

Köln - Altstadt-Süd

## 2-Zimmer-Wohnung in zentraler Altstadtlage

Codice oggetto: 26406002



PREZZO D'ACQUISTO: 254.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 49,55 m<sup>2</sup> • VANI: 2

**Codice oggetto: 26406002 - 50676 Köln - Altstadt-Süd**

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

**Codice oggetto: 26406002 - 50676 Köln - Altstadt-Süd**

## **A colpo d'occhio**

<b>Codice oggetto</b>	<b>26406002</b>	<b>Prezzo d'acquisto</b>	<b>254.000 EUR</b>
<b>Superficie netta</b>	<b>ca. 49,55 m<sup>2</sup></b>	<b>Appartamento</b>	<b>Piano</b>
<b>Piano</b>	<b>1</b>	<b>Compenso di mediazione</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Vani</b>	<b>2</b>	<b>Caratteristiche</b>	<b>Cucina componibile, Balcone</b>
<b>Camere da letto</b>	<b>1</b>		
<b>Bagni</b>	<b>1</b>		
<b>Anno di costruzione</b>	<b>1955</b>		

Codice oggetto: 26406002 - 50676 Köln - Altstadt-Süd

## Dati energetici

Riscaldamento	<b>Tele</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>19.10.2028</b>	Consumo energetico	<b>79.90 kWh/m²a</b>
Fonte di alimentazione	<b>Teleriscaldamento</b>	Classe di efficienza energetica	<b>C</b>
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1955</b>

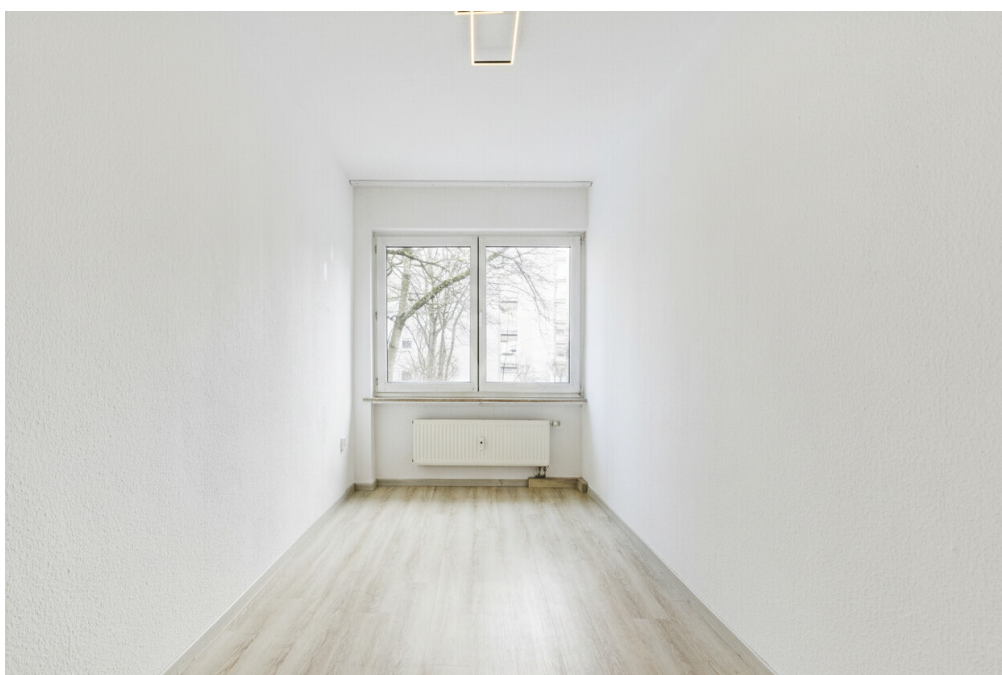
Codice oggetto: 26406002 - 50676 Köln - Altstadt-Süd

## La proprietà



Codice oggetto: 26406002 - 50676 Köln - Altstadt-Süd

## La proprietà



Codice oggetto: 26406002 - 50676 Köln - Altstadt-Süd

## La proprietà



Codice oggetto: 26406002 - 50676 Köln - Altstadt-Süd

## La proprietà



Codice oggetto: 26406002 - 50676 Köln - Altstadt-Süd

## 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: 26406002 - 50676 Köln - Altstadt-Süd**

## **Una prima impressione**

**VON POLL IMMOBILIEN präsentiert diese attraktive Zwei-Zimmer-Wohnung in zentraler und sehr gefragter Lage.**

**Die ca. 50 m<sup>2</sup> große Wohnung überzeugt durch einen funktionalen Grundriss und eine angenehme Wohnatmosphäre. Beim Betreten der Wohnung gelangt man in den Flur, von dem aus die wesentlichen Räume erreichbar sind.**

**Die Küche ist im Kaufpreis bereits inbegriffen und wird mitverkauft – ein klarer Vorteil sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger. Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet und wurde im Jahr 2018 modernisiert.**

**Das helle Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet Zugang zu einem Balkon, der zusätzlichen Komfort und Platz zum Entspannen bietet. Angrenzend an das Wohnzimmer befindet sich das Schlafzimmer, das ausreichend Raum für ein Bett und einen Kleiderschrank bereithält.**

**Dank der optimalen Größe, der durchdachten Raumaufteilung und der attraktiven Lage eignet sich diese Zwei-Zimmer-Wohnung hervorragend als Kapitalanlage mit sehr guter Vermietbarkeit sowie gleichermaßen für Singles oder Paare, die urbanes Wohnen schätzen.**

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

**Codice oggetto: 26406002 - 50676 Köln - Altstadt-Süd**

## **Dettagli dei servizi**

- **eigenes Kellerabteil**
- **Einbauküche**
- **Balkon**
- **Duschbad**
- **Fliesen**
- **Laminat**

**Codice oggetto: 26406002 - 50676 Köln - Altstadt-Süd**

## **Tutto sulla posizione**

**Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen der Kölner Innenstadt – mitten in der Altstadt-Süd. Das Umfeld ist geprägt von historischer Architektur, gewachsenen Strukturen und einer lebendigen, urbanen Atmosphäre. Kleine Gassen, Plätze mit Café-Kultur und eine vielfältige Gastronomieszene verleihen dem Viertel seinen besonderen Charme.**

**In fußläufiger Entfernung laden der Rhein und seine Promenaden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder zum Verweilen ein. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Boutiquen, Wochenmärkte sowie kulturelle Einrichtungen sind schnell erreichbar und machen den Standort besonders attraktiv für Menschen, die das Stadtleben schätzen.**

**Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Straßenbahn- und Buslinien ermöglichen eine schnelle Verbindung in alle Stadtteile sowie zum Hauptbahnhof. Auch mit dem Auto sind die umliegenden Hauptverkehrsachsen zügig erreichbar.**

**Die Lage verbindet urbanes Leben, historische Kulisse und eine hohe Lebensqualität – ideal für alle, die zentral wohnen und gleichzeitig das authentische Flair Kölns genießen möchten.**

**Codice oggetto: 26406002 - 50676 Köln - Altstadt-Süd**

## **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)**