

Köln – Neuhrenfeld

Lebens(t)räume gestalten

Property ID: 25406023



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 699.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 149 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 266 m²

Property ID: 25406023 - 50825 Köln – Neuehrenfeld

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25406023 - 50825 Köln – Neuhrenfeld

At a glance

Property ID	25406023
Living Space	ca. 149 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	7
Bathrooms	2
Year of construction	1935
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	699.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	In need of renovation
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen

Property ID: 25406023 - 50825 Köln – Neuehrenfeld

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	10.04.2033
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	334.90 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	1935

Property ID: 25406023 - 50825 Köln – Neuehrenfeld

The property



Property ID: 25406023 - 50825 Köln – Neuhrenfeld

The property



Property ID: 25406023 - 50825 Köln – Neuhrenfeld

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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



Property ID: 25406023 - 50825 Köln – Neuehrenfeld

The property



Property ID: 25406023 - 50825 Köln – Neuehrenfeld

The property



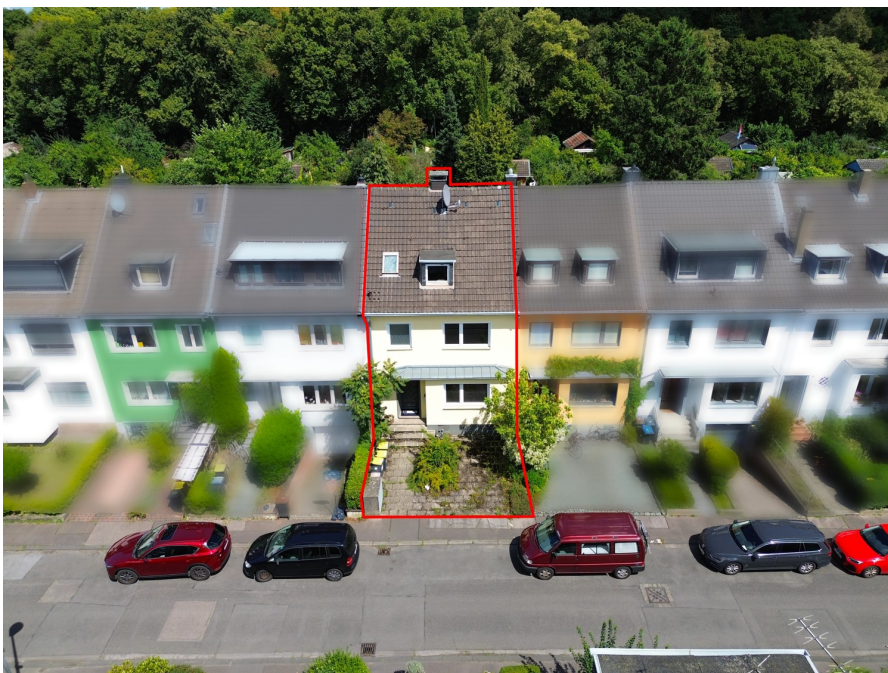
Property ID: 25406023 - 50825 Köln – Neuehrenfeld

The property



Property ID: 25406023 - 50825 Köln – Neuehrenfeld

The property



Property ID: 25406023 - 50825 Köln – Neuehrenfeld

A first impression

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses sanierungsbedürftige Reihennittelhaus in beehrter Lage von Köln-Neuehrenfeld.

Die im Jahr 1935 errichtete Immobilie erstreckt sich über drei Etagen und bietet mit rund 149m² Wohnfläche ausreichend Raum für vielfältige Wohnkonzepte. Sieben Zimmer, eine durchdachte Grundrissgestaltung sowie ein grüner Garten machen dieses Haus besonders attraktiv für Familien.

Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiger Wohn- und Essbereich, der durch große Fensterfronten mit reichlich Tageslicht durchflutet wird. Die rund 2,80Meter hohen Decken und stilvolle Parkettböden verleihen den Räumen eine zeitlose und zugleich wohnliche Atmosphäre. Der direkte Zugang zur Terrasse und zum Garten mit altem Baumbestand macht diesen Bereich zu einem besonderen Highlight. Die funktionale Einbauküche, mit Terrassenzugang, fügt sich harmonisch in das Raumkonzept ein. Ein Gäste-WC befindet sich ebenfalls auf dieser Ebene.

Im Obergeschoss befinden sich drei weitere Wohn- und Schlafräume sowie ein voll ausgestattetes Badezimmer. Die flexible Raumstruktur eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer.

Das Dachgeschoss wurde 1964 ausgebaut und bietet zusätzlichen Wohnraum mit gemütlichem Charme sowie ein zweites Badezimmer.

Das Gebäude ist voll unterkellert und verfügt über einen Außenstellplatz. Die Beheizung erfolgt über eine bestehende Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 1974.

Mit ihrer soliden Bausubstanz, der gefragten Lage und dem großen Entwicklungspotenzial bietet diese Immobilie eine seltene Gelegenheit in Neuehrenfeld – ideal für alle, die stadtnahes Wohnen mit individuellem Gestaltungsspielraum suchen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir stehen Ihnen gerne für weitere Informationen zur Verfügung und vereinbaren mit Ihnen einen Besichtigungstermin.

Property ID: 25406023 - 50825 Köln – Neuhrenfeld

Details of amenities

- 7 Zimmer zur individuellen Nutzung
- offener Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse
- Terrasse mit Blick in den großzügigen Garten
- Einbauküche
- Parkett
- voll unterkellert
- Stellplatz
- kleiner Vorgarten
- Ölheizung

Property ID: 25406023 - 50825 Köln – Neuehrenfeld

All about the location

Neuehrenfeld gehört zu den gefragtesten Wohnlagen Kölns. Der beliebte Stadtteil im linksrheinischen Westen zeichnet sich durch seine urbane Vielfalt, gewachsene Strukturen und eine besondere Wohnqualität aus. Hier verbinden sich ruhige Straßen mit lebendigem Stadtleben, was den Standort sowohl für Familien als auch für Berufstätige und Kreative attraktiv macht.

Die Umgebung bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, gemütliche Cafés, Restaurants und ein breites Angebot an Schulen, Kindergärten sowie medizinischer Versorgung. Der Blücherpark und weitere Grünflächen in der Nähe sorgen für naturnahe Erholung mitten in der Stadt.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Mehrere Stadtbahn- und Buslinien ermöglichen schnelle Wege in die Innenstadt und angrenzende Veedel. Auch mit dem Auto ist man über die nahegelegene A57 gut vernetzt.

Neuehrenfeld überzeugt durch seine zentrale Lage, das angenehme Wohnumfeld und eine vielseitige Nachbarschaft. Ein Standort mit hoher Lebensqualität und starkem Zukunftspotenzial.

Property ID: 25406023 - 50825 Köln – Neuehrenfeld

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.4.2033.
Endenergiebedarf beträgt 334.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1935.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 25406023 - 50825 Köln – Neuehrenfeld

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jörg Rechermann

Dürener Straße 236, 50931 Köln
Tel.: +49 221 - 80 06 443 0
E-Mail: koeln.lindenthal@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com