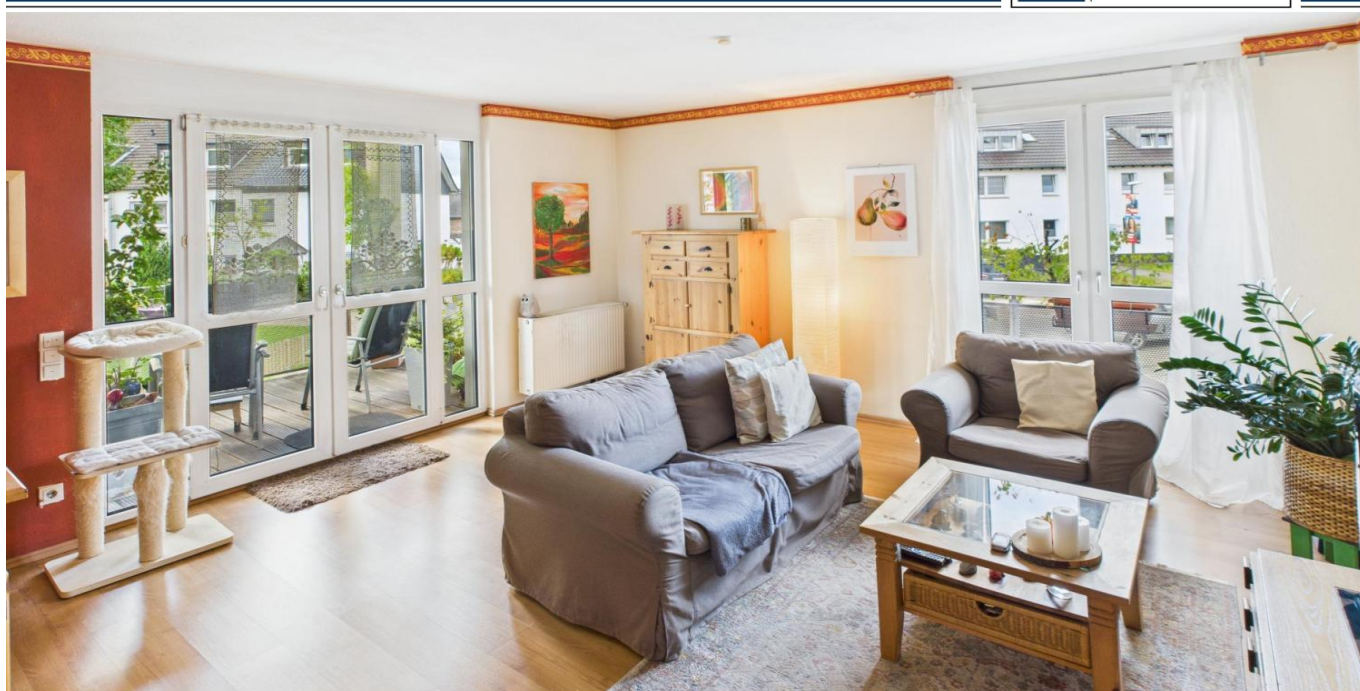


Köln – Zündorf

Zündorf : Appartement 3 pièces avec balcon exposé sud et place de parking souterrain, à proximité du Groov et du port de plaisance

CODE DU BIEN: 25390035



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 298.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 80 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25390035 - 51143 Köln – Zündorf

- 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: 25390035 - 51143 Köln – Zündorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25390035
Surface habitable	ca. 80 m²
Etage	1
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1998
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 20000 EUR (Vente)

Prix d'achat	298.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 7 m²
Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 25390035 - 51143 Köln – Zündorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	14.06.2029
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	85.30 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	1998

CODE DU BIEN: 25390035 - 51143 Köln – Zündorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25390035 - 51143 Köln – Zündorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25390035 - 51143 Köln – Zündorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25390035 - 51143 Köln – Zündorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25390035 - 51143 Köln – Zündorf

La propriété

Unser virtueller Immobilienrundgang steht Ihnen unter folgender Web-Adresse kostenfrei zur Verfügung:

<https://tour.giraffe360.com/dahlienweg1b>



CODE DU BIEN: 25390035 - 51143 Köln – Zündorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25390035 - 51143 Köln – Zündorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25390035 - 51143 Köln – Zündorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25390035 - 51143 Köln – Zündorf

