

Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese im Jahr 2025 umfassend sanierte, ca. 50 m² große 2-Zimmer-Wohnung in beliebter Lage der Kölner Altstadt-Nord. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines im Jahr 1955 in Massivbauweise errichteten Mehrfamilienhauses mit insgesamt zwölf Wohneinheiten. Neben der angebotenen Wohnung werden auch die weiteren Wohneinheiten sowie das Treppenhaus sukzessive saniert.

Beim Betreten der Wohnung gelangt man in eine geräumige Diele, die ausreichend Platz für eine Garderobe bietet und von der aus sämtliche Räume zugänglich sind. Die separate Küche ist mit einer hochwertigen Einbauküche von Nobilia sowie Elektrogeräten der Marken Bosch und Junker ausgestattet, die bereits im Kaufpreis enthalten ist. Das Herzstück der Wohnung bildet der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich, der vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet und eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Von hier aus gelangt man auf den südlich ausgerichteten Balkon. Das moderne Tageslichtbad überzeugt mit großformatigen grauen Boden- und Wandfliesen, einer Badewanne sowie Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner. Das separate Schlafzimmer rundet das Raumangebot ab und bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen großzügigen Kleiderschrank.

Im Jahr 2025 wurde die Wohnung umfassend saniert und modernisiert. In sämtlichen Wohnräumen wurde hochwertiger, heller Parkettboden verlegt. Die Wände wurden neu verputzt und weiß gestrichen. Darüber hinaus wurden alle Türen einschließlich der Türzargen erneuert und sämtliche Fenster durch doppelt verglaste Kunststofffenster ersetzt. Auch die technischen Installationen wurden umfassend modernisiert. Dazu zählen die gesamte Elektrik, mit Netzwerkanschlüsse in Wohn- und Schlafzimmer sowie sämtliche Wasserleitungen innerhalb der Wohnung. Darüber hinaus wurden die Steigleitungen des gesamten Mehrfamilienhauses erneuert.

Die Wärmeversorgung des Gebäudes erfolgt über eine regenerative Fernwärmeanlage. In Verbindung mit der nachträglich eingebrachten Außenwanddämmung trägt diese zur Reduzierung des Energiebedarfs bei. Ergänzt wird das Immobilienangebot durch zur Wohnung gehörigen, separaten Keller- / Abstellraum mit eine Fläche von ca. 9 m². Dieser befindet sich direkt unterhalb der Wohnung auf der 1. Etage und bietet zusätzlichen Stauraum.

Da die Wohnung derzeit leer steht, ist sie für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessant. Die umfassende Sanierung, die zeitgemäße Ausstattung und der funktionale Grundriss schaffen ideale Voraussetzungen für eine individuelle Eigennutzung oder eine attraktive Vermietung.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stellen wir Ihnen das ausführliche Exposé mit allen Objektunterlagen, Grundrissen und weiteren Informationen zur Verfügung. Für einen persönlichen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen ebenfalls gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 26485010 - 50670 Köln – Altstadt-Nord

Ausstattung und Details

- ca. 50 m² Wohnfläche
- 2 Zimmer
- doppeltverglaste Kunststofffenster 01/25 modernisiert
- hochwertiger Parkettboden in allen Räumen 2025 modernisiert
- Wände verputzt und gestrichen in 2025
- Tageslichtbad mit Badewanne 2025 saniert
- moderne Einbauküche inkl. Elektrogeräte von Nobilia aus dem Jahr 2025
- direkter Ausgang vom Wohnbereich auf den Balkon
- eigener Keller- / Abstellraum
- Hausgeld: 108,01 €

Objektnummer: 26485010 - 50670 Köln – Altstadt-Nord

Alles zum Standort

Der Kölner Stadtteil Altstadt-Nord liegt linksrheinisch im Herzen der Domstadt und gehört zum Stadtbezirk Innenstadt. Geprägt von einer lebendigen Mischung aus historischer Bausubstanz, urbanen Straßenzügen und gewachsenen Veedeln, verbindet die Lage zentrales Stadtleben mit dem besonderen Charme traditioneller Kölner Quartiere. Die Nähe zur Kölner Innenstadt sowie zu den benachbarten Stadtteilen Eigelstein und Agnesviertel prägt die Attraktivität des Standorts. Das urbane Umfeld, die kurzen Wege zu zahlreichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs und die gute Verkehrsanbindung bieten vielfältige Vorteile für unterschiedliche Wohn- und Lebenskonzepte.

Die Versorgung im Alltag ist komfortabel. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Cafés, Restaurants und weitere Dienstleister befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Auch medizinische Einrichtungen sowie Angebote für den täglichen Bedarf sind im innerstädtischen Umfeld vorhanden. Ergänzt wird die Infrastruktur durch das vielfältige gastronomische und kulturelle Angebot der angrenzenden Viertel, die mit individuellen Geschäften, traditionellen Brauhäusern und einer lebendigen Nachbarschaft überzeugen.

Eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls gegeben. Über die nahe gelegenen Haltestellen und den Bahnhof Köln Hansaring bestehen vielfältige Verbindungen mit Stadtbahn, S-Bahn und Bus in Richtung Innenstadt sowie in die umliegenden Stadtteile und das regionale Umland. Auch der Kölner Hauptbahnhof ist gut erreichbar und ermöglicht eine komfortable Anbindung an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr.

Auch der Freizeit- und Erholungswert trägt zur Attraktivität der Lage bei. Das historische Eigelsteinviertel und das benachbarte Agnesviertel laden mit ihren Cafés, Restaurants und kleinen Geschäften zum Verweilen ein. Darüber hinaus bieten die Kölner Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufs- und Kulturangeboten sowie der Dom und die historische Altstadt zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Spaziergänge entlang des Rheins und Besuche der innerstädtischen Grünanlagen ergänzen das Angebot.

Die Kombination aus zentraler Wohnlage, umfassender Infrastruktur und sehr guter Verkehrsanbindung macht Altstadt-Nord zu einem attraktiven Standort im Kölner Stadtgebiet. Die kurzen Wege, das vielfältige gastronomische und kulturelle Angebot sowie die Nähe zu wichtigen Einkaufs- und Verkehrsknotenpunkten verbinden urbanes Wohnen mit einer hohen Alltagstauglichkeit und der besonderen Atmosphäre der Kölner Veedelskultur.

Objektnummer: 26485010 - 50670 Köln – Altstadt-Nord

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: 26485010 - 50670 Köln – Altstadt-Nord

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