Ihr Ansprechpartner:
Herr Peter Klütsch
Correa Immobilien Service (C.I.S)
Longericher Str. 26
50767 Köln

Mobil: +49 179 6750329
Fax: +49 221-715 82 87
E-Mail: peter.kluetsch@cis-immo.net
Web: www.cis-immo.net

+++Schöne bezugsfähige Wohnung mit Balkon und Blick ins Grüne+++



In der Kreuzau 9, 51105 Köln / Poll

Ihr Ansprechpartner:
Herr Peter Klütsch
Correa Immobilien Service (C.I.S)
Longericher Str. 26
50767 Köln

Mobil: +49 179 6750329
Fax: +49 221-715 82 87
E-Mail: peter.kluetsch@cis-immo.net
Web: www.cis-immo.net

CORREA IMMOBILIEN SERVICE

ImmoNr	PK-213
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
PLZ	51105
Ort	Köln / Poll
Etage	1
Wohnfläche	ca. 62,46 m^2
Nutzfläche	ca. 6 m^2
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Kaufpreis	220.000,00 €
Außen-Provision	3,57%
Hausgeld	263,00 €
Baujahr	1972
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	138 kWh/(m^2*a)
Energieausweis gültig bis	16.01.2028
Baujahr lt. Energieausweis	1972
wesentlicher Energieträger	Fernwärme
	Dampf
Heizungsart	Fernwärme
Etagenzahl	6
Ausstattungsqualität	Normal
Fahrstuhl	Personenaufzug
Kabel Sat TV	Ja
Küche	Einbauküche
Bad	Eckdusche
Balkon	Ja
Unterkellert	Ja
Dist. Kindergarten (km)	0,11 km
Dist. Grundschule (km)	0,41 km
Dist. Realschule (km)	2,21 km
Dist. Gymnasium (km)	1,95 km
Dist. Autobahn (km)	0,94 km
Dist. Zentrum (km)	8,14 km
Verfügbar ab	Sofort
Haustiere	Ja

Beschreibung

+++Schöne bezugsfähige Wohnung mit Balkon und Blick ins Grüne+++

+++Bitte kontaktieren Sie uns bei Immoscout24.de über den Button ”Nachricht”, wir werden Sie kurzfristig anrufen/kontaktieren+++

Zum Verkauf steht eine 62,46m^2 große Eigentumswohnung in beliebter Lage von Köln-Poll, verkehrsgünstig gelegen.

Diese helle und freundlich geschnittene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten 21-Parteien-Haus in attraktiver Rheinnähe. Die Umgebung vereint ruhiges Wohnen mit einer guten Infrastruktur durch die Mischung aus Wohn- und Gewerbegebiet.

Dank des durchdachten Grundrisses eignet sich die Wohnung ideal sowohl für Paare als auch für Alleinstehende. Das großzügige Wohnzimmer bietet viel Platz und lässt sich flexibel gestalten – ob mit gemütlicher Essecke oder praktischem Homeoffice-Bereich.

Über die Diele im Eingangsbereich erreichen Sie das Schlafzimmer sowie das Badezimmer mit Dusche. Zusätzlich steht Ihnen ein praktischer Einbauschrank innerhalb des Flures zur Verfügung.

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie in die Küche sowie zum Süd-West-Balkon, der zur ruhigen Hofseite ausgerichtet ist und zum Entspannen einlädt. Die Küche ist bis auf eine Waschmaschine komplett eingerichtet.
Man kann kurzfristig ohne großen Sanierungsaufwand einziehen.

Geheizt wird mit Fernwärme. Die Anlage wurde im Jahr 2000 installiert.

Ein Kellerraum, ein Fahrradraum und eine gemeinschaftliche Waschküche im Untergeschoss runden das Angebot ab.

Wohnanlage ”In der Kreuzau”

Die Wohnanlage ist als ”Eigentumswohnanlage” in den Jahren 1971 bis 1973 vom Erbbauverein Deutz erbaut worden.

