

Köln - Ehrenfeld

Lichtdurchflutete Maisonettewohnung mit Balkon und Terrasse

Número de propiedad: 26485003



PRECIO DE COMPRA: 450.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 87,92 m² • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 26485003 - 50825 Köln - Ehrenfeld

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26485003 - 50825 Köln - Ehrenfeld

De un vistazo

Número de propiedad	26485003
Superficie habitable	ca. 87,92 m ²
Habitaciones	3
Año de construcción	1975

Precio de compra	450.000 EUR
Piso	Dúplex
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 26485003 - 50825 Köln - Ehrenfeld

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	22.02.2028
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	118.40 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	1973

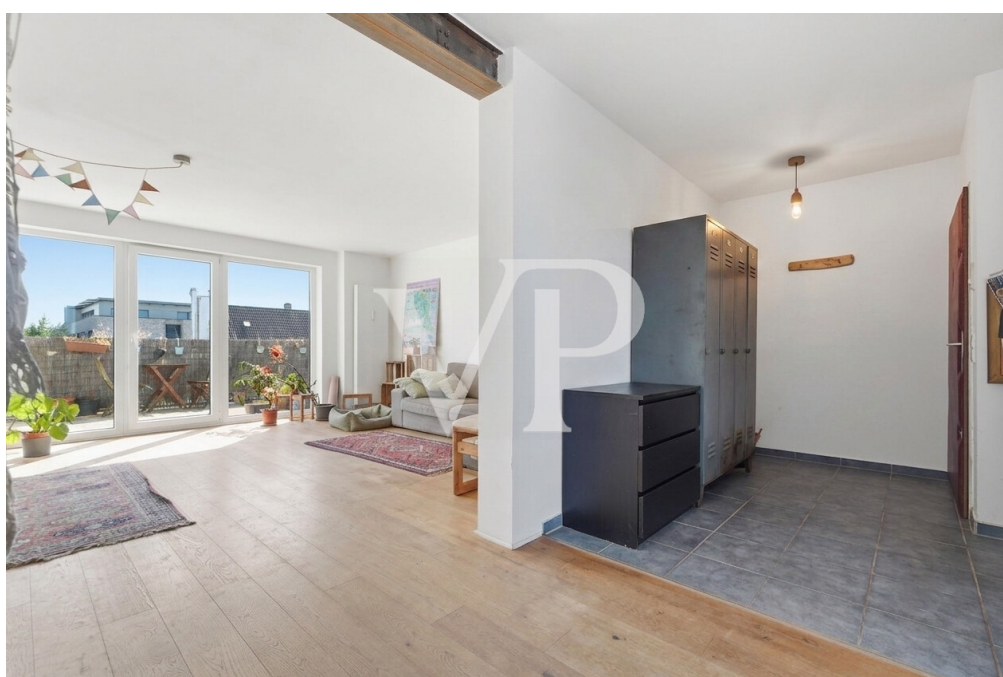
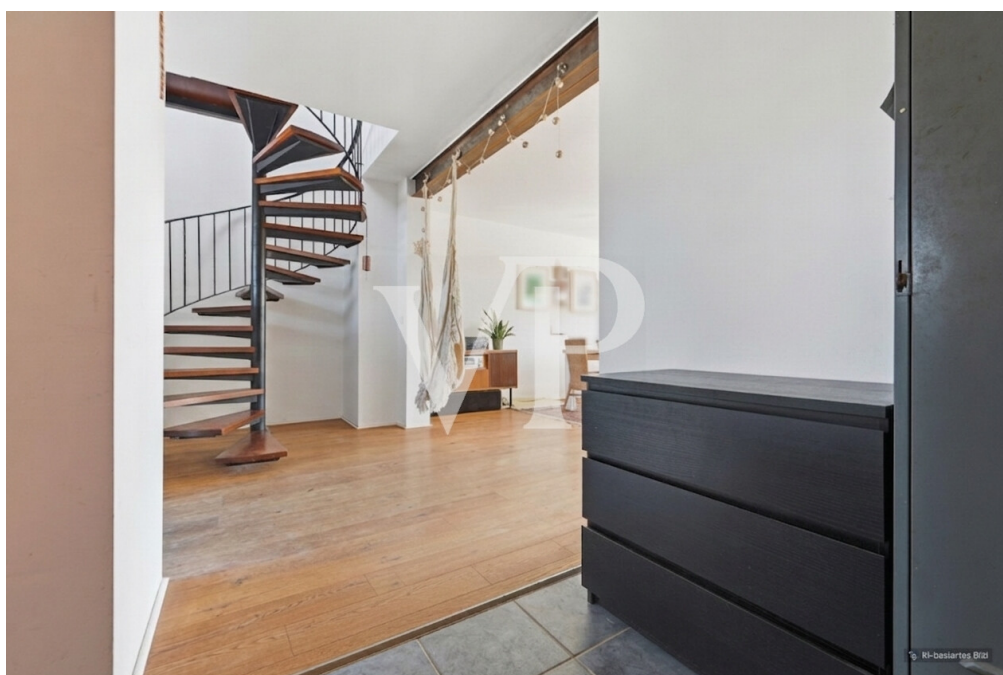
Número de propiedad: 26485003 - 50825 Köln - Ehrenfeld

