

Köln – Braunsfeld

# Un confort de vie élégant avec vue sur la cathédrale

CODE DU BIEN: 25406038



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

PRIX D'ACHAT: 550.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 96 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

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

CODE DU BIEN: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

## En un coup d'œil

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25406038               |
| Surface habitable      | ca. 96 m²              |
| Etage                  | 4                      |
| Pièces                 | 2                      |
| Année de construction  | 1984                   |
| Place de stationnement | 1 x Parking souterrain |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 550.000 EUR                                                               |
| Type                         | Attique                                                                   |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2023                                                                      |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon                                |

CODE DU BIEN: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

## Informations énergétiques

|                                                  |                   |
|--------------------------------------------------|-------------------|
| Chauffage                                        | Gaz naturel léger |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 14.08.2028        |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz               |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 105.60 kWh/m²a                              |
| Classement<br>énergétique                                      | D                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2007                                        |

CODE DU BIEN: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25406038 - 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: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld**

## Une première impression

VON POLL REAL ESTATE vous présente ce superbe appartement-terrasse idéalement situé à Cologne-Braunsfeld. Ce deux-pièces se trouve au quatrième étage d'un immeuble résidentiel bien entretenu, construit en 1984, et offre une surface habitable d'environ 96 m². Deux balcons orientés est et ouest, un agencement optimisé et des finitions haut de gamme en font un bien particulièrement attractif pour les célibataires et les couples sensibles au design. Un ascenseur permet d'accéder facilement au dernier étage. Le vaste séjour/salle à manger avec cheminée constitue le cœur de l'appartement. De grandes fenêtres baignent l'espace de vie de lumière naturelle et soulignent son architecture ouverte. Les deux balcons prolongent l'espace de vie vers l'extérieur : celui orienté est offre une vue panoramique sur la ville et la cathédrale de Cologne, tandis que celui orienté ouest est parfait pour profiter du soleil couchant. Un store électrique peut être installé sur le balcon ouest pour une protection solaire optimale. La cuisine ouverte design, qui s'intègre harmonieusement au séjour, est un atout majeur. L'îlot central spacieux de la cuisine est équipé d'un grill, d'une plaque de cuisson et d'une plaque à induction intégrés. Un four traditionnel, un micro-ondes et un four vapeur sont encastrés dans le mur. Le plan de travail en marbre foncé apporte une touche d'élégance, alliant esthétique et fonctionnalité. De nouveaux chauffe-eau instantanés à faible consommation d'énergie ont été installés dans la cuisine et la salle de bains en 2025. La chambre, au calme, est dotée d'un dressing sur mesure offrant un espace de rangement optimal et des finitions haut de gamme. Une grande paroi vitrée entre la chambre et la salle de bains crée une impression d'espace et de luminosité, soulignant le concept de vie moderne. La salle de bains, avec sa douche et sa baignoire, séduit par ses spots encastrés à l'ambiance feutrée. En 2011, certaines fenêtres ont été remplacées par du double vitrage et insonorisées. L'élégant parquet à chevrons en bois exotique du Guatemala contribue à l'atmosphère raffinée de l'appartement. L'immeuble est bien entretenu et fait l'objet de rénovations régulières. La toiture a été entièrement isolée en 2023. Le chauffage est assuré par une chaudière à gaz. Une buanderie avec séchoir, un jardin paysager à l'arrière et un local à vélos sont à la disposition des résidents. Outre une cave privative, l'offre comprend une place de parking souterrain, incluse dans le prix d'achat. Les charges mensuelles, à compter du 1er janvier 2026, s'élèvent à 618 €, incluant le chauffage et une contribution de 103 € au fonds de réserve pour l'entretien. Cet appartement allie une architecture élégante, des matériaux de haute qualité et une atmosphère lumineuse et aérée, le tout dans un emplacement urbain privilégié – idéal pour les couples ou célibataires exigeants qui apprécient un mode de vie moderne dans un cadre exceptionnel. Intéressé(e) ? Nous serions ravis de vous fournir de plus amples informations et d'organiser une visite.

CODE DU BIEN: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

## Détails des commodités

- Dachgeschosswohnung in 4. Etage
- 2 Zimmer
- Guatambu Tropenholz Fischgrät Parkettboden
- Cabinet Einbauschränk im Schlafzimmer
- offene Designküche mit Kücheninsel und integriertem Grill, Herd und Industrieherd
- Downlights und elektrische Fußbodenheizung im Dusch- und Wannenbad
- Glas-Element zwischen Bad und Schlafzimmer
- Kamin
- Balkon auf Ost- und Westseite
- Personenaufzug
- gemeinschaftlicher Keller und Gartenfläche
- privater Kellerabteil
- Fahrradabstellmöglichkeiten
- Tiefgaragen Stellplatz
- Gasheizung

**CODE DU BIEN: 25406038 - 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: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.8.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 105.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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: 25406038 - 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](mailto: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)