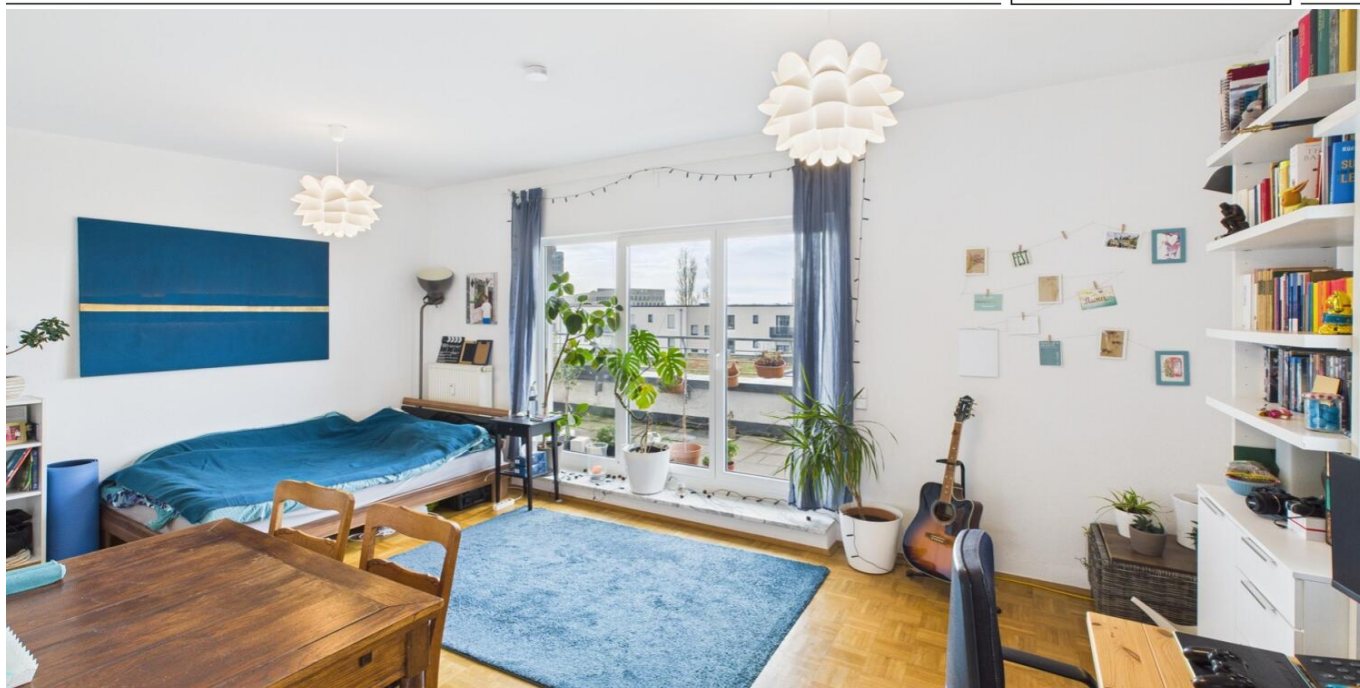


Köln – Ehrenfeld

Appartamento di 2 locali in affitto con ampio balcone a Colonia-Ehrenfeld

Codice oggetto: 25390039



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 330.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 61 m² • VANI: 2

Codice oggetto: 25390039 - 50825 Köln – Ehrenfeld

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

Codice oggetto: 25390039 - 50825 Köln – Ehrenfeld

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25390039
Superficie netta	ca. 61 m ²
Piano	5
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	2003

Prezzo d'acquisto	330.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Superficie lorda	ca. 6 m ²
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25390039 - 50825 Köln – Ehrenfeld

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Impianto di cogenerazione	Consumo finale di energia	117.30 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	18.05.2029	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2003