Die Anlage rechts und links der Straße ”In der Kreuzau” besteht aus zwei Gebäude Gruppen. Zum einen das Hochhaus mit bis zu 23 Etagen und einer Höhe von 68 Meter

Ihr Ansprechpartner:
Herr Peter Klütsch
Correa Immobilien Service (C.I.S)
Longericher Str. 26
50767 Köln

Mobil: +49 179 6750329
Fax: +49 221-715 82 87
E-Mail: peter.kluetsch@cis-immo.net
Web: www.cis-immo.net

Ausstattung

-Wohnzimmer, Schlafzimmer und Flur mit Laminatboden
-Duschbad mit WC und Waschbecken, Fliesenboden
-Warmwasser über Durchlauferhitzer
-Einbauschrank im Flur
-PVC Fenster mit Doppelverglasung von 2000
-Fernwärme 2000
-Einbauküche, Fliesenboden
-Balkon
-Keller
-Fahrradkeller

Lage

Köln Poll ist ein Veedel am rechten Rheinufer, südöstlich der Kölner Innenstadt. Das beliebte Veedel liegt direkt am Fluss und beheimatet Kölns größte Spielwiese: die Poller Wiesen.

Woher der „Poll“ kommt, ist unklar. Der Stadtteil wird jedoch erstmals im Jahr 1003 in einer Schenkungsurkunde des Kölner Erzbischofs Heribert als „Polla“ erwähnt. 1888 wurde Poll zusammen mit Deutz nach Köln eingemeindet und gehört seit der kommunalen Neugliederung 1975 zum Stadtbezirk Porz.

Nur einen Spaziergang Richtung Süd- oder Severinsbrücke entfernt, laden die Poller Wiesen zu einer Pause vom Großstadtleben ein. Hier kann man frische Luft schnappen, den Ausblick auf Rhein und Dom genießen und relaxen.

Familien kommen zum Picknick und Drachen steigen lassen zusammen, Hundebesitzer gehen mit ihren Vierbeinern spazieren, Hobbysportler treffen sich zum Fußball spielen, der Großteil macht es sich auf einer Decke bequem. Den hohen Freizeitwert wissen nicht nur die Poller zu schätzen: die Kölner lieben „ihre“ Poller Wiesen – und kommen auch aus allen anderen Veedeln hierher, um zu entspannen. Hier finden auch regelmäßig Open-Air-Veranstaltungen statt, die Besucher aus ganz Köln anziehen.

Poll befindet sich nur ein paar Auto- beziehungsweise Straßenbahn-Minuten von der Stadtmitte und der Deutzer City entfernt. Deswegen fühlen sich viele Poller eher der Kölner Innenstadt als dem Stadtbezirk Porz zugehörig. Cityflair im Veedel verbreitet die Siegburger Straße – die Geschäfts- und Einkaufsstraße des Stadtteils. An der Stadtbahnhaltestelle „Salmstraße“ der Linie 7 liegt der Marktplatz, auf dem jeden Freitag Markttag ist.

Poll grenzt im Norden entlang des Eisenbahndammes von der Südbrücke nach Kalk an Deutz, südlich begrenzt die A 4 mit der Rodenkirchener Autobahnbrücke den Stadtteil zu Westhoven. Östlich wird der Ort mit Ausnahme des Gremberger Wäldchens von der A 559 zu Humboldt/Gremberg begrenzt und westlich verläuft der Rhein.

Ihr Ansprechpartner:
Herr Peter Klütsch
Correa Immobilien Service (C.I.S)
Longericher Str. 26
50767 Köln

Mobil: +49 179 6750329
Fax: +49 221-715 82 87
E-Mail: peter.kluetsch@cis-immo.net
Web: www.cis-immo.net

