

Köln – Ehrenfeld

## Appartement 2 pièces loué avec grand balcon à Cologne-Ehrenfeld

**CODE DU BIEN: 25390039**



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

**PRIX D'ACHAT: 330.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 61 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2**

CODE DU BIEN: 25390039 - 50825 Köln – Ehrenfeld

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25390039 - 50825 Köln – Ehrenfeld**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25390039	Prix d'achat	330.000 EUR
Surface habitable	ca. 61 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Etage	5	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	2	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	1	Surface de plancher	ca. 6 m <sup>2</sup>
Salles de bains	1	Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon
Année de construction	2003		

**CODE DU BIEN: 25390039 - 50825 Köln – Ehrenfeld**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Cogénération		
Certification énergétique valable jusqu'au	18.05.2029	Consommation finale d'énergie	117.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Chauffage à distance	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	2003

CODE DU BIEN: 25390039 - 50825 Köln – Ehrenfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25390039 - 50825 Köln – Ehrenfeld

## La propriété



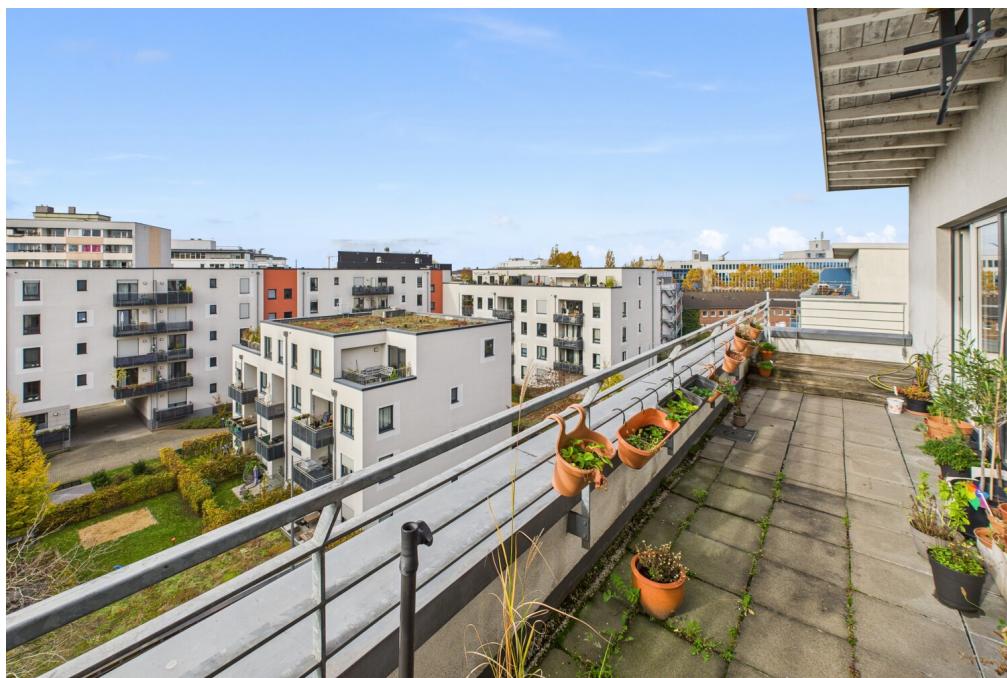
CODE DU BIEN: 25390039 - 50825 Köln – Ehrenfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25390039 - 50825 Köln – Ehrenfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25390039 - 50825 Köln – Ehrenfeld

## La propriété



### Bewertung Ihrer Immobilie

Gerne bewerten unsere geprüften Sachverständigen für  
Immobilienbewertung

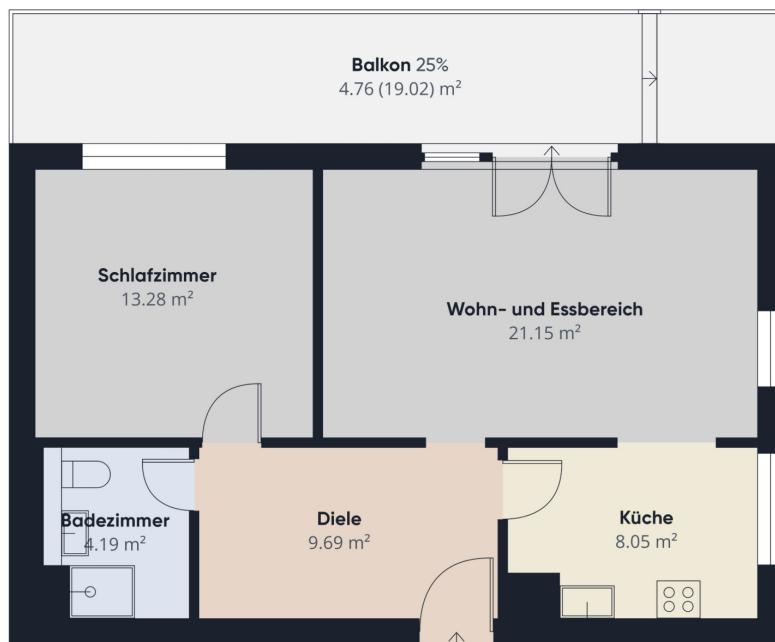
(PersCert® / WertCert® / DEKRA)

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)

CODE DU BIEN: 25390039 - 50825 Köln – Ehrenfeld

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25390039 - 50825 Köln – Ehrenfeld**

## Une première impression

L'agence immobilière VON POLL REAL ESTATE vous présente ce bel appartement T3 (2 pièces) situé dans un immeuble de standing, bien entretenu et construit en 2002. Actuellement loué, ce bien représente une excellente opportunité d'investissement et constitue un placement idéal. Situé au 5ème étage, l'appartement offre une surface habitable d'environ 61 m<sup>2</sup>, avec une distribution fonctionnelle, un séjour/salle à manger spacieux et une salle de bains avec douche. Le séjour/salle à manger est particulièrement lumineux grâce à ses baies vitrées à double vitrage. La porte-fenêtre donne sur un grand balcon exposé ouest, parfait pour profiter du soleil couchant. Attenante au séjour/salle à manger se trouve la cuisine, une pièce lumineuse et accueillante avec une fenêtre et un espace de travail généreux. La chambre est accessible depuis le couloir. Le parquet confère à chaque pièce une atmosphère chaleureuse et naturelle et séduit par sa durabilité et son élégance intemporelle. L'appartement comprend également une cave, offrant un espace de rangement supplémentaire.

**CODE DU BIEN: 25390039 - 50825 Köln – Ehrenfeld**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25390039 - 50825 Köln – Ehrenfeld**

## Plus d'informations

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 Geldwäschegegesetz (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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25390039 - 50825 Köln – Ehrenfeld**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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