

Köln – Ehrenfeld

## Se alquila apartamento de 2 habitaciones con amplio balcón en Colonia-Ehrenfeld.

Número de propiedad: 25390039



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

PRECIO DE COMPRA: 330.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 61 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 25390039 - 50825 Köln – Ehrenfeld

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25390039 - 50825 Köln – Ehrenfeld

## De un vistazo

Número de propiedad	25390039
Superficie habitable	ca. 61 m²
Piso	5
Habitaciones	2
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	2003

Precio de compra	330.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Espacio utilizable	ca. 6 m²
Características	Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25390039 - 50825 Köln – Ehrenfeld

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Bloque
Certificado energético válido hasta	18.05.2029
Fuente de energía	Distrito

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	117.30 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	2003

Número de propiedad: 25390039 - 50825 Köln – Ehrenfeld

## La propiedad





Número de propiedad: 25390039 - 50825 Köln – Ehrenfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 25390039 - 50825 Köln – Ehrenfeld

## La propiedad





Número de propiedad: 25390039 - 50825 Köln – Ehrenfeld

## La propiedad





Número de propiedad: 25390039 - 50825 Köln – Ehrenfeld

## La propiedad



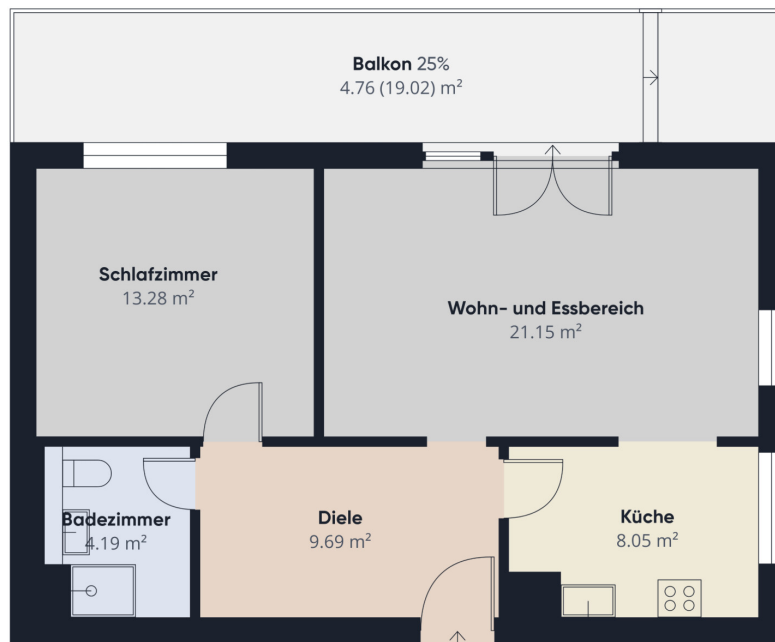
### Bewertung Ihrer Immobilie

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)

Número de propiedad: 25390039 - 50825 Köln – Ehrenfeld

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25390039 - 50825 Köln – Ehrenfeld

## Una primera impresión

VON POLL REAL ESTATE presenta este elegante apartamento de 2 habitaciones en un edificio de apartamentos de construcción sólida y bien mantenido que data de 2002. Esta propiedad alquilada ofrece una excelente oportunidad de inversión y es ideal como inversión de capital. Ubicado en la quinta planta, el apartamento cuenta con aproximadamente 61 m<sup>2</sup> de espacio habitable, con una distribución práctica, un amplio salón-comedor y un baño con ducha. El salón-comedor es especialmente luminoso gracias a los ventanales de doble acristalamiento de suelo a techo. La puerta del balcón da a un amplio balcón orientado al oeste, perfecto para disfrutar del sol de la tarde. Junto al salón-comedor se encuentra la cocina, una estancia luminosa y acogedora con una ventana y amplio espacio para trabajar. Se accede al dormitorio desde el pasillo. El suelo de parquet confiere a cada estancia un ambiente cálido y natural e impresiona por su durabilidad y elegancia atemporal. El apartamento también incluye un trastero en el sótano, que ofrece espacio adicional de almacenamiento.

Número de propiedad: 25390039 - 50825 Köln – Ehrenfeld

## Todo sobre la ubicación

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.



Número de propiedad: 25390039 - 50825 Köln – Ehrenfeld

## Otros datos

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 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.

Número de propiedad: 25390039 - 50825 Köln – Ehrenfeld

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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