

Köln – Esch/Auweiler

## Maison mitoyenne moderne de classe énergétique A, située à proximité d'un lac.

**CODE DU BIEN: 25406043**



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

**PRIX DE LOYER: 1.700 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 116,03 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 108 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25406043 - 50765 Köln – Esch/Auweiler

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

**CODE DU BIEN: 25406043 - 50765 Köln – Esch/Auweiler**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25406043	Prix de loyer	1.700 EUR
Surface habitable	ca. 116,03 m <sup>2</sup>	Coûts supplémentaires	255 EUR
Type de toiture	à deux versants	Type de bien	Maison en bande centrale
Pièces	4	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	3	État de la propriété	Excellent Etat
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	2011	Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine
Place de stationnement	1 x surface libre		

**CODE DU BIEN: 25406043 - 50765 Köln – Esch/Auweiler**

## Informations énergétiques

Chauffage	Télé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	05.10.2032	Consommation finale d'énergie	35.55 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Cogénération	Classement énergétique	A
		Année de construction selon le certificat énergétique	2010

CODE DU BIEN: 25406043 - 50765 Köln – Esch/Auweiler

## La propriété



CODE DU BIEN: 25406043 - 50765 Köln – Esch/Auweiler

## La propriété



CODE DU BIEN: 25406043 - 50765 Köln – Esch/Auweiler

## La propriété



CODE DU BIEN: 25406043 - 50765 Köln – Esch/Auweiler

## La propriété



CODE DU BIEN: 25406043 - 50765 Köln – Esch/Auweiler

## La propriété



CODE DU BIEN: 25406043 - 50765 Köln – Esch/Auweiler

## La propriété



CODE DU BIEN: 25406043 - 50765 Köln – Esch/Auweiler

## La propriété



CODE DU BIEN: 25406043 - 50765 Köln – Esch/Auweiler

## La propriété



CODE DU BIEN: 25406043 - 50765 Köln – Esch/Auweiler

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25406043 - 50765 Köln – Esch/Auweiler**

## Une première impression

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses familienfreundliche Niedrigenergiehaus in Seenähe. Das Haus wurde 2011 in energiesparender Reihenhausbauweise fertiggestellt und präsentiert sich daher in einem zeitgemäßen Zustand.

Die Raumauflteilung ist durchdacht und bietet den Bewohnern viel Platz und Freiraum. Im Erdgeschoss befindet sich der helle Wohnraum mit offenem Essbereich und Zugang zur südwestlich ausgerichteten Sonnenterrasse. Hier lassen sich gemütliche Sonnenstunden in ruhiger Nachbarschaft mit der Familie genießen. Eine elektrische Markise sorgt für ausreichend Schatten. Ein Gäste-WC mit Tageslicht rundet das Erdgeschoss ab.

Im Obergeschoss erwartet den neuen Mieter ein rund 21 m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer mit viel Platz für Kleiderschränke. Zusätzlichen Stauraum bietet der Abstellraum. Das moderne Tageslichtbad im Obergeschoss ist neben einer Dusche und einer Badewanne mit einem Doppelwaschbecken ausgestattet. Der Hauswirtschaftsraum ist vom Bad aus zugänglich und verfügt über einen Waschmaschinenanschluss.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Räume, die flexibel als Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Dachflächenfenster sorgen hier für ausreichend Licht.

Die moderne Einbauküche soll für einen Abschlag von 1.000€ vom neuen Mieter übernommen werden. Der Mietvertrag wird als unbefristeter Indexmietvertrag geschlossen.

Abgerundet wird das Angebot durch einen Stellplatz und ein großes Gartenhaus.

Das Haus ist ab dem 01.02.2025 bezugsfrei und steht für eine zeitnahe Übergabe bereit.

Unser Fazit: Die zeitgemäße Bauweise mit der Energieeffizienzklasse A und die damit verbundenen niedrigen Energiekosten sorgen für ein insgesamt attraktives Gesamtpaket.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Sie werden begeistert sein!

**CODE DU BIEN: 25406043 - 50765 Köln – Esch/Auweiler**

## Tout sur l'emplacement

Das idyllisch gelegene Köln-Esch/Auweiler ist ein beliebter und familienfreundlicher Stadtteil im Kölner-Norden. Abseits des städtischen Trubels erwarten Sie hier reizvolle Grünflächen und Naherholungsmöglichkeiten, die zu langen Spaziergängen und Radtouren einladen. Diverse Freizeitmöglichkeiten bieten zudem die nahgelegenen Seen, Wäldchen und Sportvereine. Alle Einrichtungen des öffentlichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten (u.a. auch ein Waldorffkindergarten) und Grundschulen sind fußläufig erreichbar. Weiterführende Schulen befinden sich in den umliegenden Ortschaften Pesch, Weiler und Knechtstede. Das naheliegende Pulheim ist per Auto oder Fahrrad bequem zu erreichen. Öffentliche Verkehrsmittel befördern Sie regelmäßig in die Kölner Innenstadt. Über das Autobahnkreuz Köln-Nord erreichen Sie die A1 und A57 und mit ihr eine schnelle, regionale Anbindung.

**CODE DU BIEN: 25406043 - 50765 Köln – Esch/Auweiler**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.10.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 35.55 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

**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 Handelsregisterauszugs, 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25406043 - 50765 Köln – Esch/Auweiler**

## Contact

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

Jörg Rechermann

---

Dürener Straße 236, 50931 Köln

Tel.: +49 221 - 80 06 443 0

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

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

---

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