

Köln – Ehrenfeld

## Rented 2-room apartment with large balcony in Cologne-Ehrenfeld

*Property ID: 25390039*



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

**PURCHASE PRICE: 330.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 61 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

Property ID: 25390039 - 50825 Köln – Ehrenfeld

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

**Property ID: 25390039 - 50825 Köln – Ehrenfeld**

## At a glance

Property ID	25390039	Purchase Price	330.000 EUR
Living Space	ca. 61 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	5	Condition of property	Well-maintained
Rooms	2	Usable Space	ca. 6 m <sup>2</sup>
Bedrooms	1	Equipment	Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	1		
Year of construction	2003		

Property ID: 25390039 - 50825 Köln – Ehrenfeld

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Block	Final energy consumption	117.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	18.05.2029	Energy efficiency class	D
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	2003

Property ID: 25390039 - 50825 Köln – Ehrenfeld

## The property



Property ID: 25390039 - 50825 Köln – Ehrenfeld

## The property



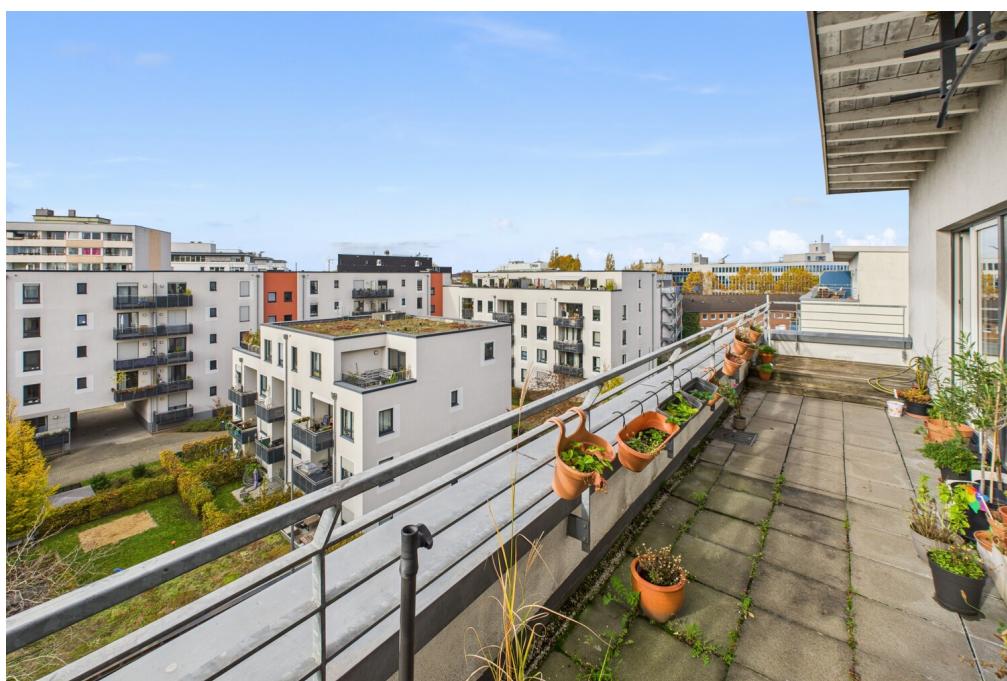
Property ID: 25390039 - 50825 Köln – Ehrenfeld

## The property



Property ID: 25390039 - 50825 Köln – Ehrenfeld

## The property



Property ID: 25390039 - 50825 Köln – Ehrenfeld

## The property



### Bewertung Ihrer Immobilie

Gerne bewerten unsere geprüften Sachverständigen für  
Immobilienbewertung

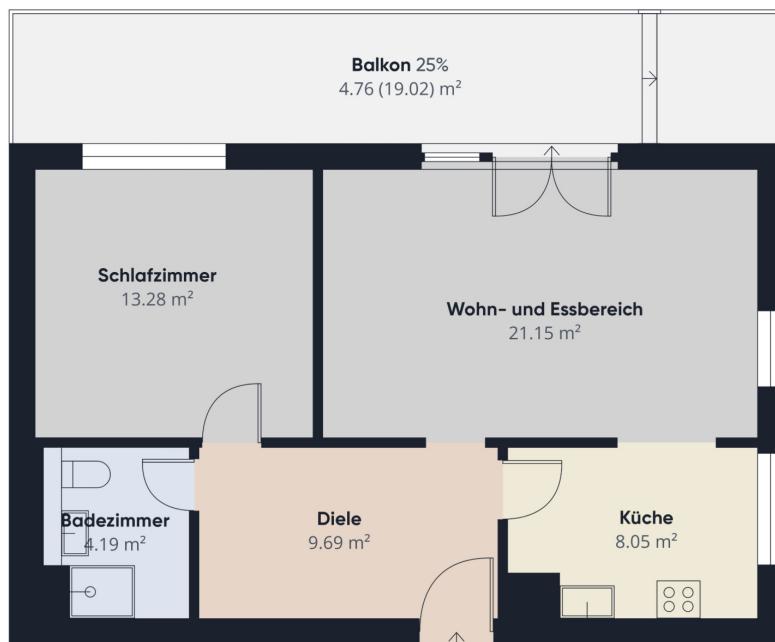
(PersCert® / WertCert® / DEKRA)

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

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

Property ID: 25390039 - 50825 Köln – Ehrenfeld

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25390039 - 50825 Köln – Ehrenfeld**

## A first impression

VON POLL REAL ESTATE presents this well-designed 2-room apartment in a solidly built, well-maintained apartment building dating from 2002. This tenanted property offers a sound investment opportunity and is ideally suited as a capital investment. Located on the 5th floor, the apartment boasts approximately 61 m<sup>2</sup> of living space, featuring a practical layout, a spacious living and dining area, and a bathroom with a shower. The living and dining area is particularly bright thanks to the double-glazed, floor-to-ceiling windows. The balcony door leads to a large, west-facing balcony, perfect for enjoying the evening sun. Adjacent to the living and dining area is the kitchen, a bright and inviting room with a window and ample space for working. The bedroom is accessible from the hallway. The parquet flooring lends each room a warm, natural atmosphere and impresses with its durability and timeless elegance. The apartment also includes a cellar storage room, providing additional storage space.

**Property ID: 25390039 - 50825 Köln – Ehrenfeld**

## All about the location

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.

**Property ID: 25390039 - 50825 Köln – Ehrenfeld**

## Other information

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.

**Property ID: 25390039 - 50825 Köln – Ehrenfeld**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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