Codice oggetto: 25390039 - 50825 Köln – Ehrenfeld

La proprietà



Codice oggetto: 25390039 - 50825 Köln – Ehrenfeld

La proprietà



Codice oggetto: 25390039 - 50825 Köln – Ehrenfeld

La proprietà



Codice oggetto: 25390039 - 50825 Köln – Ehrenfeld

La proprietà



Codice oggetto: 25390039 - 50825 Köln – Ehrenfeld

La proprietà



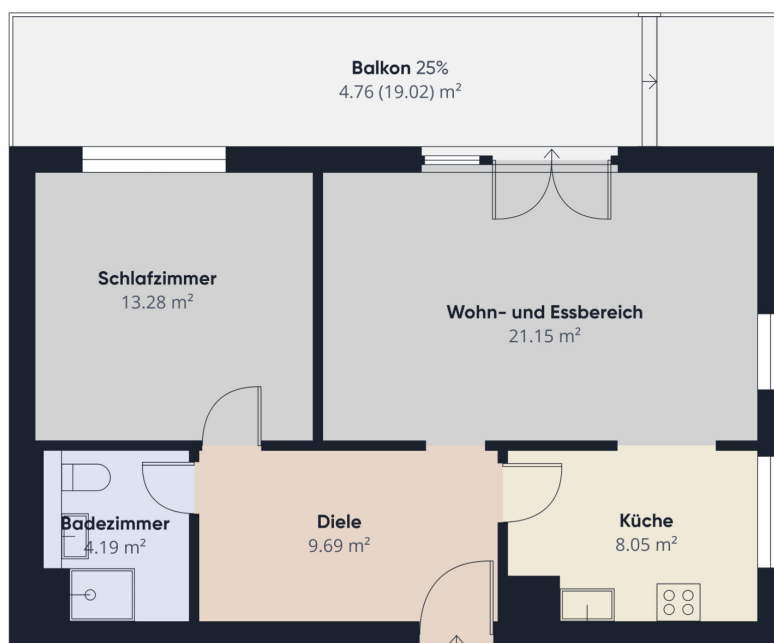
Bewertung Ihrer Immobilie

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

Codice oggetto: 25390039 - 50825 Köln – Ehrenfeld

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: 25390039 - 50825 Köln – Ehrenfeld

Una prima impressione

VON POLL REAL ESTATE presenta questo appartamento di due locali ben progettato in un condominio solido e ben tenuto risalente al 2002. Questo immobile affittato offre una solida opportunità di investimento ed è ideale come investimento di capitale. Situato al 5° piano, l'appartamento vanta circa 61 m² di superficie abitabile, con una disposizione pratica, un'ampia zona giorno e pranzo e un bagno con doccia. La zona giorno e pranzo è particolarmente luminosa grazie alle finestre a tutta altezza con doppi vetri. La porta finestra conduce a un ampio balcone esposto a ovest, perfetto per godersi il sole serale. Adiacente alla zona giorno e pranzo si trova la cucina, un ambiente luminoso e accogliente con finestra e ampio spazio per lavorare. La camera da letto è accessibile dal corridoio. Il pavimento in parquet conferisce a ogni stanza un'atmosfera calda e naturale e colpisce per la sua resistenza e l'eleganza senza tempo. L'appartamento comprende anche una cantina, che offre ulteriore spazio di stoccaggio.

Codice oggetto: 25390039 - 50825 Köln – Ehrenfeld

Tutto sulla posizione

Die Wohnung befindet sich in einer beliebten Wohnlage im Herzen von Köln-Ehrenfeld, einem der lebendigsten und kreativsten Stadtteile der Domstadt. Das Umfeld zeichnet sich durch eine gelungene Mischung aus urbanem Leben, kultureller Vielfalt und gewachsenem Viertelcharme aus.

In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Cafés, Restaurants, kleine Boutiquen und Galerien, die das charakteristische Ehrenfelder Flair prägen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte und Wochenmärkte sind bequem zu Fuß erreichbar.

Auch verkehrstechnisch ist die Lage hervorragend: U-Bahn- und S-Bahn-Stationen befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglichen eine schnelle Anbindung an die Kölner Innenstadt, den Hauptbahnhof sowie weitere Stadtteile. Für Autofahrer besteht eine gute Anbindung an die Inneren Kanalstraße und die A57.

Trotz der zentralen Lage bietet das Wohnumfeld viele ruhige Seitenstraßen und grüne Rückzugsorte. Mehrere Parks und Grünanlagen, wie der Grüngürtel oder der Leo-Amann-Park, laden zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Freien ein. Ehrenfeld ist besonders bei jungen Berufstätigen, Familien und Kreativen beliebt – ein Stadtteil mit hoher Lebensqualität und einem einzigartigen, urbanen Charakter.

Codice oggetto: 25390039 - 50825 Köln – Ehrenfeld

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.5.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 117.30 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Blockheizkraftwerk.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.

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.

Codice oggetto: 25390039 - 50825 Köln – Ehrenfeld

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com