

Köln – Weiden

Helle 3,5-Zimmerwohnung mit zwei Balkonen & TG-Stellplatz in beliebter Lage

????????? ??????????: 24406001



www.von-poll.com

???? ??????: 259.000 EUR • ??????????: ca. 111 m² • ??????: 3.5

??????? ?????????: 24406001 - 50858 Köln – Weiden

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

???????? ?????????: 24406001 - 50858 Köln – Weiden

?? ??? ??????

???????? ?????????	24406001
???????????	ca. 111 m²
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????
????????	3
????????	3.5
????????????? ???	2
???????????	
???????????	1
????? ?????????????	1975
?????? ?????????????	1 x ????????? ???????????

????? ???????	259.000 EUR
?????????????	???????
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	???????
???????????????	
?????????????????????	ca. 0 m²
??????	
???????	WC ?????????????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ?????????: 24406001 - 50858 Köln – Weiden

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
???? ???????????	OEL	??????	151.00 kWh/m²a
???????????? ???????????????? ?????? ??	16.03.2028	???????????? ??????????	
???? ???????????	????	?????????? ???????????? ??????????	E

???????? ??: 24406001 - 50858 Köln – Weiden

?? ???????



???????? ??: 24406001 - 50858 Köln – Weiden

?? ???????



???????? ??: 24406001 - 50858 Köln – Weiden

?? ???????



??????? ?????????: 24406001 - 50858 Köln – Weiden

?? ????????

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

Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2022

Top-Makler Köln



Höchstnote für
von Poll Immobilien
Lindenthal

IM TEST: 3.094 Makler

GÜLTIG BIS: 09/23

??????? ?????????: 24406001 - 50858 Köln – Weiden

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

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen in einer beliebten Lage von Weiden diese freiwerdende 3,5-Zimmerwohnung in einer gut funktionierenden Eigentümergemeinschaft. Die Immobilie begeistert durch ihre Nähe zum beliebten „Stadtwald“ und bietet zugleich alle Vorzüge des städtischen Lebens in Weiden. Das Mehrfamilienhaus wurde 1975 in ruhiger Lage auf einem großzügigen Grundstück erbaut. Die Wohnung hat einen äußerst reizvollen und individuellen Grundriss. Die Wohnfläche von ca. 111 m² verteilt sich auf 3,5- Zimmer, ein geräumiges Badezimmer mit Dusche und Wanne, eine offene Küche sowie ein Gäste-WC für Besucher und zwei Balkone. Sie befindet sich im dritten Obergeschoss und ist über die Treppe oder den Personenaufzug erreichbar. Der Zugang zur Wohnung führt durch eine gemütliche Diele mit Blick ins lichtdurchflutete Wohnzimmer. Der Wohn- und Essbereich ist ca. 45 m² groß und wird durch vollumfängliche, doppelt verglaste Fensterfronten in nördlicher und südlicher Himmelsrichtung mit Tageslicht durchflutet. Er bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzlandschaft im Wohnbereich. Der größere Südbalkon ist direkt vom Wohnbereich aus zugänglich. Der Essbereich lädt zu geselligen Abenden mit Freunden und Familie ein und bietet Zugang zur offenen Küche sowie zum Balkon mit Blick in den Gemeinschaftsgarten. Hinter der Küche befindet sich ein kleiner Hauswirtschaftsraum. Der zweite, an den Wohnbereich angrenzende Flur erschließt die Schlafräume sowie das Bad. Das Elternschlafzimmer liegt an der Ostseite der Wohnung und bietet viel Platz für ein Doppelbett sowie einen geräumigen Kleiderschrank. Das gegenüberliegende Zimmer kann je nach Bedarf als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden. Das großzügige Badezimmer ist mit Doppelwaschbecken, WC, Dusche und Badewanne ausgestattet. Ein kleiner Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum. Abgerundet wird das Angebot durch einen Kellerraum, Fahrrad,-Wasch und Trockenräume sowie einen Tiefgaragenstellplatz. Dieser ist bereits im Kaufpreis enthalten. Kurzum: Diese Wohnung eignet sich ideal für Eigennutzer & Kapitalanleger, da die Immobilie leer verkauft wird und über eine gefragte Größe für eine Vermietung verfügt. Ein noch wichtiger Hinweis: In den kommenden zwei Jahren sind umfangreiche Balkon-und Fassadensanierungen geplant, welche wir bereits im Kaufpreis berücksichtigt haben. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung und vereinbaren gerne eine Besichtigung.

??????? ?????????: 24406001 - 50858 Köln – Weiden

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

Der Stadtteil Weiden liegt in einer gefragten Lage im Westen von Köln. Ein breit gefächertes Angebot an Geschäften und Praxen sind durch kurze Fahrtwege oder zu Fuß gut erreichbar. Das vielfältige Freizeitangebot, Kindergärten, Schulen, Senioreneinrichtungen und die erstklassige Infrastruktur sind ideale Voraussetzungen für ein unkompliziertes Wohnen in Köln. Sportbegeisterte können sich über ein großes Angebot an Tennisplätzen erfreuen oder über den Golfplatz im angrenzenden Ort Widdersdorf. Das nahe gelegene Rheincenter bietet eine breite Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten und einen Mix aus Fachgeschäften, Cafés und Restaurants mit insgesamt über 180 Shops. Die gute Verkehrsanbindung über die Aachener Straße sorgt für eine schnelle Verbindung ins Kölner Stadtzentrum. Fußläufig ist die Buslinie oder die Straßenbahnlinie 1 Richtung Innenstadt erreichbar. Über die Haltestellen Köln Weiden-West und Lövenich besteht zudem Anschluss an das Streckennetz der Deutschen Bahn. Wer lieber mit dem Auto unterwegs ist, freut sich über die kurzen Wege zu den Autobahnen A1 und A4.

??????? ???????: 24406001 - 50858 Köln – Weiden

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.3.2028. Endenergieverbrauch beträgt 151.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

??????? ?????????: 24406001 - 50858 Köln – Weiden

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

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

Jörg Rechermann

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com