

Köln – Ehrenfeld

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

Property ID: 25390039



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 330.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 61 m² • 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 ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	5		
Rooms	2		
Bedrooms	1		
Bathrooms	1	Condition of property	Well-maintained
Year of construction	2003	Usable Space	ca. 6 m ²
		Equipment	Built-in kitchen, Balcony

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/m²a
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



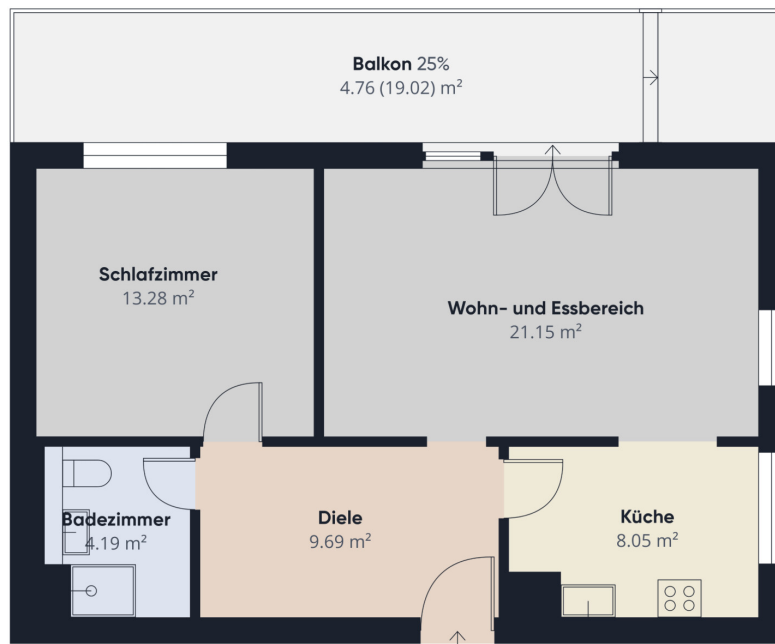
Bewertung Ihrer Immobilie

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

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 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 m² 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.

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/(m²*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 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 Handelsregistrauszugs, 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.

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com