

Köln

## 9 lakásos társasház bővítési lehetőséggel a Mediapark közvetlen közelében

VP azonosító: 2241020H2

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

VÉTELÁR: 1.499.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 349 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 13 • FÖLDTERÜLET: 173 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 2241020H2 - 50670 Köln

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

VP azonosító: 2241020H2 - 50670 Köln

## Áttekintés

|                 |                        |                   |                                                                    |
|-----------------|------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------|
| VP azonosító    | 2241020H2              | Vételár           | 1.499.000 EUR                                                      |
| Hasznos lakótér | ca. 349 m <sup>2</sup> | Jutalék           | Käuferprovision 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Szobák          | 13                     |                   |                                                                    |
| Építés éve      | 1958                   |                   |                                                                    |
|                 |                        | Teljes terület    | ca. 349 m <sup>2</sup>                                             |
|                 |                        | Bérelhető terület | ca. 349 m <sup>2</sup>                                             |

VP azonosító: 2241020H2 - 50670 Köln

## Áttekintés: Energia adatok

|                                              |            |                                                         |                         |
|----------------------------------------------|------------|---------------------------------------------------------|-------------------------|
| Energiaforrás                                | Gáz        | Energiatanúsítvány                                      | Energetikai tanúsítvány |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 06.01.2033 | Teljes energiaigény                                     | 129.10 kWh/m²a          |
|                                              |            | Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | D                       |
|                                              |            | Építési év az energiatanúsítvány szerint                | 1958                    |



