

Köln - Vingst

## 2-Zimmer Wohnung in Köln-Vingst mit Stellplatz für Selbstnutzer oder Kapitalanleger

Codice oggetto: 26390016



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

PREZZO D'ACQUISTO: 149.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 50 m<sup>2</sup> • VANI: 2

**Codice oggetto: 26390016 - 51107 Köln - Vingst**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26390016 - 51107 Köln - Vingst

## A colpo d'occhio

|                   |   |
|-------------------|---|
| Codice oggetto    | 26390016                                      |
| Superficie netta  | ca. 50 m <sup>2</sup>                         |
| Vani              | 2   |
| Camere da letto   | 1   |
| Bagni             | 1   |
| Garage/Posto auto | 1 x superficie libera,<br>10000 EUR (Vendita) |

|                        |   |
|------------------------|---|
| Prezzo d'acquisto      | 149.000 EUR   |
| Appartamento           | Piano terra   |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipologia costruttiva  | massiccio   |
| Superficie lorda       | ca. 6 m <sup>2</sup>  |
| Caratteristiche        | Giardino / uso comune   |

**Codice oggetto: 26390016 - 51107 Köln - Vingst**

## **Dati energetici**

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| <b>Tipologia di riscaldamento</b> | <b>Riscaldamento autonomo</b>  |
| <b>Fonte di alimentazione</b>     | <b>Gas</b>   |
| <b>Classe Energetica</b>          | <b>Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.</b> |

Codice oggetto: 26390016 - 51107 Köln - Vingst

## La proprietà



Codice oggetto: 26390016 - 51107 Köln - Vingst

## La proprietà



Codice oggetto: 26390016 - 51107 Köln - Vingst

## La proprietà



### 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)



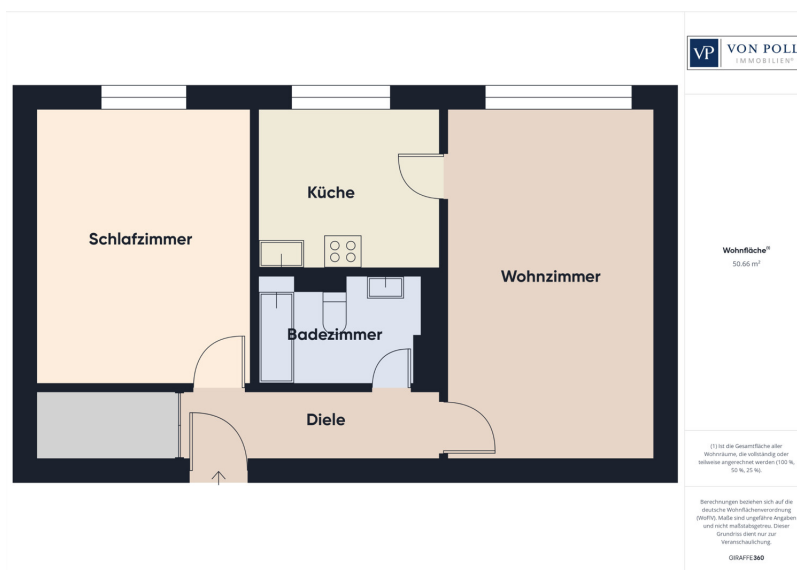
Codice oggetto: 26390016 - 51107 Köln - Vingst

## La proprietà



Codice oggetto: 26390016 - 51107 Köln - Vingst

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26390016 - 51107 Köln - Vingst**

## **Una prima impressione**

**Die Wohnung befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Mehrparteienhauses und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 51 m<sup>2</sup>. Die Raumaufteilung umfasst zwei Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer sowie einen zentralen Flur. Ergänzend gehört ein eigener Stellplatz vor dem Haus zur Wohnung. Den Bewohnern steht außerdem ein gemeinschaftlich genutzter Garten zur Verfügung.**

**Beim Betreten der Wohnung gelangt man zunächst in den Flur, von dem aus die einzelnen Räume erschlossen werden. Auf der linken Seite befindet sich das Schlafzimmer, das Platz für ein Bett und einen Kleiderschrank bietet. Ebenfalls vom Flur aus erreichbar ist das Badezimmer, das mit einer Badewanne ausgestattet ist. Im weiteren Verlauf führt der Flur in das Wohnzimmer, das den größten Wohnbereich der Wohnung bildet. Von hier aus gelangt man in die angrenzende Küche. Diese liegt im hinteren Bereich der Wohnung und verfügt über ein Fenster, sodass Tageslicht und eine natürliche Belüftung gegeben sind.**

**Die Wohnräume sind mit pflegeleichtem Laminatboden ausgestattet. Durch die kompakte Wohnfläche, die klare Raumaufteilung und den vorhandenen Stellplatz bietet die Wohnung eine praktische Nutzung im Alltag.**

**Der Energieausweis wurde beantragt und wird Zeitnah nachgereicht.**

**Codice oggetto: 26390016 - 51107 Köln - Vingst**

## **Tutto sulla posizione**

**Die Wohnung befindet sich in Köln-Vingst, einem östlichen Stadtteil der Rheinmetropole, der vor allem durch seine stadtnahe Lage, die gute Verkehrsanbindung und die gewachsene Wohnstruktur geprägt ist. Das Umfeld ist überwiegend wohnlich geprägt und bietet eine ruhige, aber gut angebundene Lage mit kurzen Wegen in die Innenstadt.**

**Vingst ist bekannt für seine grünen Erholungsflächen wie den nahegelegenen Vingster Park, der mit großen Wiesenflächen, Spielplätzen und Spazierwegen zur Freizeitgestaltung einlädt. Gleichzeitig bestehen vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs im direkten Umfeld.**

**Bildungseinrichtungen sind gut erreichbar: Ein Kindergarten und eine Grundschule liegen in einem Umkreis von weniger als 500 Metern, weiterführende Schulen wie eine Realschule und ein Gymnasium befinden sich im Umkreis von rund 2 Kilometern. Die nächste Bushaltestelle ist etwa 500 Meter entfernt und bietet Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr mit direkter Verbindung in die Kölner Innenstadt.**

**Durch die Nähe zur Autobahnauffahrt sowie zur Stadtautobahn ist auch der Individualverkehr gut angebunden. Der Flughafen Köln/Bonn liegt in rund 9 Kilometern Entfernung und ist in wenigen Fahrminuten erreichbar.**

**Die Kombination aus ruhigem, gewachsenem Wohnumfeld, guter Infrastruktur und der Nähe zur Innenstadt macht Vingst zu einem attraktiven Wohnstandort, insbesondere für Pendler und Familien.**

**Codice oggetto: 26390016 - 51107 Köln - Vingst**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26390016 - 51107 Köln - Vingst**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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