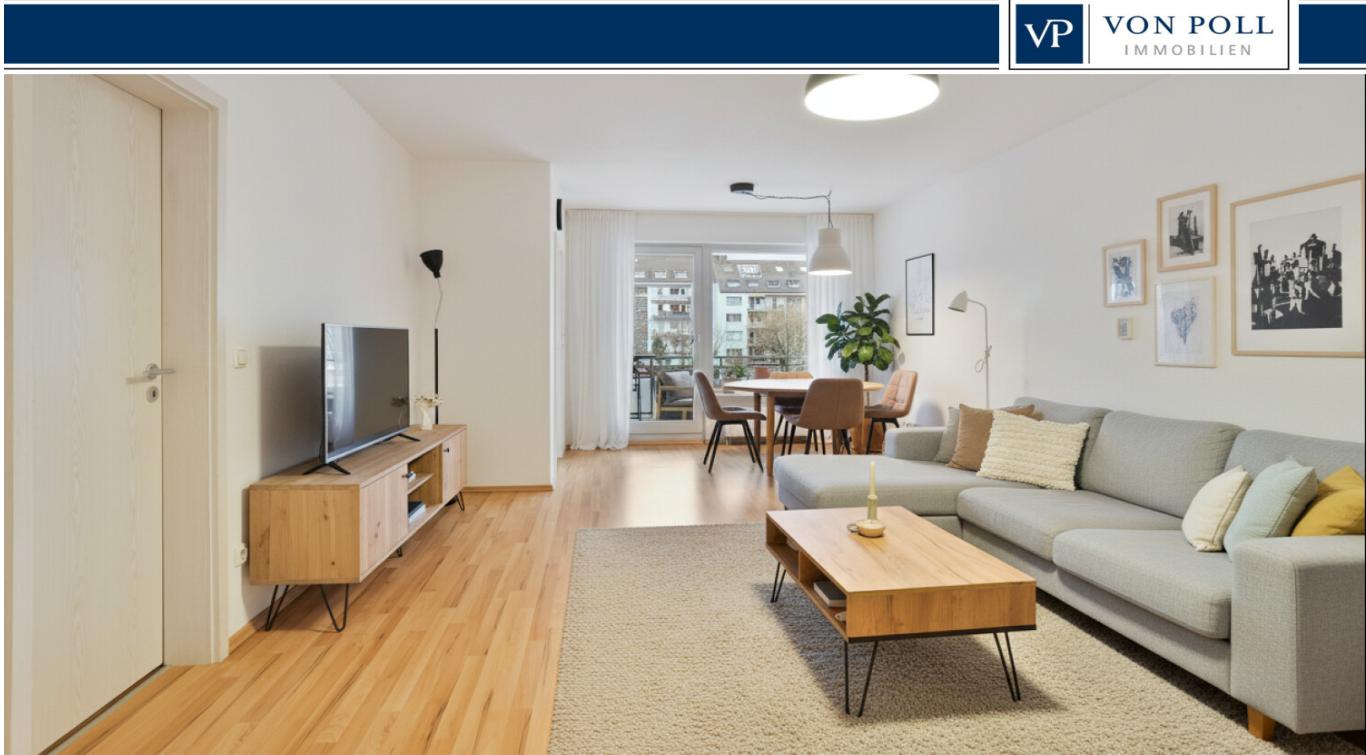


Köln/ Ehrenfeld – Ehrenfeld

## Attraktive 2-Zimmer-Wohnung in bester Lage von Ehrenfeld

*Objektnummer: 25406045*



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

**KAUFPREIS: 378.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 63,55 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

Objektnummer: 25406045 - 50823 Köln/ Ehrenfeld – Ehrenfeld

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

**Objektnummer: 25406045 - 50823 Köln/ Ehrenfeld – Ehrenfeld**

## Auf einen Blick

|              |                          |                               |   |
|--------------|--------------------------|-------------------------------|---|
| Objektnummer | 25406045                 | Kaufpreis                     | 378.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 63,55 m <sup>2</sup> | Wohnung                       | Etagenwohnung   |
| Etage        | 2                        | Provision                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Zimmer       | 2                        | Modernisierung /<br>Sanierung | 2004  |
| Schlafzimmer | 1                        | Ausstattung                   | Balkon  |
| Badezimmer   | 1                        |                               |   |
| Baujahr      | 2004                     |                               |   |

Objektnummer: 25406045 - 50823 Köln/ Ehrenfeld – Ehrenfeld

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                               |            |
|-------------------------------|------------|
| Wesentlicher<br>Energieträger | Nahwärme   |
| Energieausweis<br>gültig bis  | 17.01.2029 |

| Energieinformationen           | BEDARF                     |
|--------------------------------|----------------------------|
| Endenergiebedarf               | 53.80 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energie-<br>Effizienzklasse    | B                          |
| Baujahr laut<br>Energieausweis | 2004                       |

Objektnummer: 25406045 - 50823 Köln/ Ehrenfeld – Ehrenfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25406045 - 50823 Köln/ Ehrenfeld – Ehrenfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25406045 - 50823 Köln/ Ehrenfeld – Ehrenfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25406045 - 50823 Köln/ Ehrenfeld – Ehrenfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25406045 - 50823 Köln/ Ehrenfeld – Ehrenfeld

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

**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: 25406045 - 50823 Köln/ Ehrenfeld – Ehrenfeld

## Grundrisse



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

**Objektnummer: 25406045 - 50823 Köln/ Ehrenfeld – Ehrenfeld**

## Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen in zentraler Lage von Köln-Ehrenfeld diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit gepflegter Ausstattung und durchdachtem Grundriss. Die Immobilie verbindet urbanes Wohnen mit einem ruhigen Rückzugsort und überzeugt durch ihre Zentrumsnähe, eine sehr gute Infrastruktur sowie einen ansprechenden Baustil.

