Köln – Esch/Auweiler

Modernes Reihenmittelhaus mit Energieeffizienzklasse A in Seenähe

??????? ????????: 25406043

???? ????????: 1.700 EUR • ?????????: ca. 116,03 m² • ???????: 4 • ?????? ???: 108 m²

??????? ????????: 25406043 - 50765 Köln – Esch/Auweiler

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25406043 - 50765 Köln – Esch/Auweiler

?? ??? ?????

??????? ????????	25406043
?????????	ca. 116,03 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	4
????????? ??? ????????	3
????????	1
???? ??????????	2011
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????

???? ????????	1.700 EUR
????????? ???????	255 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	WC ??????????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25406043 - 50765 Köln – Esch/Auweiler

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

???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	05.10.2032
???? ?????????	?????????? ?????? ????????? ?????????? ??? ?????????? ?????????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	35.55 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	A
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2010

??????? ????????: 25406043 - 50765 Köln – Esch/Auweiler

?? ???????

??????? ????????: 25406043 - 50765 Köln – Esch/Auweiler

?? ???????

??????? ????????: 25406043 - 50765 Köln – Esch/Auweiler

?? ???????

??????? ????????: 25406043 - 50765 Köln – Esch/Auweiler

?? ???????

??????? ????????: 25406043 - 50765 Köln – Esch/Auweiler

?? ???????

??????? ????????: 25406043 - 50765 Köln – Esch/Auweiler

?? ???????

??????? ????????: 25406043 - 50765 Köln – Esch/Auweiler

?? ???????

??????? ????????: 25406043 - 50765 Köln – Esch/Auweiler

?? ???????

??????? ????????: 25406043 - 50765 Köln – Esch/Auweiler

?? ???????

??????? ????????: 25406043 - 50765 Köln – Esch/Auweiler

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

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 Raumaufteilung 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 m² 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!

??????? ????????: 25406043 - 50765 Köln – Esch/Auweiler

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

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 Waldorfkindergarten) und Grundschulen sind fußläufig erreichbar. Weiterführende Schulen befinden sich in den umliegenden Ortschaften Pesch, Weiler und Knechtsteeden. 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.

??????? ????????: 25406043 - 50765 Köln – Esch/Auweiler

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.10.2032.
Endenergieverbrauch beträgt 35.55 kwh/(m²*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.

??????? ????????: 25406043 - 50765 Köln – Esch/Auweiler

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

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

Jörg Rechermann

Dürener Straße 236, 50931 Köln
Tel.: +49 221 - 80 06 443 0
E-Mail: koeln.lindenthal@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com