Sonstige Angaben

Alle Angaben beruhen auf Angaben des Eigentümers.
Die vorstehenden Angaben wurden mit größter Sorgfalt erstellt.
Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben übernehmen wir keine Gewähr und Haftung.
Bei Gebäuden dieses Baujahres, siehe Exposé, kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei der Errichtung Materialien verwendet wurden, die nach heutigen Maßstäben als gesundheits- oder umweltbelastend gelten.
Eine Untersuchung auf das Vorhandensein solcher Stoffe hat nicht stattgefunden.
Änderung und Zwischenverkauf behalten wir uns ausdrücklich vor. Der Kaufpreis der Liegenschaft ist freibleibend. Die Nebenkosten richten sich nach Personenzahl und individuellem Verbrauch. Durch Absendung Ihrer E-Mailanfrage an Immobilien Scout 24 und deren Vertriebspartner gestatten Sie ausdrücklich die Kontaktaufnahme per Telefon, Post und Mail und entbinden uns von dem derzeitigen geltenden Datenschutz- und Wettbewerbsrecht!
Sollten Sie keine Werbung, Angebote und Informationen wünschen, bitten wir Sie uns das mitzuteilen.
Durch weitere Inanspruchnahme unserer Leistungen erklären Sie die Kenntnis und Ihr Einverständnis.
Wir sind auch gegenüber dem Verkäufer/Eigentümer provisionspflichtig tätig.
Das Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der geschlossene Mietvertrag bzw. der notariell geschlossene Kaufvertrag.

Objekttitel

+++Schöne bezugsfähige Wohnung mit Balkon und Blick ins Grüne+++

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr.
Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages.
Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen.

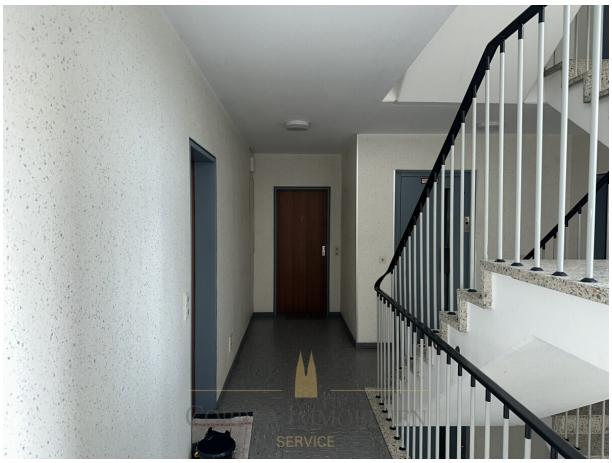
Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Ihr Ansprechpartner:
Herr Peter Klütsch
Correa Immobilien Service (C.I.S)
Longericher Str. 26
50767 Köln

Mobil: +49 179 6750329
Fax: +49 221-715 82 87
E-Mail: peter.kluetsch@cis-immo.net
Web: www.cis-immo.net



Eingangsbereich



Flur mit Wohnungstür



Wohnzimmer I



Wohnzimmer II



Wohnzimmer III



Balkon I

Ihr Ansprechpartner:
Herr Peter Klütsch
Correa Immobilien Service (C.I.S)
Longericher Str. 26
50767 Köln

Mobil: +49 179 6750329
Fax: +49 221-715 82 87
E-Mail: peter.kluetsch@cis-immo.net
Web: www.cis-immo.net



Blick vom Balkon II



Küche I



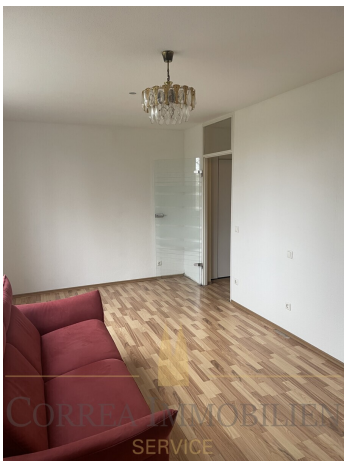
Küche II



Flur I



Schlafzimmer I



Schlafzimmer II

Ihr Ansprechpartner:
Herr Peter Klütsch
Correa Immobilien Service (C.I.S)
Longericher Str. 26
50767 Köln

Mobil: +49 179 6750329
Fax: +49 221-715 82 87
E-Mail: peter.kluetsch@cis-immo.net
Web: www.cis-immo.net