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



CODE DU BIEN: 25390035 - 51143 Köln – Zündorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25390035 - 51143 Köln – Zündorf

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: 25390035 - 51143 Köln – Zündorf

Une première impression

L'agence immobilière VON POLL REAL ESTATE vous présente ce bel appartement de 3 pièces, situé dans un immeuble résidentiel de construction solide et bien entretenu datant de 1998. Actuellement loué, ce bien représente une excellente opportunité d'investissement et constitue un placement idéal. Situé au premier étage, l'appartement offre une surface habitable d'environ 80 m², avec une distribution fonctionnelle, un séjour/salle à manger spacieux et deux salles de bains complètes. Le séjour/salle à manger bénéficie d'une luminosité exceptionnelle grâce à ses baies vitrées à double vitrage. Toutes les fenêtres sont équipées de volets roulants. La porte-fenêtre donne sur un grand balcon exposé plein sud, parfait pour profiter du soleil tout au long de la journée. L'appartement comprend également une grande chambre et une pièce supplémentaire pouvant servir de chambre d'enfant ou de bureau. La cuisine, lumineuse et conviviale, est dotée d'une grande fenêtre et offre un espace de travail confortable. Les deux salles de bains sont accessibles depuis le couloir ; l'une est équipée d'une baignoire, l'autre d'une douche. L'appartement comprend une place de parking souterrain avec accès direct par l'escalier. La porte du garage s'ouvre et se ferme électriquement et en toute sécurité grâce à une télécommande. Au sous-sol, à côté du garage, se trouve un local à vélos. Une buanderie commune équipée de lave-linge et de sèche-linge est également à votre disposition, et un sèche-linge collectif peut être utilisé sur demande. L'appartement comprend également un cellier privatif au sous-sol. Les charges mensuelles de 328 € incluent déjà les provisions pour l'entretien et l'utilisation de l'antenne parabolique de l'immeuble.

CODE DU BIEN: 25390035 - 51143 Köln – Zündorf

Tout sur l'emplacement

Zündorf, ein idyllischer Stadtteil im Süden Kölns, liegt direkt am Rhein zwischen den Stadtkernen von Köln und Bonn. Die Verkehrsanbindung ist durch die fußläufig erreichbare Straßenbahnhaltestelle (Linie 7), mehreren Buslinien und der Fähre nach Wesseling, die eine direkte Verbindung über den Rhein ermöglicht, sehr gut. Zudem liegt die Autobahn A59 in unmittelbarer Nähe, so dass eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz gewährleistet ist.

Die Infrastruktur in Zündorf ist mit allen Schul-Typen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und verschiedenen Dienstleistungen für den täglichen Bedarf gut ausgebaut. Entlang der Hauptverkehrsstraßen wie der Hauptstraße und der Rheinallee befinden sich zahlreiche Geschäfte, Supermärkte und gastronomische Angebote, die das Leben der Bewohner bereichern.

Zündorf ist bekannt für seine ländliche und naturnahe Umgebung sowie seinen historischen Ortskern mit Fachwerkhäusern. Die Rheinpromenade lädt zu Spaziergängen und Radtouren ein und bietet einen herrlichen Blick auf den Fluss und die vorbeifahrenden Schiffe.

Die Wohnbebauung in Zündorf besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern und kleineren Wohnanlagen. Großzügige Gärten und ruhige Straßen machen den Stadtteil besonders attraktiv für Familien und Naturliebhaber, die eine ruhige und naturnahe Umgebung schätzen.

Das soziale Leben in Zündorf ist geprägt von einem aktiven Vereinsleben und lokalen Veranstaltungen, die das Zusammengehörigkeitsgefühl stärken. Zahlreiche Vereine und Initiativen bieten den Bewohnern vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und zum sozialen Austausch.

Insgesamt ist Zündorf ein attraktiver und verkehrsgünstig gelegener Stadtteil, der durch seine naturnahe Lage, die gute Infrastruktur und die hohe Lebensqualität überzeugt. Sowohl Familien als auch Singles und Senioren finden hier ein angenehmes und lebenswertes Umfeld.

CODE DU BIEN: 25390035 - 51143 Köln – Zündorf

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.6.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 85.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

CODE DU BIEN: 25390035 - 51143 Köln – Zündorf

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

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

www.von-poll.com