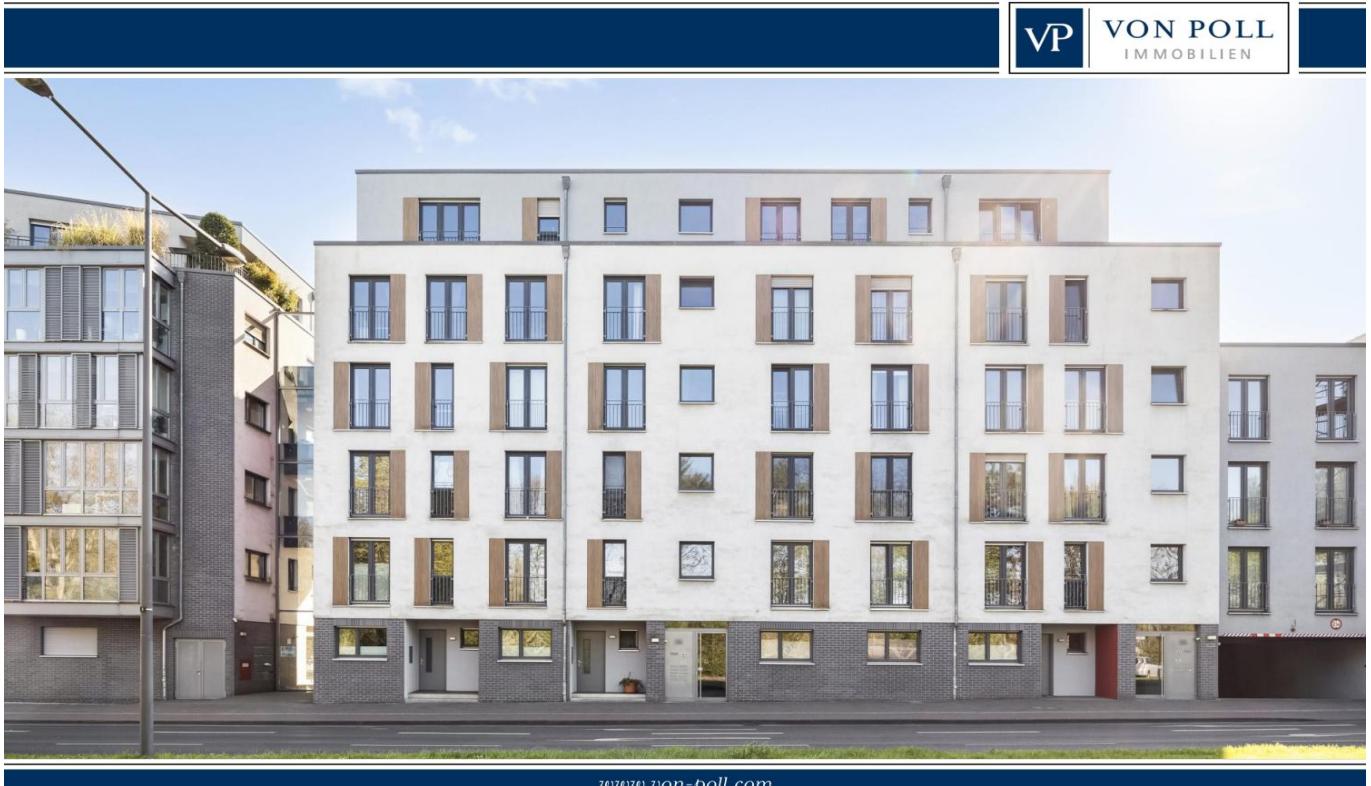


Köln – Zollstock

## Exklusive Kapitalanlage aus dem Jahr 2011 im beliebten Kölner Süden

*Objektnummer: 25406010kap*



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

**KAUFPREIS: 449.999 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 94,39 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 25406010kap - 50969 Köln – Zollstock

