

Köln – Braunsfeld

# Ottima opportunità di investimento a Braunsfeld

*Codice oggetto: 25406040*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 218.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 49,21 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

Codice oggetto: 25406040 - 50933 Köln – Braunsfeld

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

Codice oggetto: 25406040 - 50933 Köln – Braunsfeld

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25406040
Superficie netta	ca. 49,21 m <sup>2</sup>
Piano	1
Vani	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1958

Prezzo d'acquisto	218.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Caratteristiche	Balcone



Codice oggetto: 25406040 - 50933 Köln – Braunsfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 25406040 - 50933 Köln – Braunsfeld

## La proprietà





Codice oggetto: 25406040 - 50933 Köln – Braunsfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 25406040 - 50933 Köln – Braunsfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 25406040 - 50933 Köln – Braunsfeld

## La proprietà





Codice oggetto: 25406040 - 50933 Köln – Braunsfeld

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0221 - 80 06 443 0

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



Codice oggetto: 25406040 - 50933 Köln – Braunsfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 25406040 - 50933 Köln – Braunsfeld

## La proprietà





Codice oggetto: 25406040 - 50933 Köln – Braunsfeld

## 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: 25406040 - 50933 Köln – Braunsfeld**

## Una prima impressione

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert diese 2-Zimmer-Eigentumswohnung in Köln-Braunsfeld. Die Wohnung befindet sich in einem Mehrparteienhaus und stellt eine interessante Gelegenheit für Kapitalanleger oder Selbstnutzer dar.

Die Einheit ist derzeit unbewohnt und bietet damit volle Flexibilität für eine individuelle Gestaltung oder sofortige Vermietung. Vom zentralen Flur sind alle Räume bequem erreichbar. Der helle Wohn- und Essbereich überzeugt durch eine angenehme Größe und bietet Platz für eine komfortable Möblierung.

Die Küche ist separat angelegt und aktuell nicht ausgestattet – ideal, um nach eigenen Vorstellungen eine moderne Einbauküche zu realisieren. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für eine individuelle Nutzung. Zusätzlich steht eine praktische Abstellkammer zur Verfügung, die für weiteren Stauraum sorgt.

Das Badezimmer wurde im Jahr 2022 saniert und präsentiert sich in einem modernen, gepflegten Zustand und sorgt für ein zeitloses und gepflegtes Erscheinungsbild.

Der Balkon öffnet den Wohnraum nach draußen und bietet einen angenehmen Platz für frische Luft und kleine Auszeiten. Ein separates Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.

Das monatliche Hausgeld beläuft sich derzeit auf ca. 229 EUR und beinhaltet unter anderem die Heizkosten, den Hausmeisterservice, die Reinigung der Gemeinschaftsflächen sowie die Instandhaltungsrücklage.

Mit ihrer praktischen Raumaufteilung, dem sanierten Duschbad und der sofortigen Verfügbarkeit bietet diese Wohnung eine solide Grundlage für eine langfristige Kapitalanlage in einer begehrten Wohnlage Kölns.

Der aktuelle Energieausweis befindet sich derzeit in der Erstellung und wird nachgereicht, sobald dieser vorliegt; zur Besichtigung wird er bereitgestellt.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung und vereinbaren gerne eine Besichtigung. Sie werden begeistert sein.

**Codice oggetto: 25406040 - 50933 Köln – Braunsfeld**

## Tutto sulla posizione

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.



Codice oggetto: 25406040 - 50933 Köln – Braunsfeld

## Ulteriori informazioni

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Codice oggetto: 25406040 - 50933 Köln – Braunsfeld

## Partner di contatto

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

Jörg Rechermann

---

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

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

---

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