La propiedad



Número de propiedad: 26485003 - 50825 Köln - Ehrenfeld

La propiedad



Número de propiedad: 26485003 - 50825 Köln - Ehrenfeld

La propiedad



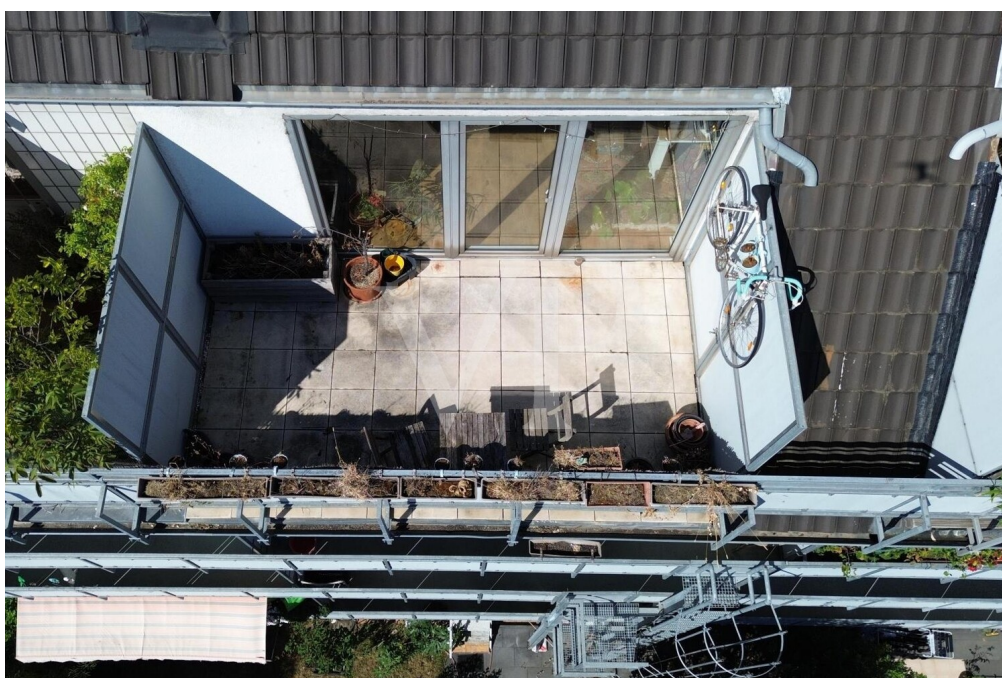
Número de propiedad: 26485003 - 50825 Köln - Ehrenfeld

