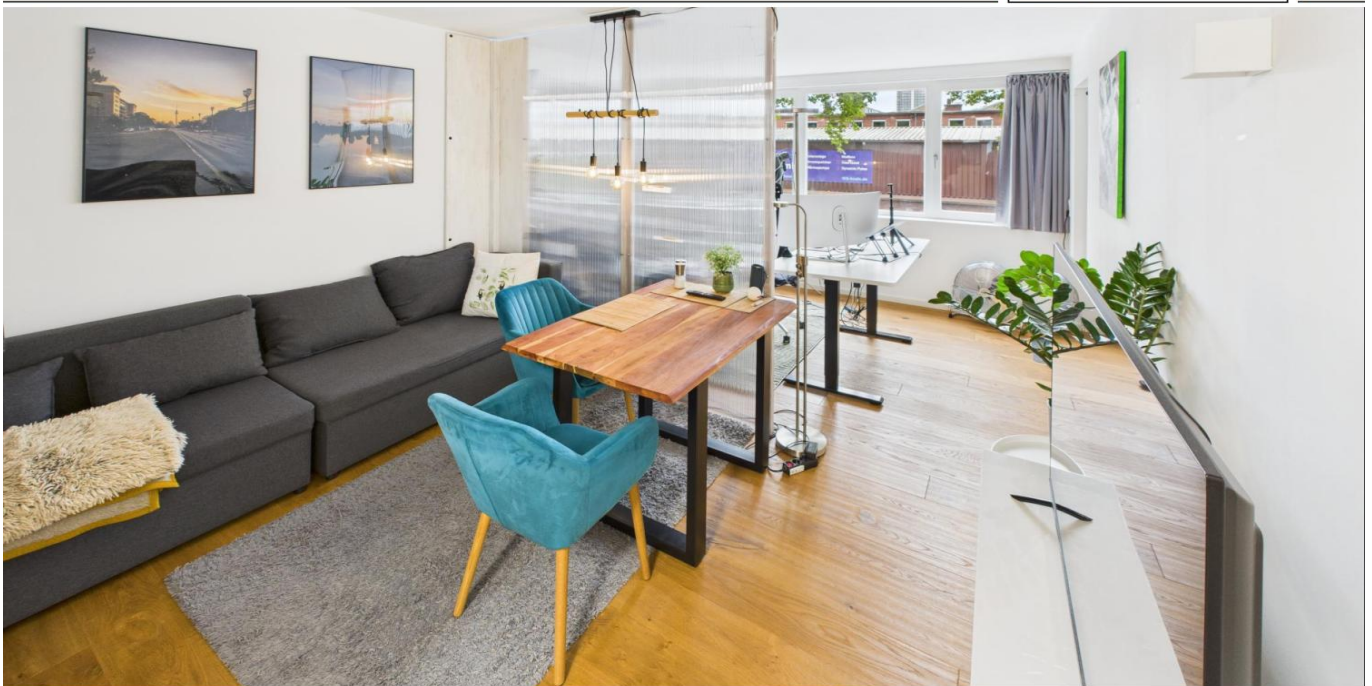


Köln – Mülheim

# Rheinblick - Moderne 2-Zimmer Wohnung mit zwei Loggien in Köln-Mülheim

Objektnummer: 25390031



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

MIETPREIS: 855 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 57 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25390031 - 51063 Köln – Mülheim

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

Objektnummer: 25390031 - 51063 Köln – Mülheim

## Auf einen Blick

|               |            |
|---------------|------------|
| Objektnummer  | 25390031   |
| Wohnfläche    | ca. 57 m²  |
| Bezugsfrei ab | 29.08.2025 |
| Zimmer        | 2          |
| Schlafzimmer  | 1          |
| Badezimmer    | 1          |
| Baujahr       | 1962       |

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Mietpreis                     | 855 EUR       |
| Nebenkosten                   | 120 EUR       |
| Wohnung                       | Etagenwohnung |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2015          |
| Bauweise                      | Massiv        |

Objektnummer: 25390031 - 51063 Köln – Mülheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                  |                             |                |
|----------------------------|------------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fussbodenheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas              | Endenergieverbrauch         | 130.80 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 13.09.2028       | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befeuierung                | Gas              | Baujahr laut Energieausweis | 1962           |

Objektnummer: 25390031 - 51063 Köln – Mülheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25390031 - 51063 Köln – Mülheim

## Die Immobilie



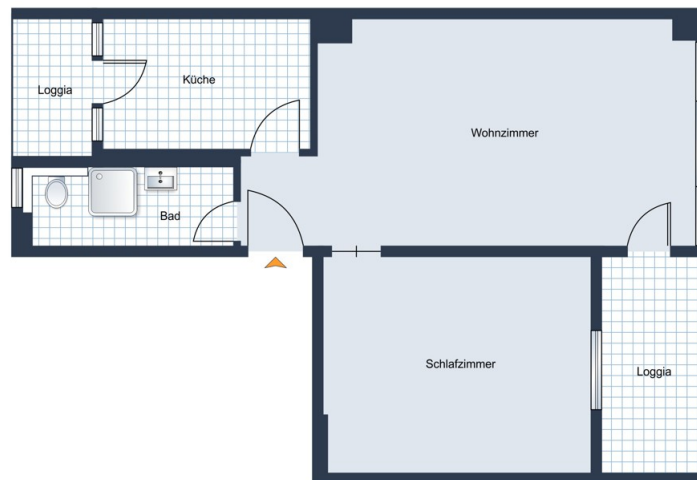
Objektnummer: 25390031 - 51063 Köln – Mülheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25390031 - 51063 Köln – Mülheim

## 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: 25390031 - 51063 Köln – Mülheim

## Ein erster Eindruck

Diese moderne Zweizimmerwohnung wurde 2015 kernsaniert, frisch renoviert und bietet nun alles, was komfortables Wohnen ausmacht – in direkter Nähe zum Mülheimer Hafen.