VP azonosító: 2241020H2 - 50670 Köln

## Az ingatlan





VP azonosító: 2241020H2 - 50670 Köln

## Az ingatlan





VP azonosító: 2241020H2 - 50670 Köln

## Az ingatlan





VP azonosító: 2241020H2 - 50670 Köln

## Az ingatlan





VP azonosító: 2241020H2 - 50670 Köln

## Az ingatlan



VP azonosító: 2241020H2 - 50670 Köln

## Az ingatlan





VP azonosító: 2241020H2 - 50670 Köln

## Az ingatlan



VP azonosító: 2241020H2 - 50670 Köln

## Az ingatlan





VP azonosító: 2241020H2 - 50670 Köln

## Az ingatlan



VP azonosító: 2241020H2 - 50670 Köln

## Az ingatlan





VP azonosító: 2241020H2 - 50670 Köln

## Az ingatlan



VP azonosító: 2241020H2 - 50670 Köln

## Az ingatlan





VP azonosító: 2241020H2 - 50670 Köln

## Az ingatlan



VP azonosító: 2241020H2 - 50670 Köln

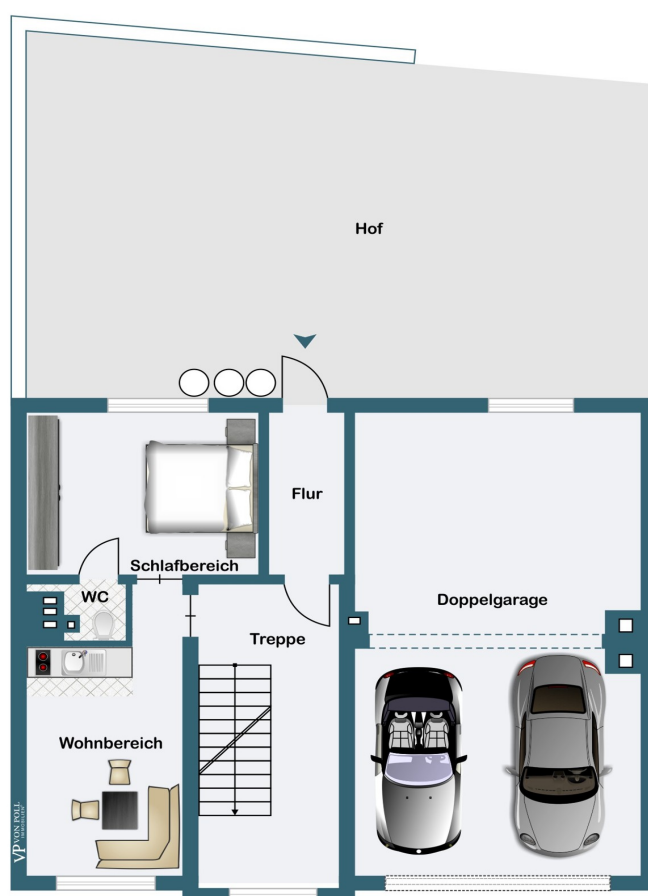
## Az ingatlan

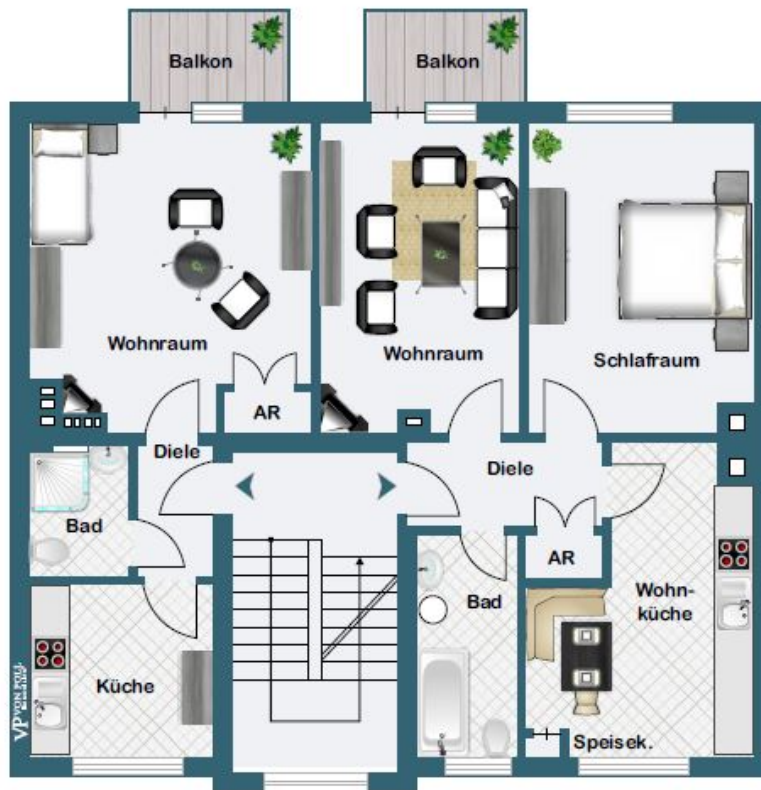




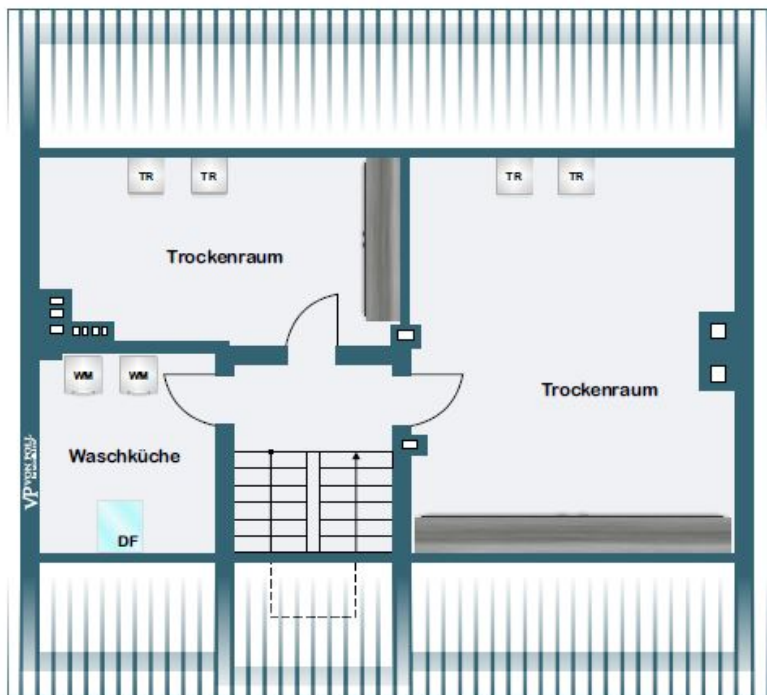
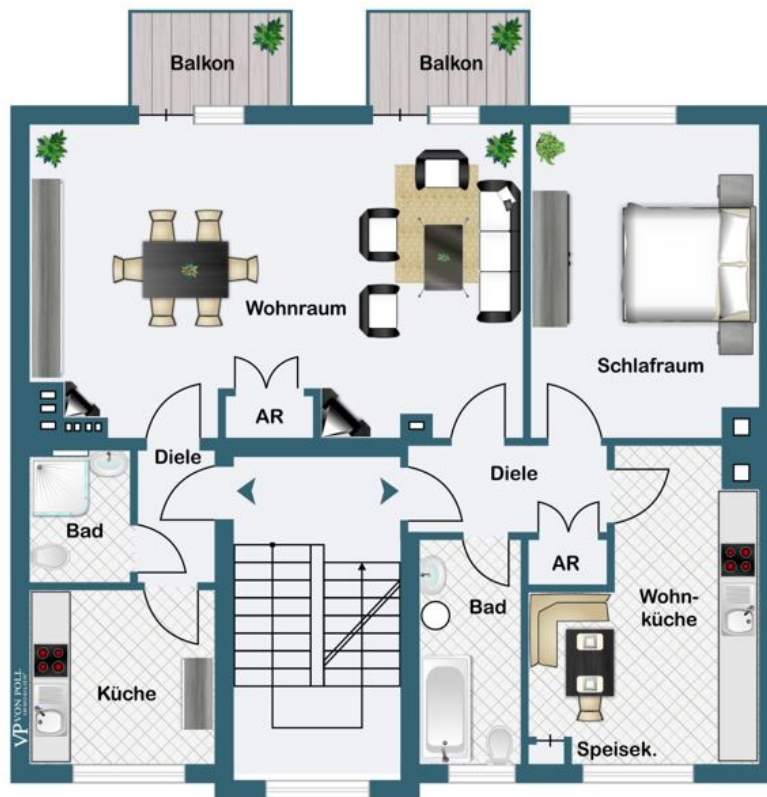
VP azonosító: 2241020H2 - 50670 Köln