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

**Objektnummer: 25406010kap - 50969 Köln – Zollstock**

## Auf einen Blick

Objektnummer	25406010kap	Kaufpreis	449.999 EUR
Wohnfläche	ca. 94,39 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Zustand der Immobilie	gepflegt
Baujahr	2011	Vermietbare Fläche	ca. 94 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 25000 EUR (Verkauf)	Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche

**Objektnummer: 25406010kap - 50969 Köln – Zollstock**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	70.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	10.04.2032	Energie-Effizienzklasse	B
		Baujahr laut Energieausweis	2011

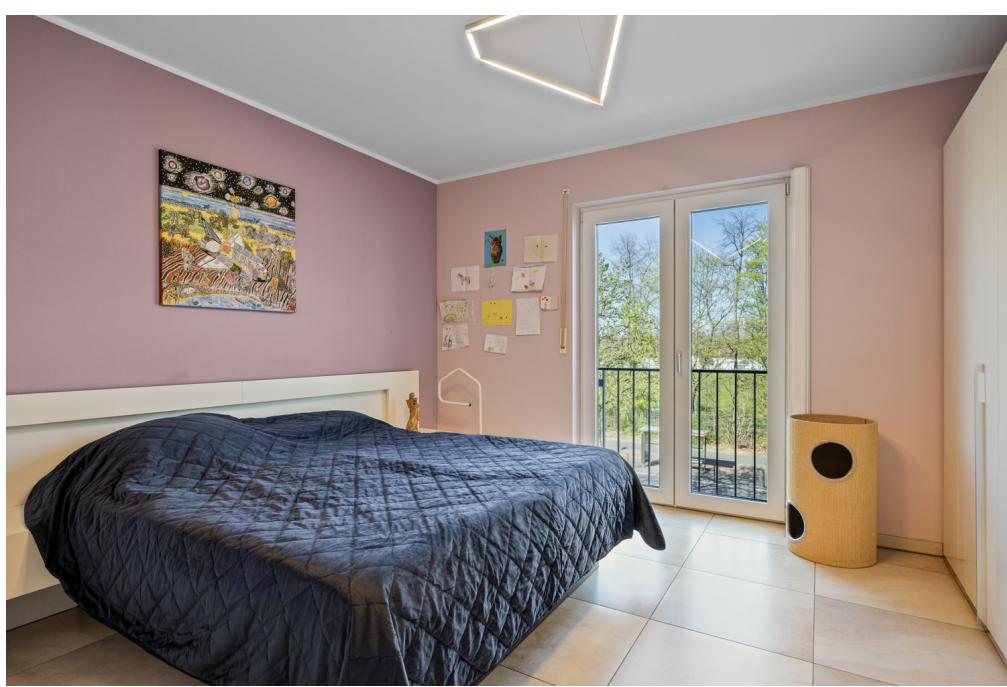
Objektnummer: 25406010kap - 50969 Köln – Zollstock