Herzstück der Wohnung im 1. Obergeschoss ist das großzügige Wohnzimmer, von dem aus alle weiteren Räume erreichbar sind. Die helle Küche hat Platz für einen kleinen Essbereich und hat Zugang zu einer gemütlichen Loggia mit Blick in den Hinterhof. Das Tageslichtbad überzeugt mit einer bodengleichen Dusche und Glasabtrennung und sorgt so für ein komfortables Wohngefühl. Im Schlafzimmer stehen praktische Einbauschränke und Regale bereit, während das Fenster zur großen Loggia ausgerichtet ist, die vom Wohnzimmer aus begehbar ist und zusätzlichen Freiraum schafft. Hochwertige Eichendielenböden in allen Wohnräumen (außer im Bad) verleihen der Wohnung eine warme, stilvolle Atmosphäre.

Zusätzlich steht ein eigener Kellerraum sowie ein Fahrradstellplatz im Innenhof zur Verfügung. Viele Möbelstücke, darunter die Einbauküche und eine Waschmaschine, können nach Absprache vom Vermieter übernommen werden.

Objektnummer: 25390031 - 51063 Köln – Mülheim

## Ausstattung und Details

- Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche
- Hochwertiger Bodenbelag aus Eichendielen
- Glatt verputzte, weiße Wände
- Wandleuchtern im Wohnzimmer
- Fußbodenheizung
- Zwei Loggien
- Privater Kellerabteil
- Gemeinschaftlicher Waschkeller mit der Möglichkeit zur Übernahme einer Waschmaschine
- Überdachte Fahrradaufhängung in dem durch ein Tor gesicherten Durchgang zum Hinterhof
- Die Küche sowie diverse Möbelstücke können nach Absprache übernommen werden
- Kleiderschrank im Schlafzimmer ist inklusive

Objektnummer: 25390031 - 51063 Köln – Mülheim

## Alles zum Standort

Die Wohnung liegt nur eine Gehminute vom Rhein entfernt, direkt gegenüber der Katzenbuckelbrücke. Am Ufer erstreckt sich ein Grünstreifen mit Rad- und Spazierwegen sowie verschiedenen Gastronomieangeboten. Die Katzenbuckelbrücke überspannt die Einfahrt zum Mülheimer Hafen und bietet nicht nur einen großartigen Blick auf den Kölner Dom, sondern auch direkten Zugang zum Jugendpark und zum Rheinpark mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Mit dem Fahrrad erreicht man den Kölner Hauptbahnhof und den Dom in etwa 15 Minuten. Zudem ist eine Änderung der Straßenführung geplant, die künftig für eine deutliche Verkehrsberuhigung vor dem Haus sorgen wird.

Im Süden Mülheims wächst seit einigen Jahren ein neues Stadtquartier, das modernes Wohnen und Arbeiten am Rhein verbindet. Zwischen Katzenbuckelbrücke und Zoobrücke entsteht auf rund 70 Hektar eine Mischung aus rund 3.600 Wohnungen, teils in historischen Gebäuden, sowie großzügigen Grün- und Freiflächen. Dazu gehören auch die Hafenmole und der Rheinboulevard entlang des Hafenbeckens. Ziel ist ein lebendiges Viertel mit Wohnen, Kultur, Gewerbe, Bildung, Gastronomie, Dienstleistungen und Naherholung – immer im Einklang mit den historischen Strukturen und dem Hafenbetrieb. Schon heute haben Start-ups, Event-Locations und Kreative das Gebiet für sich entdeckt. In den nächsten Jahren kommen außerdem Kitas, eine Grundschule, eine Bäckerei, eine Kaffeerösterei sowie weitere Geschäfte für den täglichen Bedarf hinzu.

Köln-Mülheim selbst ist ein dynamischer, vielfältiger Stadtteil, der Urbanität, kulturelle Vielfalt und Kreativität verbindet. Direkt am Rhein gelegen und angrenzend an Deutz und die Kölner Innenstadt, bietet Mülheim ein besonderes Flair aus historischen Industriebauten, Lagerhallen und Gründerzeithäusern. Dieser Mix zieht vor allem Kreative und Individualisten an. Gleichzeitig überzeugt der Stadtteil mit einer sehr guten Verkehrsanbindung: Eigene Anschlüsse an die A3, ein Bahnhof sowie mehrere U- und S-Bahnlinien sorgen für schnelle Wege in die Innenstadt und darüber hinaus.

Objektnummer: 25390031 - 51063 Köln – Mülheim

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 13.9.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 130.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25390031 - 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](mailto:koeln.dellbrueck@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)