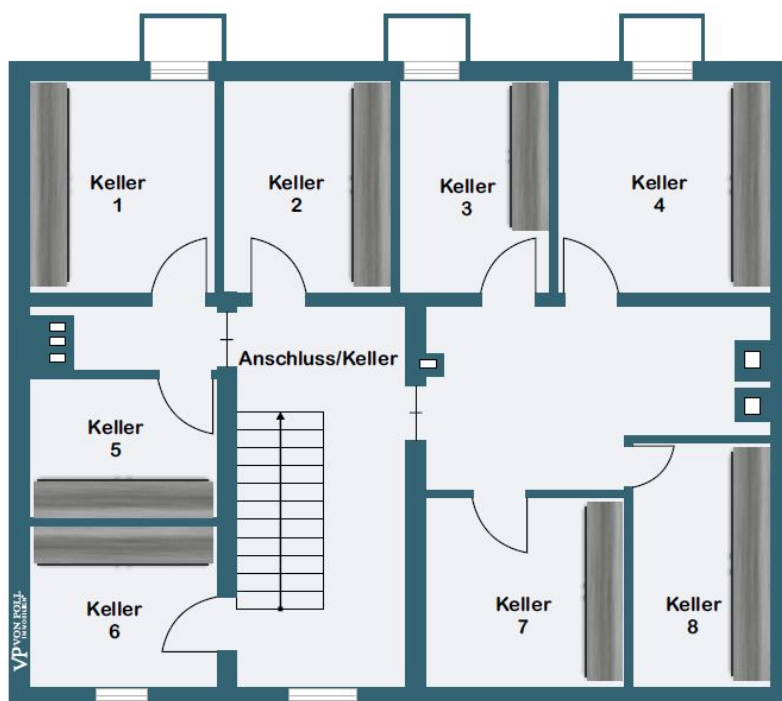
## Alaprajzok











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



VP azonosító: 2241020H2 - 50670 Köln

## Az első benyomás

A VON POLL COMMERCIAL bemutatja ezt az ötemeletes, világos lakóépületet, amely közvetlenül a modern és keresett MediaPark mellett található, egy vibráló helyen, amely magas életminőséget kínál. Az 1958-ban épült épület kilenc lakóegységből áll, összesen körülbelül 347 m<sup>2</sup> alapterülettel. Az öt emeletről háromban egy-egy körülbelül 30 m<sup>2</sup>-es egyszobás és egy körülbelül 50 m<sup>2</sup>-es kétszobás lakás található. A nagy ablakok világos szobákat biztosítanak, a délkeleti fekvésű, udvarra néző erkélyek pedig lehetővé teszik a lakók számára, hogy pihenjenek, napozzanak és elfelejtsék a mindennapi élet stresszét. Kivételt képez ez alól a második emelet, ahol egy nyílást alakítottak ki, amely egy körülbelül 80 m<sup>2</sup>-es lakást foglal el az egész emeleten. A lakáshoz két erkély és két fürdőszoba tartozik, amelyek mindegyike természetes fénnel rendelkezik. Az emeleteken található egy fürdőszoba kivételével az összes fürdőszobát felújították, és már nem tükrözik az 1960-as évek tipikus stílusát. A földszinten egy 28 m<sup>2</sup>-es lakás és egy jelenleg bérelt garázs található, amelyben két autó fér el. További utcai parkolási lehetőség áll rendelkezésre. A padlás mosókonyhaként és szárítóként szolgál, és potenciálisan átalakítható nagyobb lakótér kialakítására. A közös udvar zöldterületet és kerékpártárolót biztosít a bérlok számára. Az épület masszív, hagyományos szerkezetű, beton mennyezettel. Az évek során szükség szerint felújításokat és korszerűsítéseket végeztek rajta. Az utcára néző homlokzatot 2007-ben szigetelték. Az ablakokat, valamint néhány ajtót, fürdőszobákat, vízvezeték-rendszert és elektromos vezetékeket a múltban cserélték. A futást egyedi gázkazán biztosítja. A jelenlegi éves bérleti díjbevétele körülbelül 48 434,00 euró.

VP azonosító: 2241020H2 - 50670 Köln

## Minden a helyszínról

Die Immobilie befindet sich im begehrten Stadtteil Neustadt-Nord, welches zum Stadtbezirk Innenstadt gehört. Die schönsten Seiten und besten Ecken Kölns - in einem Veedel vereint.

Die Zusammensetzung aus der Künstlerszene im Belgischen Viertel, der Modernität am Mediapark, dem von prächtigen Altbauten geprägten Agnesviertel und dem nach der ältesten Grünanlage Kölns benannten Stadtgartenviertel zeichnet die Neustadt-Nord aus. Das Zusammenspiel dieser Komponenten gepaart mit der unmittelbaren Nähe zum Zentrum, dem Grüngürtelring, sowie dem Rhein lässt Familien, Studierende, Gutverdiener und Künstler hier heimisch werden. So vielfältig und facettenreich wie das Veedel sind auch seine Bewohner.

Unzählige Geschäfte, gemütliche Cafés, gefragte Restaurants, diverse Imbissbuden, angesagte Bars und zahlreiche Clubs ergeben den einzigartig lebendigen Charme der Kölner Innenstadt. Egal was das Herz begehrt – alles ist direkt vor der Tür anzufinden.

Die Immobilie grenzt an den Mediapark, ein moderner Gewerbepark mit über 250 ansässigen Firmen, primär der Medienbranche angehörig. Das Wahrzeichen ist der Kölnturm, der zugleich Kölns höchstes Hochhaus ist. Auch der Cinedom, das beliebteste Multiplex Kino der Stadt, ist hier angesiedelt.

Wer dem bunten Trubel der Stadt entfliehen will, benötigt von dem Objekt fußläufig nur ca. zwei Minuten zum August-Sander-Park, der zum Spazieren, Entspannen und Verweilen einlädt. Dieser ist durch eine Brücke mit dem Herkulesberg verbunden, welcher einen einzigartigen Ausblick auf Köln ermöglicht und zum bekannten Grüngürtelring gehört.

Auch die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist ideal. Die Haltestelle „Hansaring“ ist lediglich 350 m entfernt, der Regionalzug RB 25, die S-Bahn der Linien S 6, S 11, S 12, S 19, die Stadtbahnlinien 12 und 15 sowie die Buslinie 127 fahren hier.

Der Hauptbahnhof ist mit dem Auto in ca. sechs Minuten erreicht, der Flughafen in ca. 20 Minuten. Die Bundesstraßen B 9, B 55, B 51 sowie die Autobahn A 57 sind innerhalb weniger Minuten erreichbar, ebenso ist das Autobahnkreuz Köln-Ost nicht weit entfernt, wo zudem die A 3 und A4 verkehren.

Die Immobilie liegt im Herzen der angesagten und vielfältigen Neustadt-Nord und

zeichnet sich durch einen idealen Standort aus, der von kurzen Entfernungen, unzähligen Geschäften, angesagten Gastronomiebetrieben und einladenden Grünflächen geprägt ist. Die schönsten Ecken Kölns treffen in diesem Veedel aufeinander.



VP azonosító: 2241020H2 - 50670 Köln

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sven Walter

---

Hauptstraße 53, 50996 Köln  
Tel.: +49 221 - 42 30 25 25  
E-Mail: [commercial.koeln@von-poll.com](mailto:commercial.koeln@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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