

Köln – Ehrenfeld

# Vermietete 2-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon in Köln-Ehrenfeld

**Objektnummer: 25390039**



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

**KAUFPREIS: 330.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 61 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

Objektnummer: 25390039 - 50825 Köln – Ehrenfeld

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

**Objektnummer: 25390039 - 50825 Köln – Ehrenfeld**

## Auf einen Blick

Objektnummer	25390039	Kaufpreis	330.000 EUR
Wohnfläche	ca. 61 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	1	Nutzfläche	ca. 6 m <sup>2</sup>
Badezimmer	1	Ausstattung	Einbauküche, Balkon
Baujahr	2003		

**Objektnummer: 25390039 - 50825 Köln – Ehrenfeld**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Blockheizkraftwerk	Endenergieverbrauch	117.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	18.05.2029	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2003

Objektnummer: 25390039 - 50825 Köln – Ehrenfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25390039 - 50825 Köln – Ehrenfeld

## Die Immobilie



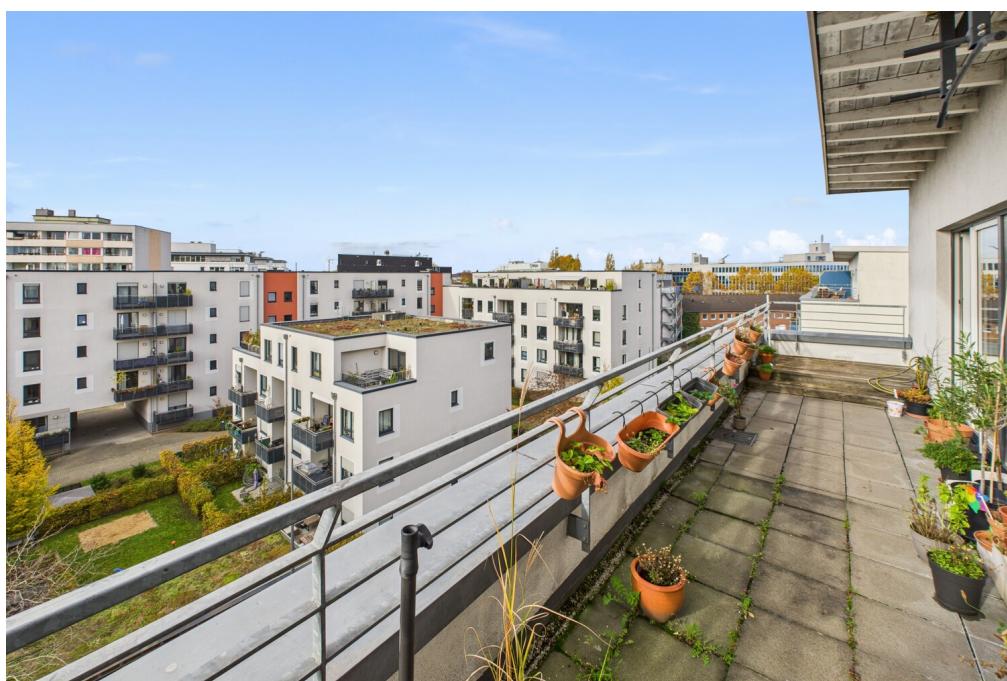
Objektnummer: 25390039 - 50825 Köln – Ehrenfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25390039 - 50825 Köln – Ehrenfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25390039 - 50825 Köln – Ehrenfeld