La propiedad



Número de propiedad: 26485003 - 50825 Köln - Ehrenfeld

La propiedad



Número de propiedad: 26485003 - 50825 Köln - Ehrenfeld

La propiedad



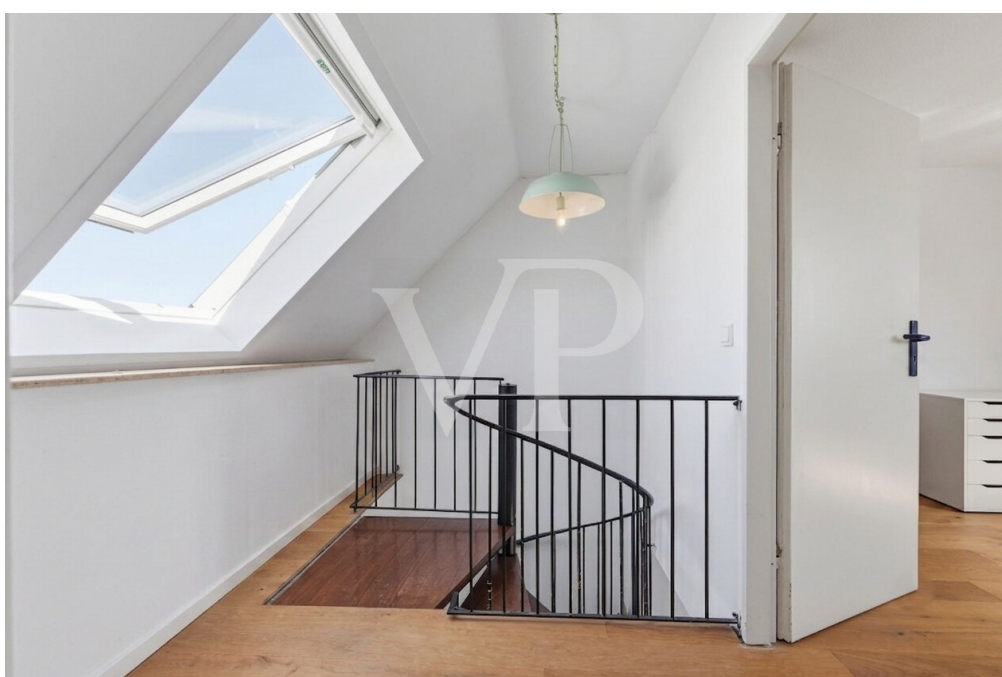
Número de propiedad: 26485003 - 50825 Köln - Ehrenfeld

La propiedad



Número de propiedad: 26485003 - 50825 Köln - Ehrenfeld

La propiedad



Número de propiedad: 26485003 - 50825 Köln - Ehrenfeld

La propiedad



Número de propiedad: 26485003 - 50825 Köln - Ehrenfeld

La propiedad



Número de propiedad: 26485003 - 50825 Köln - Ehrenfeld

La propiedad



Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2024

Top-Makler Köln



Höchstnote für
**von Poll Immobilien
Lindenthal**

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

Número de propiedad: 26485003 - 50825 Köln - Ehrenfeld

La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Número de propiedad: 26485003 - 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: 26485003 - 50825 Köln - Ehrenfeld

Una primera impresión

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese offene 3-Zimmer Maisonette-Wohnung mit Balkon, Terrasse und Parkettboden in einer gefragten Wohnlage. Die Eigentumswohnung erstreckt sich über die dritte und vierte Etage eines gepflegten Mehrparteienhauses aus dem Jahr 1975 in massiver Bauweise und bietet eine Wohnfläche von ca. 87 m², die sich auf drei Zimmer verteilt. Die durchdachte Grundrissgestaltung, die großzügigen Fensterflächen sowie das offene Raumkonzept schaffen ein helles und modernes Wohnambiente.

