

Köln - Ehrenfeld

Lichtdurchflutete Maisonettewohnung mit Balkon und Terrasse

CODE DU BIEN: 26485003



PRIX D'ACHAT: 450.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 87,92 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 26485003 - 50825 Köln - Ehrenfeld

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26485003 - 50825 Köln - Ehrenfeld

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26485003
Surface habitable	ca. 87,92 m²
Pièces	3
Année de construction	1975

Prix d'achat	450.000 EUR
Type	Maisonette
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26485003 - 50825 Köln - Ehrenfeld

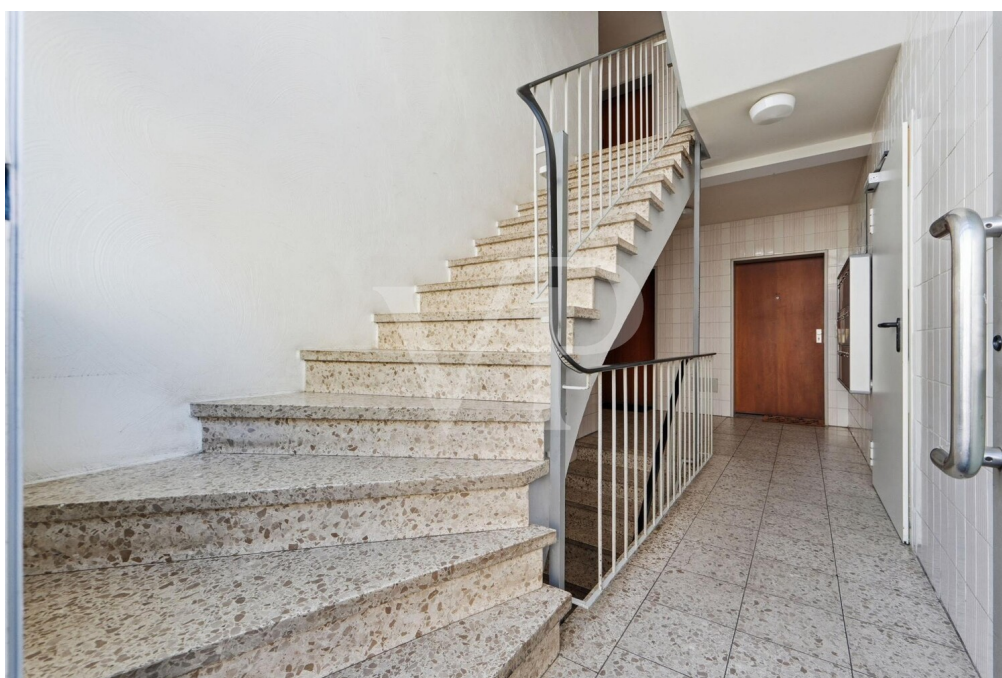
Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	22.02.2028
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	118.40 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1973

