Köln – Zündorf

# 3-Zimmer-Wohnung mit Süd-Balkon und Tiefgaragenstellplatz nahe der Groov und dem Yachthafen

***VP azonosító: 25390035***

**VÉTELÁR: 298.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 80 m$^2$ • SZOBÁK: 3**

**VP azonosító: 25390035 - 51143 Köln – Zündorf**


- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 25390035 - 51143 Köln – Zündorf**

# Áttekintés

| | |
|---|---|
| VP azonosító | 25390035 |
| Hasznos lakótér | ca. 80 m² |
| EMELET | 1 |
| Szobák | 3 |
| Hálószobák | 2 |
| FÜRDOSZOBÁK | 2 |
| ÉPÍTÉS ÉVE | 1998 |
| PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK | 1 x Mélygarázs, 20000 EUR (Eladó) |

| | |
|---|---|
| Vételár | 298.000 EUR |
| Lakás | Emelet |
| Jutalék | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| AZ INGATLAN ÁLLAPOTA | Karbantartott |
| Kivitelezési módszer | Szilárd |
| Hasznos terület | ca. 7 m² |
| Felszereltség | Erkély |

**VP azonosító: 25390035 - 51143 Köln – Zündorf**

# Áttekintés: Energia adatok

| | |
|---|---|
| Futési rendszer | Központifutés |
| Energiaforrás | Gáz |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 14.06.2029 |
| Energiaforrás | Gáz |

| | |
|---|---|
| Energiatanúsítvány | Energia tanusítvány |
| Végso energiafogyasztás | 85.30 kWh/m²a |
| Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | C |
| Építési év az energiatanúsítvány szerint | 1998 |

**VP azonosító: 25390035 - 51143 Köln – Zündorf**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25390035 - 51143 Köln – Zündorf**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25390035 - 51143 Köln – Zündorf**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25390035 - 51143 Köln – Zündorf**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25390035 - 51143 Köln – Zündorf**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25390035 - 51143 Köln – Zündorf**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25390035 - 51143 Köln – Zündorf**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25390035 - 51143 Köln – Zündorf**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25390035 - 51143 Köln – Zündorf**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25390035 - 51143 Köln – Zündorf**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25390035 - 51143 Köln – Zündorf**

# Alaprajzok

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

**VP azonosító: 25390035 - 51143 Köln – Zündorf**

# Az elso benyomás

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung in einem massiv errichteten, gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahre 1998. Diese vermietete Immobilie bietet eine solide Investitionsmöglichkeit und eignet sich ideal als Kapitalanlage.

Die Wohnung liegt in der 1. Etage und überzeugt mit ihren ca. 80 m² durch einen praktischen Grundriss, dem großzügigen Wohn- und Essbereich sowie zwei vollwertigen Badezimmern. Der Wohn- und Essbereich ist durch die zweifach verglasten, bodentiefen Kunststofffenster besonders lichtdurchflutet. Alle Fenster verfügen über Rolläden. Die Balkontür führt Sie auf einen wegen seiner Größe gut nutzbaren Balkon mit Süd-Ausrichtung. Hier können Sie den ganzen Tag Sonne genießen.

Außerdem verfügt die Wohnung über ein großes Schlafzimmer und ein weiteres Zimmer, welches ideal als Kinderzimmer oder Büro genutzt werden kann. Die Küche ist ein heller, freundlicher Raum mit großem Fenster und viel Platz zum Arbeiten. Vom Flur aus erreichen Sie zudem beide Badezimmer, wovon eins mit einer Badewanne ausgestattet ist. Im zweiten Badezimmer befindet sich eine Dusche.

Zur Wohnung gehört ein komfortabler Tiefgaragenstellplatz mit direktem Zugang in die Wohnung durch das Treppenhaus. Das Tor zur Tiefgarage lässt sich bequem und sicher per Fernbedienung elektrisch öffnen und schließen. Im Keller neben der Tiefgarage finden Sie zudem einen Bereich für Ihre Fahrräder.

Abgerundet wird das Angebot durch eine gemeinsame Waschküche, in der Waschmaschine und Trockner eingestellt werden können und auf Wunsch ein Gemeinschaftstrockner mitgenutzt werden kann. Die Wohnung verfügt außerdem über einen Kellerraum, der zusätzlich Stauraum bietet.

In den ausgewiesenen 328,00 € Hausgeld sind die Instandhaltungsrücklagen und die Nutzung der hauseigenen Satellitenanlage bereits enthalten.

**VP azonosító: 25390035 - 51143 Köln – Zündorf**

# Minden a helyszínrol

Zündorf, ein idyllischer Stadtteil im Süden Kölns, liegt direkt am Rhein zwischen den Stadtkernen von Köln und Bonn. Die Verkehrsanbindung ist durch die fußläufig erreichbare Straßenbahnhaltestelle (Linie 7), mehreren Buslinien und der Fähre nach Wesseling, die eine direkte Verbindung über den Rhein ermöglicht, sehr gut. Zudem liegt die Autobahn A59 in unmittelbarer Nähe, so dass eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz gewährleistet ist.

Die Infrastruktur in Zündorf ist mit allen Schul-Typen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und verschiedenen Dienstleistungen für den täglichen Bedarf gut ausgebaut. Entlang der Hauptverkehrsstraßen wie der Hauptstraße und der Rheinallee befinden sich zahlreiche Geschäfte, Supermärkte und gastronomische Angebote, die das Leben der Bewohner bereichern.

Zündorf ist bekannt für seine ländliche und naturnahe Umgebung sowie seinen historischen Ortskern mit Fachwerkhäusern. Die Rheinpromenade lädt zu Spaziergängen und Radtouren ein und bietet einen herrlichen Blick auf den Fluss und die vorbeifahrenden Schiffe.

Die Wohnbebauung in Zündorf besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern und kleineren Wohnanlagen. Großzügige Gärten und ruhige Straßen machen den Stadtteil besonders attraktiv für Familien und Naturliebhaber, die eine ruhige und naturnahe Umgebung schätzen.

Das soziale Leben in Zündorf ist geprägt von einem aktiven Vereinsleben und lokalen Veranstaltungen, die das Zusammengehörigkeitsgefühl stärken. Zahlreiche Vereine und Initiativen bieten den Bewohnern vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und zum sozialen Austausch.

Insgesamt ist Zündorf ein attraktiver und verkehrsgünstig gelegener Stadtteil, der durch seine naturnahe Lage, die gute Infrastruktur und die hohe Lebensqualität überzeugt. Sowohl Familien als auch Singles und Senioren finden hier ein angenehmes und lebenswertes Umfeld.

**VP azonosító: 25390035 - 51143 Köln – Zündorf**

# További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.6.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 85.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.
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 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.

**VP azonosító: 25390035 - 51143 Köln – Zündorf**

# 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

*A von Poll Immobilien GmbH felelosségkizárásához*

www.von-poll.com