

Köln – Braunsfeld

## Excellente opportunité d'investissement à Braunsfeld

CODE DU BIEN: 25406040



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

PRIX D'ACHAT: 218.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 49,21 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25406040 - 50933 Köln – Braunsfeld

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

**CODE DU BIEN: 25406040 - 50933 Köln – Braunsfeld**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25406040
Surface habitable	ca. 49,21 m²
Etage	1
Pièces	2
Salles de bains	1
Année de construction	1958

Prix d'achat	218.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Aménagement	Balcon



CODE DU BIEN: 25406040 - 50933 Köln – Braunsfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25406040 - 50933 Köln – Braunsfeld

## La propriété





CODE DU BIEN: 25406040 - 50933 Köln – Braunsfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25406040 - 50933 Köln – Braunsfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25406040 - 50933 Köln – Braunsfeld

## La propriété





CODE DU BIEN: 25406040 - 50933 Köln – Braunsfeld

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



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



CODE DU BIEN: 25406040 - 50933 Köln – Braunsfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25406040 - 50933 Köln – Braunsfeld

## La propriété

# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

**WOHNEN**

**Top-Makler Köln**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien  
Lindenthal**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 09/26



CODE DU BIEN: 25406040 - 50933 Köln – Braunsfeld

## 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: 25406040 - 50933 Köln – Braunsfeld**

## Une première impression

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert diese 2-Zimmer-Eigentumswohnung in Köln-Braunsfeld. Die Wohnung befindet sich in einem Mehrparteienhaus und stellt eine interessante Gelegenheit für Kapitalanleger oder Selbstnutzer dar.

Die Einheit ist derzeit unbewohnt und bietet damit volle Flexibilität für eine individuelle Gestaltung oder sofortige Vermietung. Vom zentralen Flur sind alle Räume bequem erreichbar. Der helle Wohn- und Essbereich überzeugt durch eine angenehme Größe und bietet Platz für eine komfortable Möblierung.

Die Küche ist separat angelegt und aktuell nicht ausgestattet – ideal, um nach eigenen Vorstellungen eine moderne Einbauküche zu realisieren. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für eine individuelle Nutzung. Zusätzlich steht eine praktische Abstellkammer zur Verfügung, die für weiteren Stauraum sorgt.

Das Badezimmer wurde im Jahr 2022 saniert und präsentiert sich in einem modernen, gepflegten Zustand und sorgt für ein zeitloses und gepflegtes Erscheinungsbild.

Der Balkon öffnet den Wohnraum nach draußen und bietet einen angenehmen Platz für frische Luft und kleine Auszeiten. Ein separates Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.

Das monatliche Hausgeld beläuft sich derzeit auf ca. 229 EUR und beinhaltet unter anderem die Heizkosten, den Hausmeisterservice, die Reinigung der Gemeinschaftsflächen sowie die Instandhaltungsrücklage.

Mit ihrer praktischen Raumaufteilung, dem sanierten Duschbad und der sofortigen Verfügbarkeit bietet diese Wohnung eine solide Grundlage für eine langfristige Kapitalanlage in einer begehrten Wohnlage Kölns.

Der aktuelle Energieausweis befindet sich derzeit in der Erstellung und wird nachgereicht, sobald dieser vorliegt; zur Besichtigung wird er bereitgestellt.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung und vereinbaren gerne eine Besichtigung. Sie werden begeistert sein.

**CODE DU BIEN: 25406040 - 50933 Köln – Braunsfeld**

## Tout sur l'emplacement

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.



CODE DU BIEN: 25406040 - 50933 Köln – Braunsfeld

## Plus d'informations

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

**CODE DU BIEN: 25406040 - 50933 Köln – Braunsfeld**

## 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)