

Köln – Neuhrenfeld

Attraktive 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Tiefgarage

????????? ??????????: 23406002A



www.von-poll.com

???? ??????: 499.000 EUR • ??????????: ca. 90,5 m² • ??????: 4

??????? ???????: 23406002A - 50823 Köln – Neuhrenfeld

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 23406002A - 50823 Köln – Neuehrenfeld

?? ??? ??????

???????? ?????????	23406002A	????? ??????	499.000 EUR
???????????	ca. 90,5 m²	???????????	???????
?????? ???????	?????????????? ?????	???????????	Käuferprovision
?????????????? ???	????????? ?? ??		beträgt 3,57 % (inkl.
	?????????		MwSt.) des
????????	2		beurkundeten
????????	4	?????????	Kaufpreises
????????????? ???	3	?????????	???????
???????????		??????????????	
???????????	2	????????????????????	ca. 6 m²
?????? ?????????????	1 x ?????????	??????	
	?????????, 25000	???????	????????????????
	EUR (??????)		?????????, ?????????

???????? ??????????: 23406002A - 50823 Köln – Neuehrenfeld

?????????????? ???????????

???? ???????????	GAS
????????????	22.12.2027
????????????????	
???????? ??	

????????????????	VERBRAUCH
??????????	
??????	91.30 kWh/m²a
????????????	
??????????	
??????????	C
????????????	
??????????	

??????? ?????????: 23406002A - 50823 Köln – Neuhrenfeld

?? ????????



Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2021

Top-Makler Köln



Höchstnote für

**Von Poll Immobilien
Lindenthal**

IM TEST: 2.984 Makler

GÜLTIG BIS: 10/22

???????? ??: 23406002A - 50823 Köln – Neuhrenfeld

?? ???????



??????? ?????????: 23406002A - 50823 Köln – Neuhrenfeld

?? ????????

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



??????? ???????: 23406002A - 50823 Köln – Neuehrenfeld

??? ?????? ??????????

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese helle Vier-Zimmer-Wohnung mit Balkon in zentraler und ruhiger Lage von Köln-Neuehrenfeld. Das Fünfstöckige Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage und einer gepflegten Grünanlage wurde im Jahr 1999 erbaut. Die vermietete Vier-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 91 Quadratmetern begeistert mit ihren hellen Räumen und einem nach Westen ausgerichteten Balkon. Die ruhige Lage im Herzen von Köln garantiert erholsames Wohnen. Die hier angebotene Wohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss und kann bequem mit dem Fahrstuhl erreicht werden. Vom geräumigen Flur gehen das Kinderzimmer, das Gäste- oder Arbeitszimmer, ein Duschbad sowie der großzügige Wohn- und Essbereich ab. Dieser lädt auf ca. 29 Quadratmetern zu geselligen Abenden ein. Für Kochbegeisterte lässt die separate Küche keine Wünsche offen und ist im Kaufpreis bereits inkludiert. Das große Schlafzimmer bildet mit dem großzügigen Badezimmer En Suite mit Badewanne eine harmonische Einheit. Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine neue, moderne Gaszentralheizung, welche erst im letzten Jahr eingebaut wurde. Die weißen Flachheizkörper sorgen für eine wohlige Wärme. Ein abschließbarer Kellerraum, ein Fahrradraum sowie ein Wasch- und Trockenraum sind im Untergeschoss des Hauses vorhanden. Das Hausgeld beträgt derzeit monatlich 409,30 Euro (inkl. Instandhaltungsrücklage). Die Wohnung ist aktuell vermietet und erzielt eine jährliche Nettokaltmiete in Höhe von €12.144 inklusive Stellplatz. Das Mietverhältnis besteht seit 9 Jahren. Der Garten hinter dem Haus steht der Hausgemeinschaft zur Verfügung und lädt zu geselligen Stunden oder zum Spielen mit den Kindern ein. Abgerundet wird das Angebot mit einem beliebten Tiefgaragenstellplatz, welcher für 25.000 Euro zusätzlich zu erwerben ist. Die Einfahrt der Tiefgarage befindet sich an der Lukasstraße. Fazit: Diese gefragte Etagenwohnung lässt keine Wünsche offen und eignet sich hervorragend für Singles, ein Paar oder eine kleine Familie. Diese Wohnung begeistert durch ihre gut durchdachte Raumaufteilung. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung und terminieren gerne eine Besichtigung.

??????? ???????: 23406002A - 50823 Köln – Neuhrenfeld

??????????????? ??? ?????????

- Einbauküche
- Balkon
- Schlafzimmer mit Badezimmer "en Suite"
- Gäste-WC mit Dusche
- Fahrradkeller
- eigener Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz

??????? ?????????: 23406002A - 50823 Köln – Neuehrenfeld

??? ??? ??? ???????????

Neuehrenfeld ist ein junger, quirliger Stadtteil im Norden von Köln und grenzt direkt an den Stadtteil Ehrenfeld an. Dank seiner heutigen Bewohner, die aus allen Teilen der Welt kommen, ist ein umfangreiches kulinarisches Angebot gewährleistet. Zusätzlich gibt es ein breites Angebot an Bars und Clubs, die Nachtschwärmer aus ganz Köln zum Feiern einladen. Geschäfte für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, KITAS und Schulen sowie Sportangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe. Einen hohen Freizeitwert bietet der nahegelegene Blücherpark mit weitläufigen Grünflächen und einem großen See. Mit Stadtbahn und vier Buslinien sind auch das Zentrum Kölns beziehungsweise umliegende Stadtteile schnell erreicht. Zur Straßenbahn-Haltestelle der Linie 5 sind es nur wenige Schritte. Für Autofahrer ist die A 57 und somit das Autobahnnetz schnell erreichbar.

??????? ?????????: 23406002A - 50823 Köln – Neuehrenfeld

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.12.2027. Endenergieverbrauch beträgt 91.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. 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.

???????? ??????????: 23406002A - 50823 Köln – Neuehrenfeld

?????????????? ?????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ??? ?????????? ??????????????? ???:

Jörg Rechermann

Dürener Straße 236 ??????-Lindenthal
E-Mail: koeln.lindenthal@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com