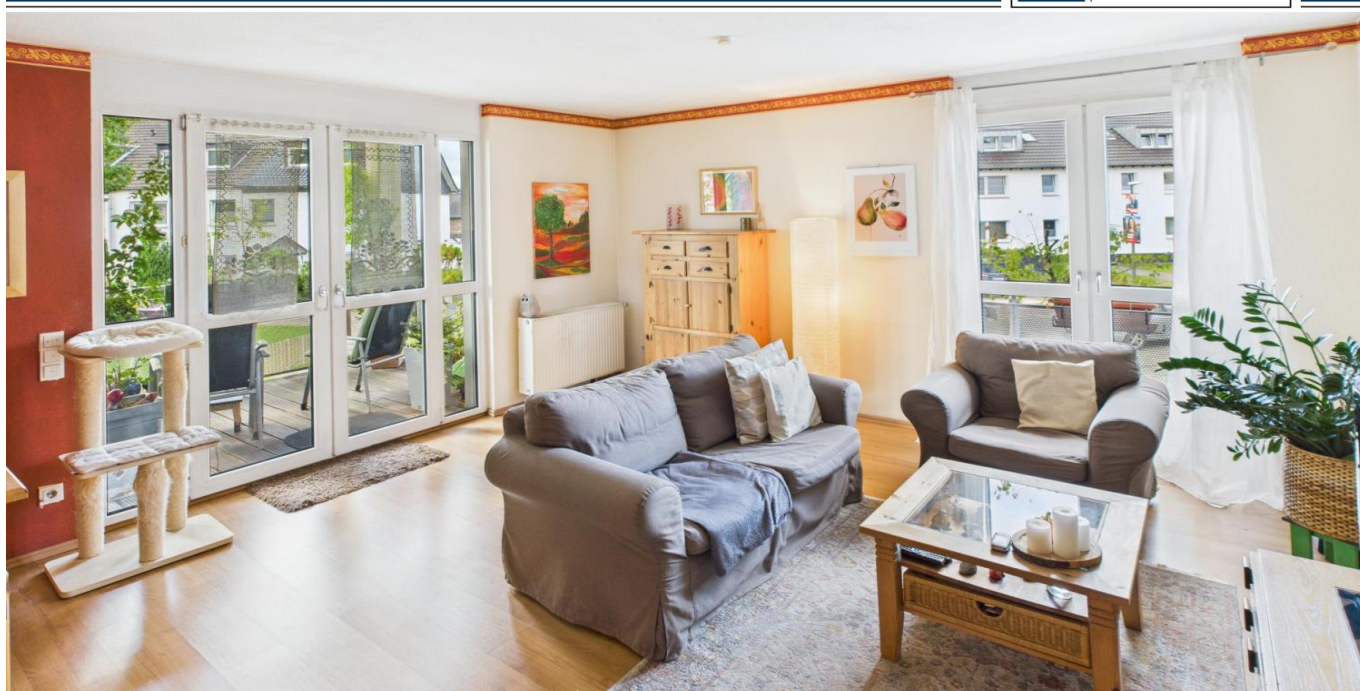


Köln – Zündorf

## Zündorf: appartamento di 3 locali con balcone esposto a sud e posto auto sotterraneo vicino al Groov e al porto turistico

Codice oggetto: 25390035



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

PREZZO D'ACQUISTO: 298.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 80 m<sup>2</sup> • VANI: 3

Codice oggetto: 25390035 - 51143 Köln – Zündorf

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

Codice oggetto: 25390035 - 51143 Köln – Zündorf

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25390035
Superficie netta	ca. 80 m²
Piano	1
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1998
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 20000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	298.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 7 m²
Caratteristiche	Balcone

Codice oggetto: 25390035 - 51143 Köln – Zündorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	85.30 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	14.06.2029	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1998

Codice oggetto: 25390035 - 51143 Köln – Zündorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25390035 - 51143 Köln – Zündorf

