

Köln – Braunsfeld

Comfort abitativo elegante con vista sulla cattedrale

Codice oggetto: 25406038



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 550.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 96 m² • VANI: 2

Codice oggetto: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

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

Codice oggetto: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25406038
Superficie netta	ca. 96 m ²
Piano	4
Vani	2
Anno di costruzione	1984
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	550.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

Dati energetici

Riscaldamento	Gas naturale leggero	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	14.08.2028	Consumo finale di energia	105.60 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Gas	Classe di efficienza energetica	D
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2007

Codice oggetto: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

La proprietà



Codice oggetto: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

La proprietà



Codice oggetto: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

La proprietà



Codice oggetto: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

La proprietà



Codice oggetto: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

La proprietà



Codice oggetto: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

La proprietà



Codice oggetto: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

La proprietà



Codice oggetto: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

La proprietà



Codice oggetto: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

La proprietà



Codice oggetto: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

La proprietà



Codice oggetto: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

La proprietà



Codice oggetto: 25406038 - 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: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

Una prima impressione

VON POLL REAL ESTATE presenta questo elegante attico in una posizione ricercata a Colonia-Braunsfeld. Il bilocale si trova al quarto piano di un edificio plurifamiliare ben tenuto, costruito nel 1984, e offre circa 96 metri quadrati di superficie abitabile. Due balconi esposti a est e ovest, la planimetria ben progettata e le finiture di alta qualità rendono questa proprietà particolarmente attraente per single e coppie attenti al design. Un ascensore per passeggeri offre un comodo accesso all'ultimo piano. L'ampia zona giorno e pranzo con camino costituisce il cuore dell'appartamento. Le ampie finestre garantiscono un'atmosfera luminosa e sottolineano il design open space. I due balconi estendono lo spazio abitativo all'esterno: il balcone esposto a est offre una vista mozzafiato sulla città fino al Duomo di Colonia, mentre il balcone esposto a ovest è perfetto per godersi il sole serale. Una tenda da sole elettrica può essere installata anche sul balcone esposto a ovest per fornire abbondante ombra nelle giornate di sole. Un punto di forza particolare è la cucina di design open space, che si integra armoniosamente nella zona giorno. L'ampia isola della cucina è dotata di grill, piano cottura e piano cottura a induzione integrati. Un forno tradizionale, un microonde e un forno a vapore sono integrati nella parete della cucina. Il piano di lavoro in marmo scuro aggiunge un tocco di stile, combinando estetica e funzionalità. Nuovi scaldabagni istantanei a basso consumo energetico sono stati installati in cucina e in bagno nel 2025. La silenziosa camera da letto è dotata di un armadio a muro su misura che combina uno spazio di contenimento ottimale con caratteristiche di alta gamma. Un'ampia parete in vetro tra la camera da letto e il bagno crea un'atmosfera luminosa e aperta e sottolinea il concetto di vita moderna. Il bagno, con doccia e vasca, colpisce per i suoi suggestivi faretti. Nel 2011, alcune finestre sono state sostituite con doppi vetri e isolamento acustico. L'elegante parquet a spina di pesce in legno tropicale guatemalteco esalta ulteriormente l'atmosfera sofisticata dell'appartamento. L'edificio è ben tenuto e costantemente rinnovato. Il tetto è stato completamente isolato nel 2023. Il riscaldamento è fornito da un impianto centralizzato a gas. Una lavanderia e un locale per l'asciugatura, un'area verde nel cortile sul retro e un parcheggio per biciclette sono disponibili per l'uso comune. Oltre a una cantina privata, l'offerta include un posto auto sotterraneo, incluso nel prezzo di acquisto. Le spese condominiali mensili dal 1° gennaio 2026 sono di 618 €, inclusi i costi di riscaldamento e un contributo di 103 € al fondo di riserva per la manutenzione. L'appartamento combina un'architettura elegante, materiali di alta qualità e un'atmosfera aperta e luminosa con una posizione urbana privilegiata: ideale per coppie e single esigenti che apprezzano la vita moderna in un ambiente distintivo. Interessati? Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni e fissare un appuntamento per una visita.

Codice oggetto: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25406038 - 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: 25406038 - 50933 Köln – Braunsfeld

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25406038 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com