## Die Immobilie



Objektnummer: 25406010kap - 50969 Köln – Zollstock

## Die Immobilie



Objektnummer: 25406010kap - 50969 Köln – Zollstock

## Die Immobilie



Objektnummer: 25406010kap - 50969 Köln – Zollstock

## Die Immobilie



Objektnummer: 25406010kap - 50969 Köln – Zollstock

## Die Immobilie



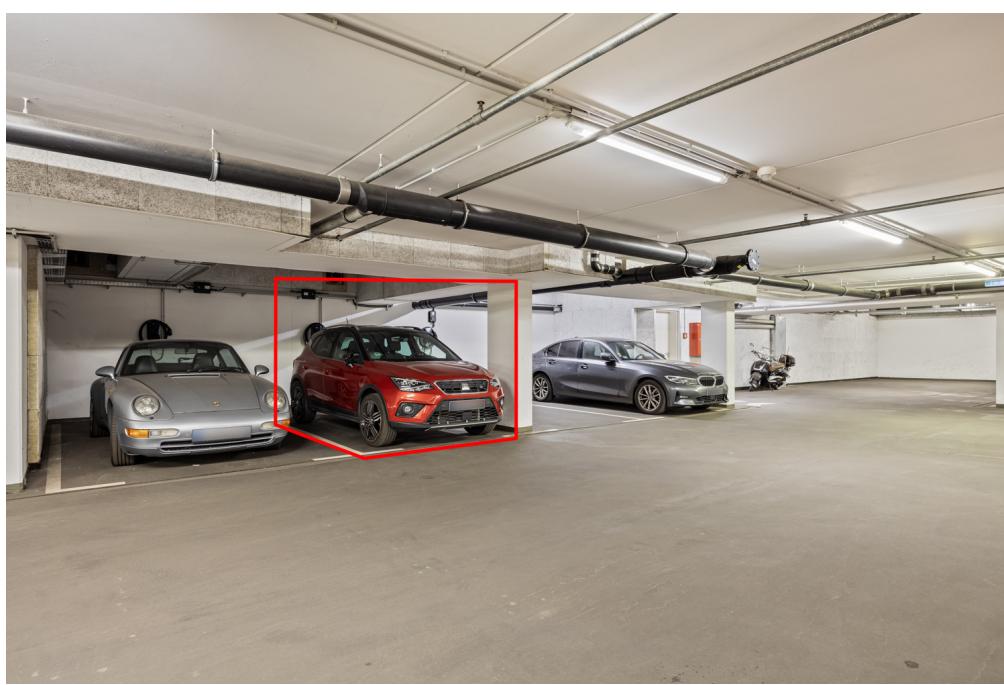
Objektnummer: 25406010kap - 50969 Köln – Zollstock

## Die Immobilie



Objektnummer: 25406010kap - 50969 Köln – Zollstock

## Die Immobilie



Objektnummer: 25406010kap - 50969 Köln – Zollstock

## Die Immobilie



Objektnummer: 25406010kap - 50969 Köln – Zollstock

## 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: 25406010kap - 50969 Köln – Zollstock**

## Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Stellplatz in begehrter Lage von Köln-Zollstock. Die ca. 94 m<sup>2</sup> große Einheit befindet sich im 2. Obergeschoss eines modernen Mehrfamilienhauses mit fünf Etagen, das im Jahr 2010 errichtet wurde. Sie besticht durch eine kluge Raumaufteilung, den Einsatz hochwertiger Materialien und ihre attraktive Südausrichtung.

Der offene Wohn- und Essbereich bildet das Zentrum der Wohnung. Großzügige Fensterfronten fluten den Raum mit Tageslicht und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre. Vom Wohnbereich gelangen Sie auf den ca. 15 m<sup>2</sup> großen Balkon, der mit Blick in den ruhigen Innenhof und seiner sonnigen Süd-Ausrichtung zum Verweilen einlädt. Die moderne Einbauküche, ebenfalls mit Zugang zum Balkon, bietet ideale Voraussetzungen für geselliges Kochen und gemütliches Beisammensein.

Das Schlafzimmer überzeugt mit komfortabler Größe und dem idyllischen Blick auf den Jean-Löring-Sportpark. Ein weiteres Zimmer lässt sich flexibel als Arbeits- oder Gästezimmer nutzen. Das Badezimmer ist hochwertig ausgestattet und verfügt über eine Badewanne sowie eine separate Dusche. Ein Gäste-WC rundet den Wohnkomfort ab.

Die gesamte Wohnung befindet sich in einem hervorragenden Zustand und punktet mit ihrer gehobenen Ausstattung sowie pflegeleichten Fliesenböden, die den modernen Charakter unterstreichen. Die Fußbodenheizung in Kombination mit einem Fernwärmesystem sorgt für eine angenehme und energieeffiziente Wärmeversorgung.

Das Angebot wird durch einen Kellerraum und einen gemeinschaftlichen Waschkeller ergänzt. Der durchdachte Grundriss und die moderne Ausstattung machen diese 3-Zimmer-Wohnung zu einem perfekten Ort zum Wohlfühlen.