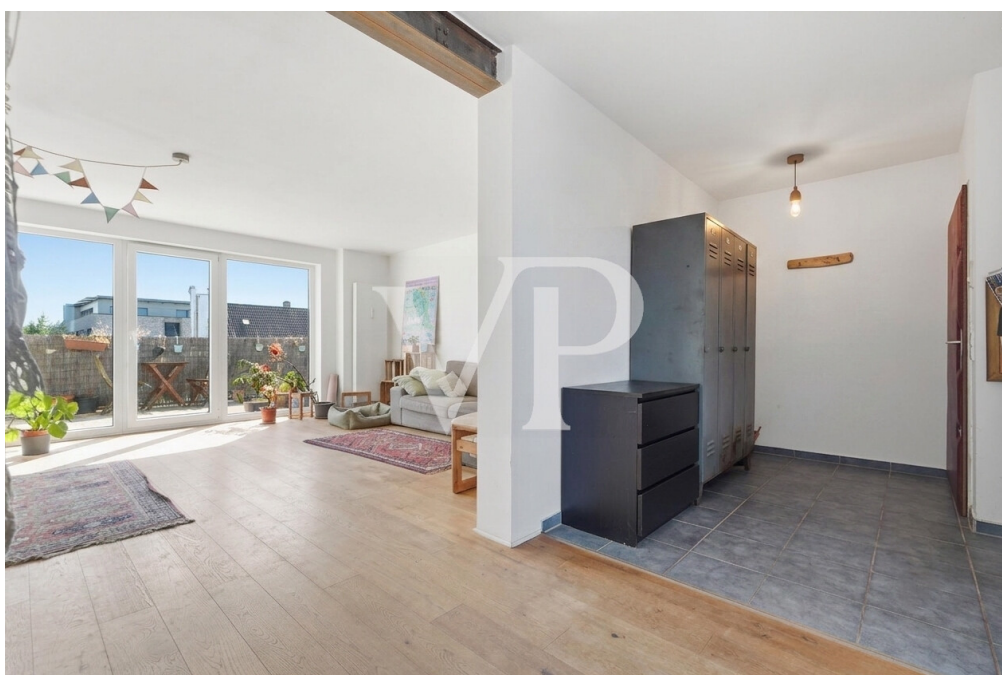
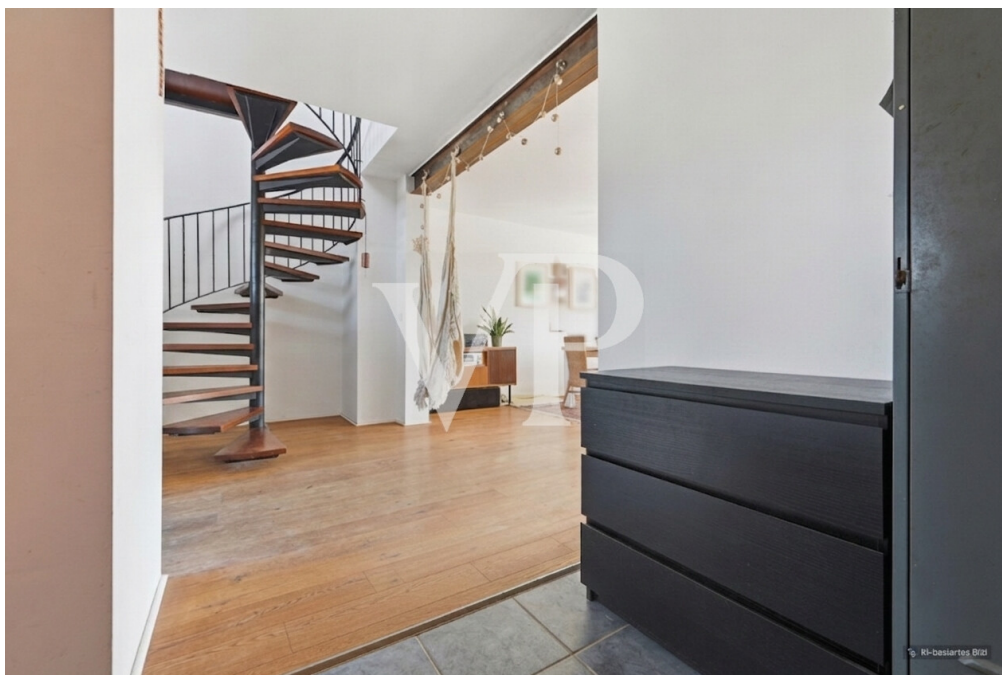
CODE DU BIEN: 26485003 - 50825 Köln - Ehrenfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 26485003 - 50825 Köln - Ehrenfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 26485003 - 50825 Köln - Ehrenfeld

La propriété



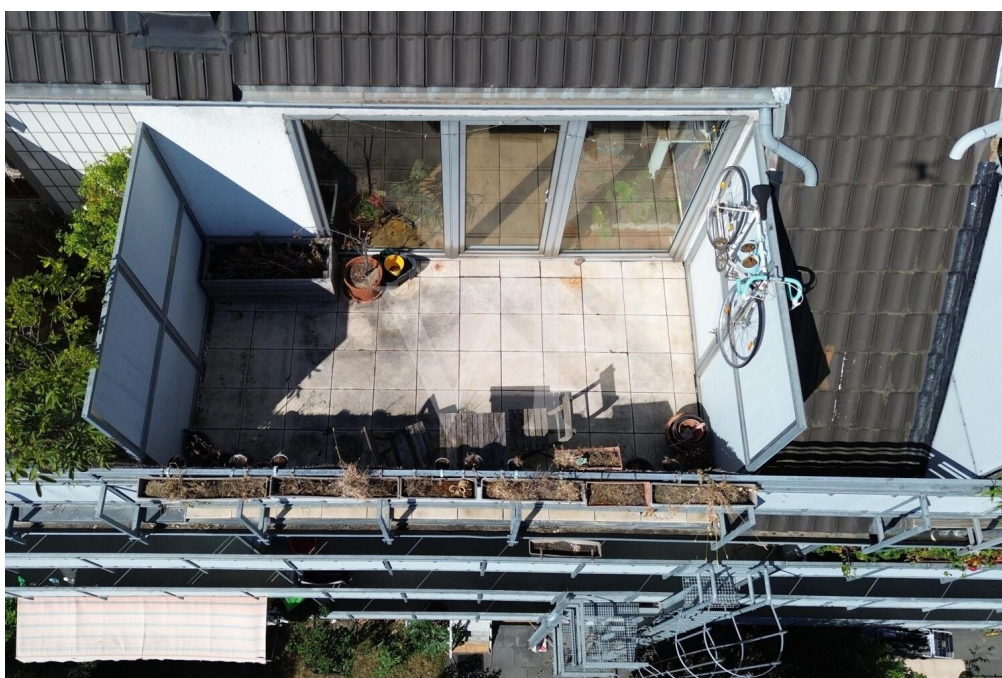
CODE DU BIEN: 26485003 - 50825 Köln - Ehrenfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 26485003 - 50825 Köln - Ehrenfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 26485003 - 50825 Köln - Ehrenfeld

