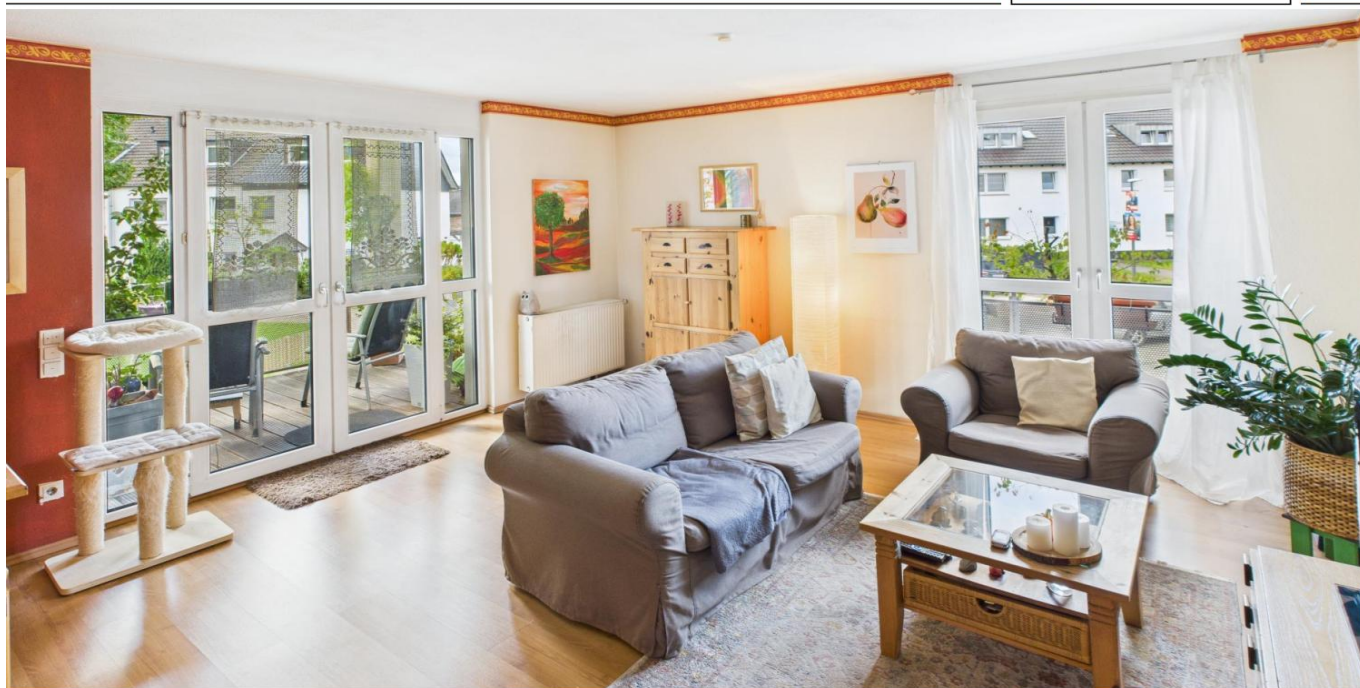


Köln – Zündorf

## Zündorf: 3 szobás apartman déli fekvésű erkéllyel és mélygarázzsal a Groov és a kiköto közelében

VP azonosító: 25390035



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

VÉTELÁR: 298.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 80 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 25390035 - 51143 Köln – Zündorf

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

VP azonosító: 25390035 - 51143 Köln – Zündorf

## Áttekintés

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító          | 25390035                             |
| Hasznos lakótér       | ca. 80 m <sup>2</sup>                |
| Emelet                | 1                                    |
| Szobák                | 3                                    |
| Hálósobák             | 2                                    |
| Fürdőszobák           | 2                                    |
| Építés éve            | 1998                                 |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Mélygarázs,<br>20000 EUR (Eladó) |

|                      |                                                                                       |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 298.000 EUR                                                                           |
| Lakás                | Emelet                                                                                |
| Jutalék              | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott                                                                         |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                               |
| Hasznos terület      | ca. 7 m <sup>2</sup>                                                                  |
| Felszereltség        | Erkély                                                                                |

VP azonosító: 25390035 - 51143 Köln – Zündorf

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 14.06.2029    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 85.30 kWh/m²a       |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | C                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>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

Unser virtueller Immobilienrundgang steht Ihnen unter folgender Web-Adresse kostenfrei zur Verfügung:

<https://tour.giraffe360.com/dahlienweg1b>



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



### 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: 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 felelősséget.

VP azonosító: 25390035 - 51143 Köln – Zündorf

## Az első benyomás

A VON POLL INGATLANIRODALOM ezt a jól megtervezett, 3 szobás lakást kínálja egy masszívan épült, jól karbantartott, 1998-ban épült társasházban. Ez a bérelt ingatlan jó befektetési lehetőséget kínál, és ideális tokebefektetésnek. Az első emeleten található lakás körülbelül 80 m<sup>2</sup>-es lakótérrel, praktikus elrendezéssel, tágas nappalival és étkezővel, valamint két teljes fürdőszobával rendelkezik. A nappali és étkező természetes fénnel teli a dupla üvegezésű, padlótól a mennyezetig érő ablakoknak köszönhetően. Minden ablak redonnyel felszerelt. Az erkélyajtó egy nagyméretű, déli fekvésű erkélyre vezet, amely tökéletes a napsütés élvezetére egész nap. A lakásban egy nagy hálószoba és egy további szoba is található, amely ideális gyerekszobaként vagy irodának. A konyha egy világos és hívogató helyiség, nagy ablakkal és bőséges munkahellyel. Mindkét fürdőszoba a folyosóról közelíthető meg; az egyikben kád, a másikban zuhanyzó található. A lakáshoz tartozik egy kényelmes földalatti parkolóhely, ahonnan közvetlenül a lépcsőházon keresztül lehet bejutni a lakásba. A garázsajtó elektromosan és biztonságosan távirányítóval nyitható és zárható. A garázs melletti alagsorban kerékpártároló is található. Közös mosókonyha mosó- és szárítógépekkel is rendelkezésre áll, kérésre pedig közös szárítógép is használható. A lakáshoz tartozik egy privát tárolóhelyiség is az alagsorban. A havi 328,00 eurós rezsidíj már tartalmazza a karbantartási tartalékokat és az épület parabolaantennájának használatát.

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

## Minden a helyszínról

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/(m<sup>2</sup>\*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 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: 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](mailto:koeln.dellbrueck@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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