

Köln – Ehrenfeld

# Kiadó 2 szobás lakás nagy erkéllyel Köln-Ehrenfeldben

VP azonosító: 25390039



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

VÉTELÁR: 330.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 61 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 25390039 - 50825 Köln – Ehrenfeld

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25390039 - 50825 Köln – Ehrenfeld

## Áttekintés

VP azonosító	25390039
Hasznos lakótér	ca. 61 m <sup>2</sup>
Emelet	5
Szobák	2
Hálósobák	1
Fürdőszobák	1
Építés éve	2003

Vételár	330.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Hasznos terület	ca. 6 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25390039 - 50825 Köln – Ehrenfeld

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Hoeromu
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	18.05.2029
Energiaforrás	Távforrás

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	117.30 kWh/m²a
Energiateremtési besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2003

VP azonosító: 25390039 - 50825 Köln – Ehrenfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 25390039 - 50825 Köln – Ehrenfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 25390039 - 50825 Köln – Ehrenfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 25390039 - 50825 Köln – Ehrenfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 25390039 - 50825 Köln – Ehrenfeld

## Az ingatlan



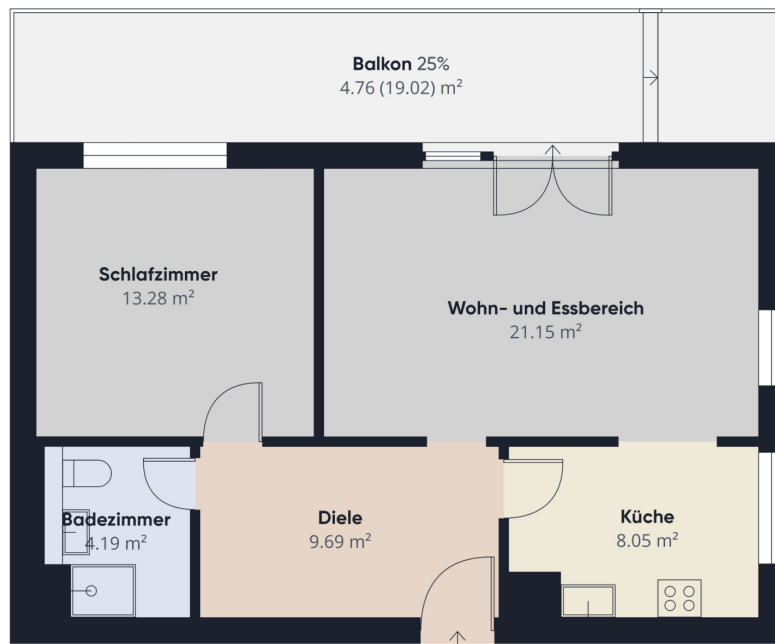
### Bewertung Ihrer Immobilie

Gerne bewerten unsere geprüften Sachverständigen für  
Immobilienbewertung  
(PersCert® / WertCert® / DEKRA)  
und qualifizierten Immobilienmakler (IHK) Ihre Immobilie kostenfrei. Für ein  
erstes unverbindliches Gespräch stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

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

VP azonosító: 25390039 - 50825 Köln – Ehrenfeld

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25390039 - 50825 Köln – Ehrenfeld**

## Az első benyomás

A VON POLL INGATLANIRODALOM ezt a jól megtervezett, 2 szobás lakást kínálja egy masszívan épült, jól karbantartott, 2002-ben épült társasházban. Ez a bérelt ingatlan jó befektetési lehetőséget kínál, és ideális tokebefektetésnek. Az 5. emeleten található lakás körülbelül 61 m<sup>2</sup> lakótérrel rendelkezik, praktikus elrendezéssel, tágas nappalival és étkezővel, valamint zuhanyzós fürdőszobával. A nappali és étkező különösen világos a dupla üvegezésű, padlótól a mennyezetig érő ablakoknak köszönhetően. Az erkélyajtó egy nagy, nyugatra néző erkélyre vezet, amely tökéletes az esti napsütés élvezetéhez. A nappali és étkező mellett található a konyha, egy világos és hívogató szoba ablakkal és bőséges munkahellyel. A hálószoba a folyosóról közelíthető meg. A parketta minden helyiségnek meleg, természetes hangulatot kölcsönöz, és tartósságával és időtlen eleganciájával lenyugózó. A lakáshoz tartozik egy pincehelyiség is, amely további tárolóhelyet biztosít.

**VP azonosító: 25390039 - 50825 Köln – Ehrenfeld**

## Minden a helyszínról

Die Wohnung befindet sich in einer beliebten Wohnlage im Herzen von Köln-Ehrenfeld, einem der lebendigsten und kreativsten Stadtteile der Domstadt. Das Umfeld zeichnet sich durch eine gelungene Mischung aus urbanem Leben, kultureller Vielfalt und gewachsenem Viertelcharme aus.

In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Cafés, Restaurants, kleine Boutiquen und Galerien, die das charakteristische Ehrenfelder Flair prägen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte und Wochenmärkte sind bequem zu Fuß erreichbar.

Auch verkehrstechnisch ist die Lage hervorragend: U-Bahn- und S-Bahn-Stationen befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglichen eine schnelle Anbindung an die Kölner Innenstadt, den Hauptbahnhof sowie weitere Stadtteile. Für Autofahrer besteht eine gute Anbindung an die Inneren Kanalstraße und die A57.

Trotz der zentralen Lage bietet das Wohnumfeld viele ruhige Seitenstraßen und grüne Rückzugsorte. Mehrere Parks und Grünanlagen, wie der Grüngürtel oder der Leo-Amann-Park, laden zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Freien ein. Ehrenfeld ist besonders bei jungen Berufstätigen, Familien und Kreativen beliebt – ein Stadtteil mit hoher Lebensqualität und einem einzigartigen, urbanen Charakter.

VP azonosító: 25390039 - 50825 Köln – Ehrenfeld

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.5.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 117.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Blockheizkraftwerk.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.

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.

VP azonosító: 25390039 - 50825 Köln – Ehrenfeld

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Alexander Péus

---

Dellbrücker Hauptstraße 118, 51069 Köln

Tel.: +49 221 - 29 74 84 95

E-Mail: [koeln.dellbrueck@von-poll.com](mailto:koeln.dellbrueck@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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