Die Immobilie wird mit einem unbefristeten Wohnrecht für den Verkäufer übergeben. Der Verkäufer behält das Recht, die Wohnung weiterhin zu bewohnen und verpflichtet sich zur Zahlung einer monatlichen Kaltmiete von EUR 1.500. Darüber hinaus bietet die Immobilie ein vielversprechendes Wertsteigerungspotenzial, das durch die attraktive Lage und den guten energetischen Zustand zusätzlich gefördert wird. Der Tiefgaragenstellplatz ist nicht im Kaufpreis enthalten und kann optional für EUR 25.000 erworben werden.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin



VON POLL  
IMMOBILIEN

und lassen Sie sich von dieser Immobilie begeistern!

**Objektnummer: 25406010kap - 50969 Köln – Zollstock**

## Ausstattung und Details

- bodentiefe Fenster
- Fernwärmesystem
- Tiefgaragenstellplatz mit E-Ladestation
- Aufzug
- Einbauküche
- ca. 15 m<sup>2</sup> Balkon mit Blick in den Innenhof
- Keller - und Waschraum

**Objektnummer: 25406010kap - 50969 Köln – Zollstock**

## Alles zum Standort

Zollstock ist ein vielseitiger Stadtteil im Kölner Süden, der für seine urbanen Wohnmöglichkeiten und seine hervorragende Anbindung an die Innenstadt bekannt ist. Er gehört zum Stadtbezirk Rodenkirchen und bietet eine ausgewogene Mischung aus Wohn-, Grün- und Gewerbegebäuden, die den Stadtteil sowohl für Familien als auch für Singles und junge Paare attraktiv macht.

Der Stadtteil ist hervorragend an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Mehrere Bus- und Straßenbahnenlinien (z. B. die KVB-Linien 12 und 16) verbinden den Stadtteil schnell mit der Kölner Innenstadt, den umliegenden Stadtteilen sowie dem Hauptbahnhof. Auch die Autobahnen A4 und A555 sind in wenigen Minuten erreichbar, was den Stadtteil für Pendler besonders interessant macht.

Zollstock verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Zahlreiche Supermärkte, Einzelhandelsgeschäfte, Restaurants und Cafés bieten alles, was für den täglichen Bedarf nötig ist. Zudem gibt es Ärzte, Apotheken und Schulen in unmittelbarer Nähe, die den Alltag unkompliziert gestalten. Auch kulturelle Angebote und Sportvereine sind in Zollstock und den angrenzenden Stadtteilen leicht zu finden.

Ein Highlight von Zollstock sind die vielen Grünflächen, die den Stadtteil umgeben. Der nahegelegene Vorgebirgspark lädt zu entspannten Spaziergängen, Joggingrunden oder. Auch die Rheinuferpromenade ist nur eine kurze Fahrt entfernt und bietet zusätzliche Erholungsmöglichkeiten.

Zollstock verbindet städtisches Leben mit einer ruhigen, nachbarschaftlichen Atmosphäre. Die Mischung aus Altbauten, modernen Wohnanlagen und kleineren Einfamilienhäusern spiegelt die Vielfalt des Stadtteils wider. Besonders der historische Charme der alten Arbeitersiedlungen in Verbindung mit neuen Bauprojekten macht Zollstock zu einem beliebten Wohnort für unterschiedliche Generationen.

Dank der zentralen Lage sind sowohl die Innenstadt von Köln als auch die umliegenden Stadtteile wie Sülz, Bayenthal und Rodenkirchen in kurzer Zeit erreichbar. Die Nähe zur Universität zu Köln macht den Stadtteil auch für Studierende interessant. Gleichzeitig sorgt die ruhige Umgebung dafür, dass Familien und ältere Bewohner sich hier ebenfalls wohlfühlen.

Insgesamt ist Köln-Zollstock ein Stadtteil, der mit seiner urbanen Dynamik, seiner guten



VON POLL  
IMMOBILIEN

Anbindung und den zahlreichen Freizeitmöglichkeiten überzeugt – ein idealer Ort zum Leben.

**Objektnummer: 25406010kap - 50969 Köln – Zollstock**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.4.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 70.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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: 25406010kap - 50969 Köln – Zollstock**

## **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)