

Köln – Braunsfeld

Stílusos lakhatási kényelem kilátással a katedrálisra

VP azonosító: 25406038



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 550.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 96 m² • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

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

VP azonosító: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

Áttekintés

VP azonosító	25406038
Hasznos lakótér	ca. 96 m ²
Emelet	4
Szobák	2
Építés éve	1984
Parkolási lehetőségek	1 x Mélygarázs

Vételár	550.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2023
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Könnyű földgáz	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	14.08.2028	Végso energiafogyasztás	105.60 kWh/m²a
Energiaforrás	Gáz	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	2007

VP azonosító: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

Alaprajzok



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

VP azonosító: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

Az első benyomás

A VON POLL REAL ESTATE ezt a stílusos penthouse lakást kínálja Köln-Braunsfeld keresett részén. A kétszobás lakás egy jól karbantartott, 1984-ben épült társasház negyedik emeletén található, és körülbelül 96 négyzetméternyi lakóteret kínál. Két keletre és nyugatra néző erkély, a jól megtervezett alaprajz és a kiváló minőségű kivitelezés különösen vonzóvá teszi ezt az ingatlant a dizájtudatos egyedülállók és párok számára. A legfelső emeletre személylift biztosít kényelmes hozzáférést. A tágas nappali és étkező kandallóval alkotja a lakás szívet. A nagyméretű ablakok világos légkört biztosítanak, és hangsúlyozzák a nyitott teret. A két erkély kiterjeszti a lakóteret a szabadba: A keletre néző erkélyről lenyugózó kilátás nyílik a városra, egészen a kölni dómig, míg a nyugatra néző erkély tökéletes az esti napsütés élvezetére. A nyugatra néző erkélyre elektromos napellenző is felszerelhető, hogy napsütéses napokon bőséges árnyékot biztosítson. Különös fénypont a nyitott terű dizájn konyha, amely harmonikusan illeszkedik a nappaliba. A tágas konyhasziget beépített grillel, fozolappal és indukciós fozolappal rendelkezik. A konyhafalba hagyományos sütő, mikrohullámú sütő és gőzölő sütő került beépítésre. A sötét márvány munkalap stílusos kiegészítője az esztétikának, ötvözve a funkcionalitást. A konyhába és a fürdőszobába 2025-ben új, energiatakarékos átfolyós vízmelegítőket szereltek be. A csendes hálósobában egyedi gyártású beépített szekrény található, amely az optimális tárolóhelyet ötvözi a magas színvonalú funkciókkal. A hálósoba és a fürdőszoba közötti nagy üveg válaszfal világos, nyitott hangulatot teremt, és kiemeli a modern lakhatási koncepciót. A zuhanyzóval és káddal ellátott fürdőszoba hangulatos mennyezeti lámpákkal lenyugózó. 2011-ben néhány ablakot dupla üvegezésűre és hangszigetelésre cseréltek. Az elegáns, halszállkamintás, guatemalai trópusi keményfából készült parketta tovább fokozza a lakás kifinomult hangulatát. Az épület jól karbantartott és folyamatosan korszerűsített. A tetőt 2023-ban teljesen szigetelték. A fűtést központi gázfűtés biztosítja. Mosókonyha és szárítóhelyiség, zöld kertrész a hátsó udvarban, valamint kerékpártároló áll rendelkezésre közös használatra. A privát pincehelyiség mellett az ajánlat tartalmaz egy földalatti parkolóhelyet is, amely benne van a vételárban. A havi rezsidíj 2026. január 1-jétől 618 euró, amely tartalmazza a futási költségeket és a 103 eurós hozzájárulást a karbantartási tartalékba. A lakás a stílusos építészettel, a kiváló minőségű anyagokat és a nyitott, világos légkört ötvözi a kiváló városi elhelyezkedéssel – ideális igényes párok vagy egyedülállók számára, akik értékelik a modern életet egy jellegzetes környezetben. Érdekl? Örömmel adunk további információkat és egyeztetünk egy megtekintési időpontot.

VP azonosító: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

Részletes felszereltség

- Dachgeschosswohnung in 4. Etage
- 2 Zimmer
- Guatambu Tropenholz Fischgrät Parkettboden
- Cabinet Einbauschränk im Schlafzimmer
- offene Designküche mit Kücheninsel und integriertem Grill, Herd und Industrieherd
- Downlights und elektrische Fußbodenheizung im Dusch- und Wannenbad
- Glas-Element zwischen Bad und Schlafzimmer
- Kamin
- Balkon auf Ost- und Westseite
- Personenaufzug
- gemeinschaftlicher Keller und Gartenfläche
- privater Kellerabteil
- Fahrradabstellmöglichkeiten
- Tiefgaragen Stellplatz
- Gasheizung

VP azonosító: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

Minden a helyszínról

Köln-Braunsfeld zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im linksrheinischen Kölner Westen. Das Stadtviertel verbindet urbanes Leben mit einem hohen Maß an Ruhe und Wohnqualität. Charakteristisch sind die von Bäumen gesäumten Straßen, charmante Altbauten und gepflegte Mehrfamilienhäuser, die ein harmonisches Stadtbild prägen.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Cafés, Restaurants sowie Dienstleister befinden sich in fußläufiger Entfernung. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet – mehrere Straßenbahn- und Buslinien gewährleisten eine schnelle Verbindung in die Kölner Innenstadt und zu den umliegenden Stadtteilen.

Für Freizeit und Erholung bieten sich die nahegelegenen Grünanlagen wie der Stadtwald und der Äußere Grüngürtel an, die mit weitläufigen Wegen zum Spazieren, Joggen oder Radfahren einladen.

Braunsfeld überzeugt zudem durch seine Nähe zu namhaften Arbeitgebern und Institutionen im TechnologiePark Köln sowie zur Universität. Die Kombination aus ruhiger Wohnatmosphäre, urbaner Nähe und gewachsener Infrastruktur macht diesen Stadtteil zu einer der gefragtesten Adressen Kölns – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

VP azonosító: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.8.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 105.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.

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: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Jörg Rechermann

Dürener Straße 236, 50931 Köln
Tel.: +49 221 - 80 06 443 0
E-Mail: koeln.lindenthal@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com