## La proprietà



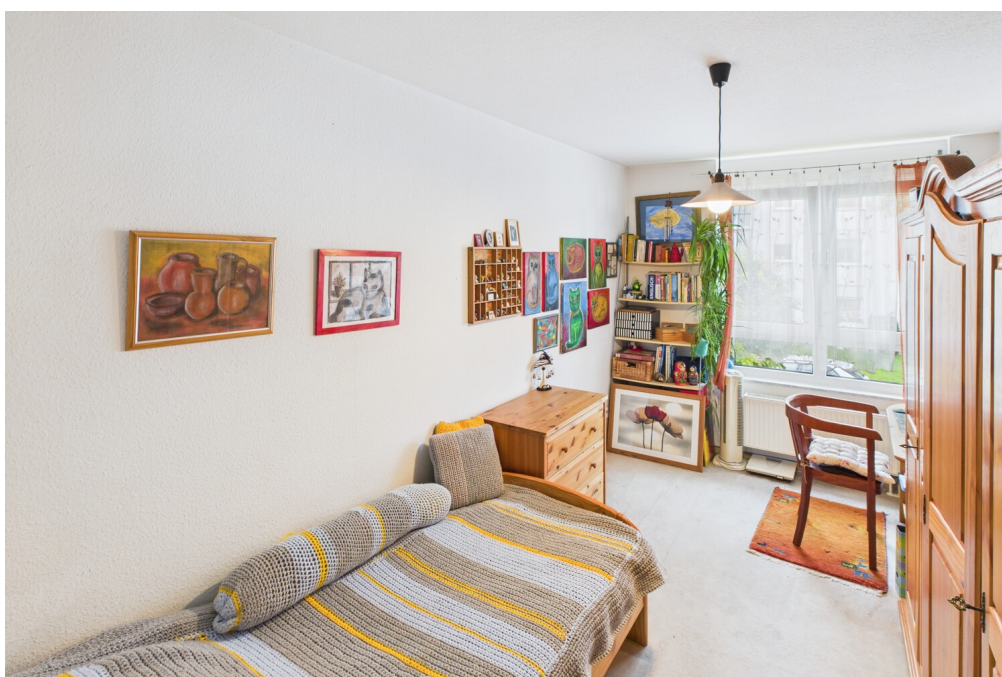
Codice oggetto: 25390035 - 51143 Köln – Zündorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25390035 - 51143 Köln – Zündorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25390035 - 51143 Köln – Zündorf

## La proprietà

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

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



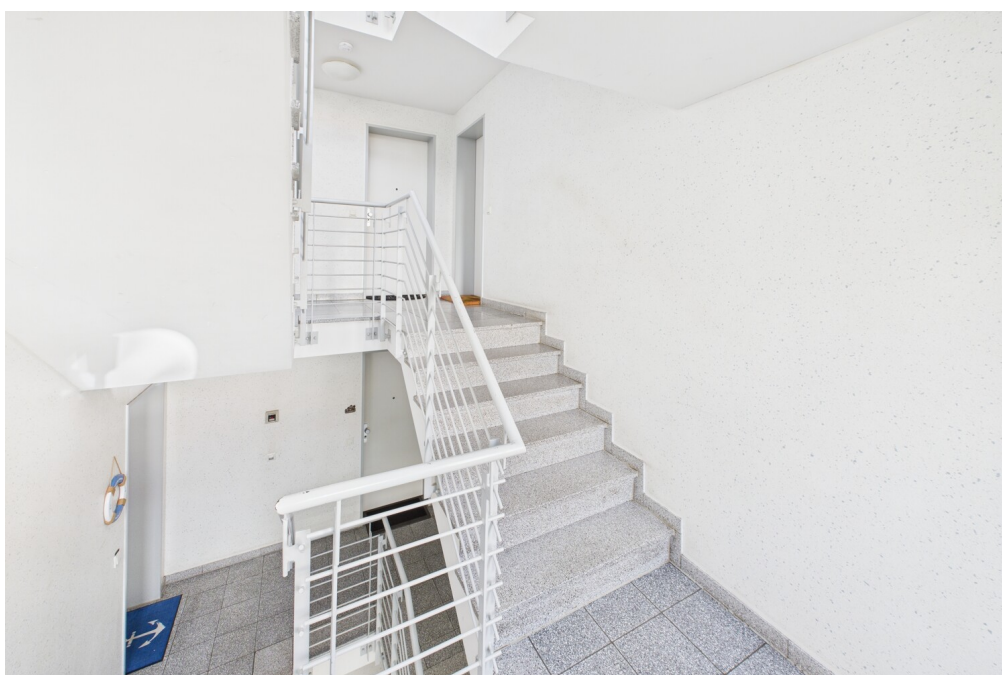
Codice oggetto: 25390035 - 51143 Köln – Zündorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25390035 - 51143 Köln – Zündorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25390035 - 51143 Köln – Zündorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25390035 - 51143 Köln – Zündorf

