

Köln – Braunsfeld

Confort de vida con estilo y vistas a la catedral.

Número de propiedad: 25406038



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 550.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 96 m² • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

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

Número de propiedad: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

De un vistazo

Número de propiedad	25406038	Precio de compra	550.000 EUR
Superficie habitable	ca. 96 m²	Piso	Ático
Piso	4	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	2	Modernización / Rehabilitación	2023
Año de construcción	1984	Estado de la propiedad	cuidado
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo	Método de construcción	Sólido
		Características	WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

Datos energéticos

Fuente de energía	Gas natural ligero	Certificado energético	Certificado de consumo
Certificado energético válido hasta	14.08.2028	Consumo de energía final	105.60 kWh/m²a
Fuente de energía	Gas	Clase de eficiencia energética	D
		Año de construcción según el certificado energético	2007

Número de propiedad: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

La propiedad



Número de propiedad: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

La propiedad



Número de propiedad: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

La propiedad



Número de propiedad: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

La propiedad



Número de propiedad: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

La propiedad



Número de propiedad: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

La propiedad



Número de propiedad: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

La propiedad



Número de propiedad: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

La propiedad



Número de propiedad: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

La propiedad



Número de propiedad: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

La propiedad



Número de propiedad: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

La propiedad



Número de propiedad: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

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: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

Una primera impresión

VON POLL REAL ESTATE presenta este elegante ático en una ubicación privilegiada en Colonia-Braunsfeld. El apartamento de dos habitaciones se encuentra en la cuarta planta de un edificio plurifamiliar en buen estado, construido en 1984, y ofrece aproximadamente 96 metros cuadrados de espacio habitable. Dos balcones con orientación este y oeste, la cuidada distribución y los acabados de alta calidad hacen de esta propiedad un lugar especialmente atractivo para solteros y parejas que buscan un estilo de diseño. Un ascensor facilita el acceso a la planta superior. El espacioso salón-comedor con chimenea constituye el corazón del apartamento. Los amplios ventanales garantizan un ambiente luminoso y realzan el diseño diáfano. Los dos balcones amplían el espacio habitable al exterior: el balcón orientado al este ofrece una vista panorámica de la ciudad hasta la Catedral de Colonia, mientras que el balcón orientado al oeste es perfecto para disfrutar del sol del atardecer. También se puede instalar un toldo eléctrico en el balcón orientado al oeste para proporcionar una amplia sombra en los días soleados. Una característica destacada es la cocina de diseño abierta, que se integra armoniosamente con el salón. La espaciosa isla de la cocina cuenta con parrilla, placa de cocción y placa de inducción integradas. Un horno convencional, un microondas y un horno de vapor están integrados en la pared de la cocina. La encimera de mármol oscuro aporta un toque elegante, combinando estética y funcionalidad. En 2025 se instalaron nuevos calentadores de agua instantáneos de bajo consumo en la cocina y el baño. El tranquilo dormitorio está equipado con un armario empotrado a medida que combina un espacio de almacenamiento óptimo con características de alta gama. Una gran mampara de cristal entre el dormitorio y el baño crea una sensación de luminosidad y amplitud, y realza el concepto de vida moderna. El baño, con ducha y bañera, impresiona por sus acogedores downlights. En 2011, algunas ventanas se sustituyeron por doble acristalamiento e insonorización. El elegante suelo de parqué en espiga de madera tropical guatemalteca realza aún más el ambiente sofisticado del apartamento. El edificio está en buen estado y se renueva constantemente. El tejado se aisló completamente en 2023. La calefacción es de gas. Disponemos de lavandería y tendedero, una zona ajardinada en el patio trasero y aparcamiento para bicicletas para uso común. Además de un sótano privado, la oferta incluye una plaza de aparcamiento subterráneo, incluida en el precio de compra. La cuota mensual a partir del 1 de enero de 2026 es de 618 €, incluyendo los gastos de calefacción y una contribución de 103 € al fondo de reserva para el mantenimiento. El apartamento combina una arquitectura elegante, materiales de alta calidad y un ambiente abierto y luminoso con una ubicación urbana privilegiada, ideal para parejas o solteros exigentes que aprecian la vida moderna en un entorno único. ¿Le interesa? Estaremos encantados de proporcionarle más información y

concertar una visita.

Número de propiedad: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

Detalles de los servicios

- Dachgeschosswohnung in 4. Etage
- 2 Zimmer
- Guatambu Tropenholz Fischgrät Parkettboden
- Cabinet Einbauschränk im Schlafzimmer
- offene Designküche mit Kücheninsel und integriertem Grill, Herd und Industrieherd
- Downlights und elektrische Fußbodenheizung im Dusch- und Wannenbad
- Glas-Element zwischen Bad und Schlafzimmer
- Kamin
- Balkon auf Ost- und Westseite
- Personenaufzug
- gemeinschaftlicher Keller und Gartenfläche
- privater Kellerabteil
- Fahrradabstellmöglichkeiten
- Tiefgaragen Stellplatz
- Gasheizung

Número de propiedad: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

Todo sobre la ubicación

Köln-Braunsfeld zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im linksrheinischen Kölner Westen. Das Stadtviertel verbindet urbanes Leben mit einem hohen Maß an Ruhe und Wohnqualität. Charakteristisch sind die von Bäumen gesäumten Straßen, charmante Altbauten und gepflegte Mehrfamilienhäuser, die ein harmonisches Stadtbild prägen.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Cafés, Restaurants sowie Dienstleister befinden sich in fußläufiger Entfernung. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet – mehrere Straßenbahn- und Buslinien gewährleisten eine schnelle Verbindung in die Kölner Innenstadt und zu den umliegenden Stadtteilen.

Für Freizeit und Erholung bieten sich die nahegelegenen Grünanlagen wie der Stadtwald und der Äußere Grüngürtel an, die mit weitläufigen Wegen zum Spazieren, Joggen oder Radfahren einladen.

Braunsfeld überzeugt zudem durch seine Nähe zu namhaften Arbeitgebern und Institutionen im TechnologiePark Köln sowie zur Universität. Die Kombination aus ruhiger Wohnatmosphäre, urbaner Nähe und gewachsener Infrastruktur macht diesen Stadtteil zu einer der gefragtesten Adressen Kölns – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Número de propiedad: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.8.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 105.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.

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: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Jörg Rechermann

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com