## Die Immobilie



### Bewertung Ihrer Immobilie

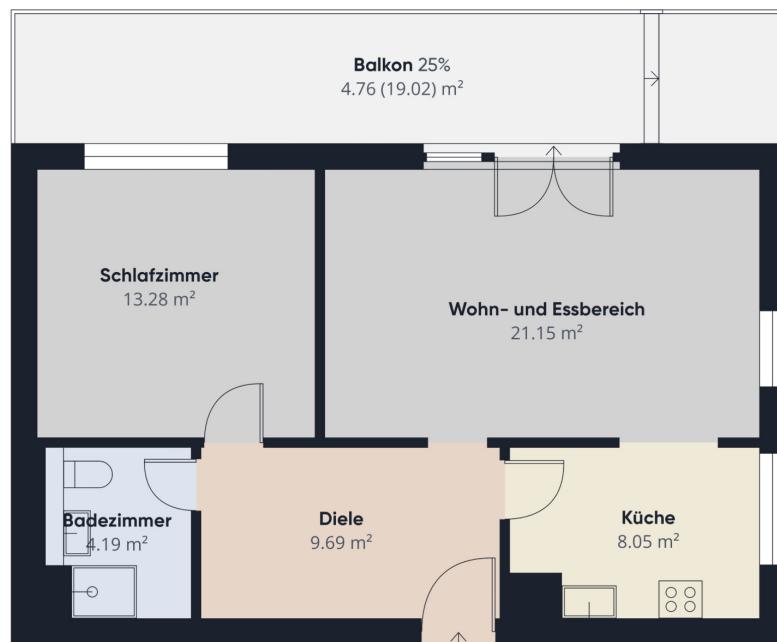
Gerne bewerten unsere geprüften Sachverständigen für  
Immobilienbewertung

(PersCert® / WertCert® / DEKRA)

und qualifizierten Immobilienmakler (IHK) Ihre Immobilie kostenfrei. Für ein  
erstes unverbindliches Gespräch stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 25390039 - 50825 Köln – Ehrenfeld

## 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: 25390039 - 50825 Köln – Ehrenfeld**

## Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung in einem massiv errichteten, gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahre 2002. Diese vermietete Immobilie bietet eine solide Investitionsmöglichkeit und eignet sich ideal als Kapitalanlage.

Die Wohnung liegt in der 5. Etage und überzeugt mit ihren ca. 61 m<sup>2</sup> durch einen praktischen Grundriss, dem großzügigen Wohn- und Essbereich sowie einem Badezimmer mit Dusche. Der Wohn- und Essbereich ist durch die zweifach verglasten, bodentiefen Kunststofffenster besonders hell.

Die Balkontür führt Sie auf einen großen Balkon mit West-Ausrichtung. Hier können Sie die Abendsonne genießen.

Angrenzend am Wohn- und Essbereich befindet sich die Küche. Sie ist ein heller, freundlicher Raum mit Fenster und viel Platz zum Arbeiten. Vom Flur aus erreichen Sie zudem das Schlafzimmer. Der Parkettboden verleiht jedem Raum eine warme, natürliche Atmosphäre und überzeugt durch seine Langlebigkeit sowie zeitlose Eleganz.

Die Wohnung verfügt außerdem über einen Kellerraum, der zusätzlich Stauraum bietet.

**Objektnummer: 25390039 - 50825 Köln – Ehrenfeld**

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in einer beliebten Wohnlage im Herzen von Köln-Ehrenfeld, einem der lebendigsten und kreativsten Stadtteile der Domstadt. Das Umfeld zeichnet sich durch eine gelungene Mischung aus urbanem Leben, kultureller Vielfalt und gewachsenem Viertelcharme aus.

In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Cafés, Restaurants, kleine Boutiquen und Galerien, die das charakteristische Ehrenfelder Flair prägen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte und Wochenmärkte sind bequem zu Fuß erreichbar.

Auch verkehrstechnisch ist die Lage hervorragend: U-Bahn- und S-Bahn-Stationen befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglichen eine schnelle Anbindung an die Kölner Innenstadt, den Hauptbahnhof sowie weitere Stadtteile. Für Autofahrer besteht eine gute Anbindung an die Inneren Kanalstraße und die A57.

Trotz der zentralen Lage bietet das Wohnumfeld viele ruhige Seitenstraßen und grüne Rückzugsorte. Mehrere Parks und Grünanlagen, wie der Grüngürtel oder der Leo-Amann-Park, laden zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Freien ein. Ehrenfeld ist besonders bei jungen Berufstätigen, Familien und Kreativen beliebt – ein Stadtteil mit hoher Lebensqualität und einem einzigartigen, urbanen Charakter.

**Objektnummer: 25390039 - 50825 Köln – Ehrenfeld**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.5.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 117.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Blockheizkraftwerk.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25390039 - 50825 Köln – Ehrenfeld**

## **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)