Die Wohnung befindet sich in einem fünfgeschossigen Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 2004 und ist sowohl über ein gepflegtes Treppenhaus als auch komfortabel über einen Aufzug erreichbar. Das Gebäude wird über eine zentrale Nahwärmeversorgung beheizt und weist eine gute Energieeffizienz der Klasse B auf. Zusätzlich zur energetischen Nahwärmeversorgung befindet sich eine installierte Lüftungswärmetauscheranlage im Wohn- und Schlafzimmer, die für eine bessere Luftqualität und effizientere Wärme-/Feuchtebilanz sorgt.

Der Allgemeinzustand des Hauses ist gut, ebenso wie die Gemeinschaftsnutzungsflächen.

Der gut geschnittene Grundriss erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 64 m<sup>2</sup> und umfasst eine Diele, einen großzügigen Wohn- und Essbereich, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne sowie eine separate Küche. Bodentiefe Fenster sorgen für eine angenehme Belichtung der Räume, während die Ostausrichtung insbesondere in den Morgenstunden für ein freundliches Wohnambiente sorgt.

Das Herzstück der Wohnung bildet der helle Wohn- und Essbereich mit Zugang zum überdachten und gefliesten Balkon. Von hier aus eröffnet sich ein beruhigender Blick in den großzügigen, begrünten Innenhof, der ein hohes Maß an Privatsphäre bietet.

Rolläden sorgen zusätzlich für Komfort und Sichtschutz.

Die Ausstattung entspricht einem mittleren Standard und umfasst Laminatböden in den Wohnräumen, helle Wandflächen sowie eine funktionale und zeitlose Sanitärausstattung. Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung bietet zusätzlichen Stauraum.

Ergänzt wird das Angebot durch einen eigenen Kellerraum.

Die Wohnung eignet sich ideal für Kapitalanleger oder Selbstnutzer. Singles oder Paare finden hier ein gepflegtes Zuhause in einer nachgefragten Lage von Köln-Ehrenfeld. Die monatliche Netto-Miete beträgt derzeit 753 EUR. Das Hausgeld liegt aktuell bei ca. 160 EUR zuzüglich der Heizkosten.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung und vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser ansprechenden Wohnung.

**Objektnummer: 25406045 - 50823 Köln/ Ehrenfeld – Ehrenfeld**

## Alles zum Standort

Köln-Ehrenfeld präsentiert sich als lebendiges und urbanes Stadtviertel mit einer hervorragenden Infrastruktur und einem vielfältigen, kreativen Umfeld. Der Stadtteil bietet eine attraktive Mischung aus Tradition und Moderne, die ein inspirierendes Lebensumfeld mit kurzen Wegen und vielfältigen Möglichkeiten eröffnet. Die exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zu medizinischen Einrichtungen und Bildungseinrichtungen schaffen eine ideale Basis für ein sicheres und komfortables Wohnumfeld.

Der Stadtteil Ehrenfeld besticht durch seinen urbanen Charme und seine dynamische Entwicklung. Hier verbindet sich das pulsierende Leben einer jungen, gut ausgebildeten Gemeinschaft mit dem Gefühl von Nachbarschaft und Zusammenhalt. Die zahlreichen sanierten Altbauten und modernen Neubauprojekte fügen sich harmonisch in das multikulturelle und kreative Umfeld ein und bietet ein Zuhause in einem lebendigen, aber dennoch sicheren und freundlichen Viertel. Die Nähe zu Grünflächen und Parks unterstreicht den hohen Freizeitwert und die Lebensqualität, die Ehrenfeld so besonders machen.

In unmittelbarer Nähe laden vielfältige Freizeitmöglichkeiten zum gemeinsamen Erleben und Entspannen ein: Spielplätze sind bereits in nur einer Minute zu Fuß erreichbar, während der nahegelegene Kwattapark und der grüne Innere Grüngürtel mit ihren weitläufigen Flächen Raum für Bewegung und Erholung bieten. Sportbegeisterte finden in nur wenigen Gehminuten moderne Fitnessstudios und Sportanlagen, die eine aktive Freizeitgestaltung ermöglichen. Für das leibliche Wohl sorgen charmante Cafés und Restaurants, die in wenigen Minuten bequem zu Fuß erreichbar sind und zum Genießen und Verweilen einladen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die nahgelegene Straßenbahn und Busstation wie der Bahnhof Köln Ehrenfeld sehr gut.

Auch die medizinische Versorgung ist in Ehrenfeld hervorragend gewährleistet. Zahlreiche Arztpraxen, Apotheken und Fachkliniken befinden sich in fußläufiger Entfernung von fünf bis zehn Minuten.

**Objektnummer: 25406045 - 50823 Köln/ Ehrenfeld – Ehrenfeld**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.1.2029.

Endenergiebedarf beträgt 53.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Nahwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**Objektnummer: 25406045 - 50823 Köln/ Ehrenfeld – Ehrenfeld**

## 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](mailto:koeln.lindenthal@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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