Blick aus Schlafzimmer



Badezimmer I



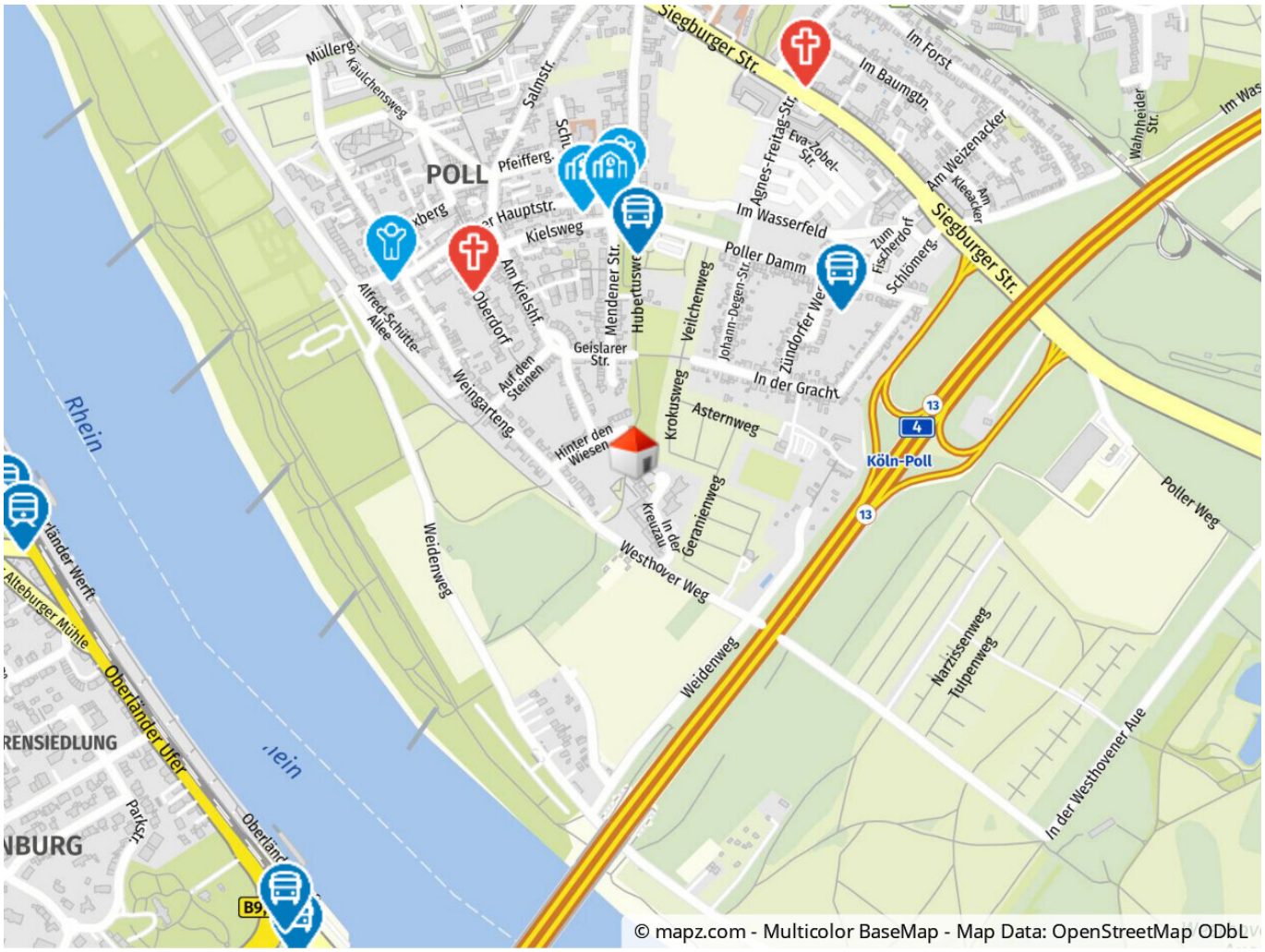
Badezimmer II



Einbauschrank

Ihr Ansprechpartner:
Herr Peter Klütsch
Correa Immobilien Service (C.I.S)
Longericher Str. 26
50767 Köln

Mobil: +49 179 6750329
Fax: +49 221-715 82 87
E-Mail: peter.kluetsch@cis-immo.net
Web: www.cis-immo.net



Lageplan