Im unteren Bereich befindet sich der lichtdurchflutete Wohn-, Koch- und Essbereich mit direktem Zugang zu den Außenflächen. Sowohl ein Balkon zur Nordseite als auch eine Sonnenterrasse mit südlicher Ausrichtung, mit insgesamt ca. 15 m² Freifläche laden zu entspannten Stunden im Freien ein. Der hochwertige Parkettboden unterstreicht das behagliche Wohngefühl. Die bereits vorhandene Einbauküche ist praktisch integriert. Ein separates Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort auf dieser Ebene.

Eine Wendeltreppe führt in die obere Ebene der Maisonette, die zwei vielseitig nutzbare Räume sowie ein praktisches Duschbad bietet. Sämtliche Fenster verfügen über eine moderne Kunststoff-Isolierverglasung. Erst kürzlich wurde im Gebäude eine umfassende Strangsanierung durchgeführt.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch ein eigenes Kellerabteil.

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

Número de propiedad: 26485003 - 50825 Köln - Ehrenfeld

Detalles de los servicios

- Maisonettewohnung in der 3. und 4. Etage eines Mehrparteienhauses
- 3 Zimmer
- Parkett Boden, Isolierglas Fenster und eine Gas-Zentralheizung
- Terrasse und Balkon mit insgesamt 15 m²
- großzügiger Wohn - & Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse
- offene Einbauküche mit direktem Balkon Zugang
- Wendeltreppe in die zweite Etage
- Gäste-WC und Badezimmer mit Dusche
- eigenes Kellerabteil
- Süd-West Ausrichtung
- Strangsanierung 2025/2026 aller Innenliegenden Leitungen der WEG (650.000€)

Número de propiedad: 26485003 - 50825 Köln - Ehrenfeld

Todo sobre la ubicación

Der Kölner Stadtteil Ehrenfeld zählt zu den gefragtesten und lebendigsten Wohnlagen im Kölner Westen. Das einst industriell geprägte Veedel hat sich zu einem dynamischen, trendigen und zugleich familiären Stadtteil entwickelt, der urbanes Leben perfekt mit einer gewachsenen, bunten Infrastruktur verbindet.

Ruhige, verkehrsberuhigte Wohnstraßen mit altem Baumbestand treffen hier auf moderne Architektur und sorgen für eine hohe Lebensqualität.

In unmittelbarer Umgebung und im Herzen Ehrenfelds finden sich sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs – von Supermärkten und Bio-Märkten über Bäckereien bis hin zu Apotheken und Fachärzten. Ergänzt wird das vielfältige Angebot durch eine lebendige Gastronomieszene mit gemütlichen Cafés, erstklassigen Restaurants, Bars und individuellen Boutiquen, die dem Stadtteil seinen unverwechselbaren Charme verleihen.

Die Verkehrsanbindung ist exzellent. Über die nahegelegene Venloer Straße sowie die Anbindungen an die A57 und die Innere Kanalstraße gelangt man zügig in die Kölner Innenstadt sowie auf den Kölner Autobahnring (A1/A3/A4). Das Netz des öffentlichen Nahverkehrs ist hervorragend ausgebaut: Mehrere Straßenbahn- und Buslinien sowie der Ehrenfelder Bahnhof verbinden den Stadtteil in wenigen Minuten mit dem Kölner Hauptbahnhof und den umliegenden Regionen.

Der Kölner Grüngürtel ist in wenigen Minuten erreicht und lädt zum Spaziergehen, Joggen oder Verweilen ein. Die Kombination aus zentraler, urbaner Lage, erstklassiger Infrastruktur und vielfältigem Kulturangebot macht diesen Standort zu einem besonders begehrten Wohnort in Köln.

Número de propiedad: 26485003 - 50825 Köln - Ehrenfeld

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Yannick Kathmann

Christophstraße 38, 50670 Köln

Tel.: +49 221 - 56 07 75 09

E-Mail: koeln.innenstadt@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com