## La proprietà



### Bewertung Ihrer Immobilie

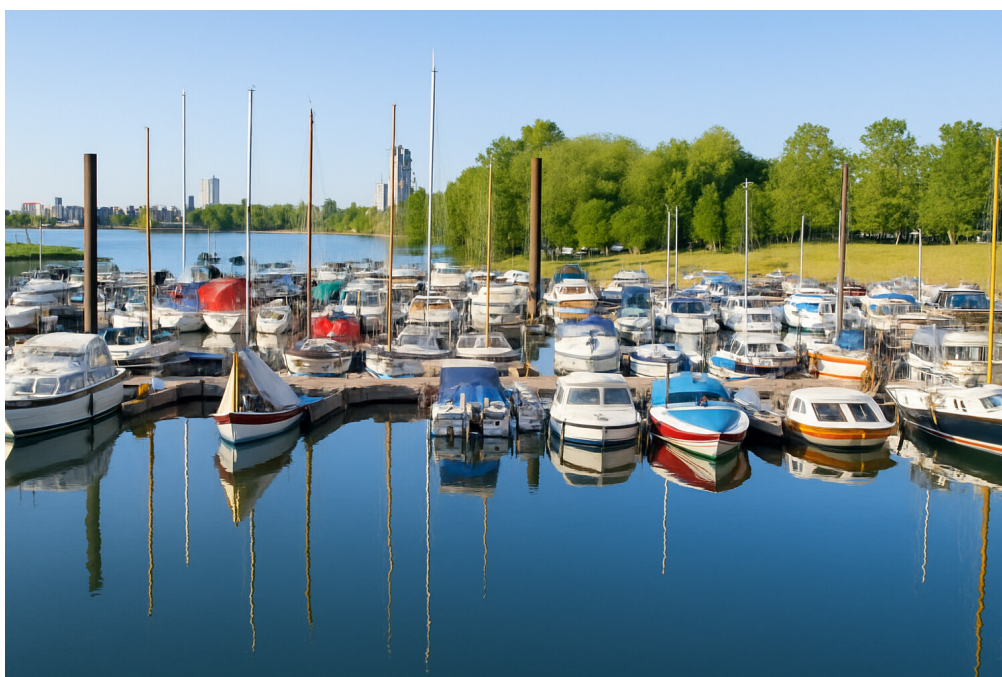
Gerne bewerten unsere geprüften Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert® / WertCert® / DEKRA) und qualifizierten Immobilienmakler (IHK) Ihre Immobilie kostenfrei. Für ein erstes unverbindliches Gespräch stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

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



Codice oggetto: 25390035 - 51143 Köln – Zündorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25390035 - 51143 Köln – Zündorf

## 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: 25390035 - 51143 Köln – Zündorf

## Una prima impressione

VON POLL REAL ESTATE presenta questo appartamento di 3 locali ben progettato in un edificio plurifamiliare solido e ben tenuto, risalente al 1998. Questa proprietà affittata offre una solida opportunità di investimento ed è ideale come investimento di capitale. Situato al primo piano, l'appartamento vanta circa 80 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, con una disposizione pratica, un'ampia zona giorno e pranzo e due bagni completi. La zona giorno e pranzo è inondata di luce naturale grazie alle finestre a tutta altezza con doppi vetri. Tutte le finestre sono dotate di tapparelle. La porta finestra si apre su un ampio balcone esposto a sud, perfetto per godersi il sole durante tutto il giorno. L'appartamento comprende anche un'ampia camera da letto e un'ulteriore stanza ideale come camera dei bambini o ufficio. La cucina è un ambiente luminoso e accogliente, con un'ampia finestra e ampio spazio per lavorare. Entrambi i bagni sono accessibili dal corridoio; uno è dotato di vasca da bagno, mentre l'altro di doccia. L'appartamento include un comodo parcheggio sotterraneo con accesso diretto all'appartamento tramite il vano scala. La porta del garage può essere aperta e chiusa elettricamente e in sicurezza tramite telecomando. Nel seminterrato, adiacente al garage, troverete anche un deposito per biciclette. È inoltre disponibile una lavanderia in comune con lavatrici e asciugatrici, e un'asciugatrice comune può essere utilizzata su richiesta. L'appartamento include anche un ripostiglio privato nel seminterrato. Le spese condominiali mensili di € 328,00 includono già le riserve di manutenzione e l'utilizzo dell'antenna parabolica del condominio.

Codice oggetto: 25390035 - 51143 Köln – Zündorf

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25390035 - 51143 Köln – Zündorf

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25390035 - 51143 Köln – Zündorf

## 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)