La propriété



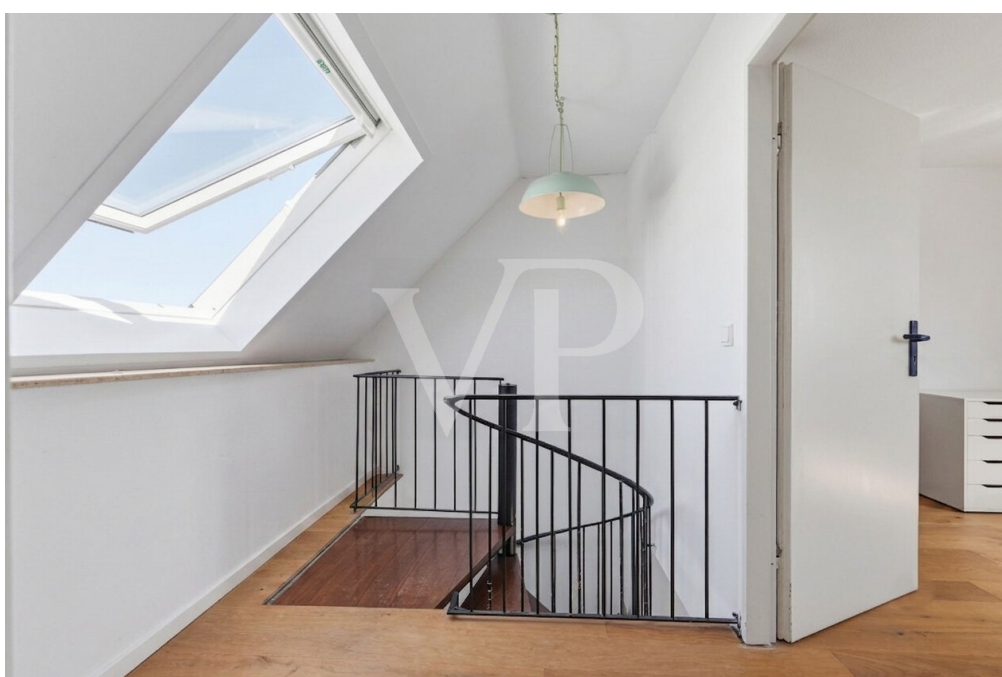
CODE DU BIEN: 26485003 - 50825 Köln - Ehrenfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 26485003 - 50825 Köln - Ehrenfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 26485003 - 50825 Köln - Ehrenfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 26485003 - 50825 Köln - Ehrenfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 26485003 - 50825 Köln - Ehrenfeld

La propriété



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

CODE DU BIEN: 26485003 - 50825 Köln - Ehrenfeld

La propriété



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

CODE DU BIEN: 26485003 - 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: 26485003 - 50825 Köln - Ehrenfeld

Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 26485003 - 50825 Köln - Ehrenfeld

Détails des commodités

- 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€)

CODE DU BIEN: 26485003 - 50825 Köln - Ehrenfeld

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26485003 - 50825 Köln - Ehrenfeld

Contact

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

Yannick Kathmann

Christophstraße 38, 50670 Köln

Tel.: +49 221 - 56 07 75 09

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

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

www.von-poll.com