

Köln - Braunsfeld

Rückzugsort direkt am Stadtwald: 2-Zimmer- Wohnung mit Südterrasse

Codice oggetto: 26406018



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 498.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 74,07 m² • VANI: 2

Codice oggetto: 26406018 - 50933 Köln - Braunsfeld

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

Codice oggetto: 26406018 - 50933 Köln - Braunsfeld

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26406018
Superficie netta	ca. 74,07 m ²
Vani	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1998
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	498.000 EUR
Appartamento	Appartamento
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile

Codice oggetto: 26406018 - 50933 Köln - Braunsfeld

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	10.12.2028
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	86.00 kWh/m ² a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1998

Codice oggetto: 26406018 - 50933 Köln - Braunsfeld

La proprietà



Codice oggetto: 26406018 - 50933 Köln - Braunsfeld

La proprietà



Codice oggetto: 26406018 - 50933 Köln - Braunsfeld

La proprietà



Codice oggetto: 26406018 - 50933 Köln - Braunsfeld

La proprietà



Codice oggetto: 26406018 - 50933 Köln - Braunsfeld

La proprietà



Codice oggetto: 26406018 - 50933 Köln - Braunsfeld

La proprietà



Codice oggetto: 26406018 - 50933 Köln - Braunsfeld

La proprietà



Codice oggetto: 26406018 - 50933 Köln - Braunsfeld

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Codice oggetto: 26406018 - 50933 Köln - Braunsfeld

La proprietà

Capital



**MAKLER-KOMPASS
WOHNEN**

Top-Makler Köln



Höchstnote für
**von Poll Immobilien
Lindenthal**

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 09/26

Codice oggetto: 26406018 - 50933 Köln - Braunsfeld

Una prima impressione

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese gepflegte und gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung in begehrter Stadtwaldlage in Braunsfeld. Die Kombination aus durchdachtem Grundriss, angenehmer Wohnatmosphäre und einer großzügigen Südterrasse macht diese Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger attraktiv.

Die Wohnung befindet sich in einem im Jahr 1998 errichteten, gepflegten Mehrparteienhaus mit insgesamt zwanzig Einheiten. Die Souterrainlage überzeugt durch große Fensterflächen und eine freundliche Lichtstimmung. Der geschützte, private Charakter der Wohnung schafft in Verbindung mit der klaren Raumaufteilung eine angenehme Wohnqualität.

Die Wohnfläche von ca. 74 m² verteilt sich auf zwei gut geschnittene Zimmer. Von der Diele aus eröffnet sich durch stilvolle Glaselemente ein einladender Zugang zum großzügigen Wohn- und Essbereich, der zentraler Lebensmittelpunkt der Wohnung. Von hier aus besteht direkter Zugang zu der ca. 31 m² großen, nach Süden ausgerichteten Terrasse, die einen geschützten und ruhigen Außenbereich bietet.

Die separate Küche ist funktional geschnitten und mit einer Einbauküche ausgestattet. Das großzügige Schlafzimmer mit Fenster zur hellen Südseite bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Das Badezimmer mit Badewanne rundet den wohnlichen Komfort ab.

In allen Wohnräumen ist ein gepflegter Parkettboden verlegt. Beheizt wird die Wohnung über eine zentrale Gasheizung mit Fußbodenheizung, die für ein angenehmes Wohnklima sorgt. Ein Aufzug im Haus ergänzt den Wohnkomfort.

Abgerundet wird das Angebot durch einen exponierten Einzelstellplatz in der Tiefgarage, einen eigenen abschließbaren Kellerraum sowie einen gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraum mit Anschlussmöglichkeiten. Ein Fahrradabstellraum steht ebenfalls zur Verfügung. Zusätzliche Parkmöglichkeiten befinden sich in Form von öffentlichen Stellplätzen im direkten Wohnumfeld.

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit ca. 386 €. Das aktuelle Mietverhältnis endet ab Juli. Dementsprechend kann die Wohnung zeitnah ohne bestehendes Mietverhältnis übernommen werden.

Die Lage nahe der Aachener Straße bietet eine hervorragende Infrastruktur mit kurzen

Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und öffentlichen Verkehrsmitteln.

Diese Immobilie vereint Privatsphäre, Komfort und eine gefragte Wohnlage und stellt eine attraktive Gelegenheit im Kölner Immobilienmarkt dar.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen in einem ausführlichen Langexposé zur Verfügung und stellen Ihnen diese interessante Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung näher vor.

Codice oggetto: 26406018 - 50933 Köln - Braunsfeld

Dettagli dei servizi

- Souterrainwohnung mit ca. 74 m² Wohnfläche direkt am Stadtwald
- 2 Zimmer
- Baujahr 1998
- gepflegtes Mehrparteienhaus mit ca. 20 Einheiten
- großzügiger Wohn- und Essbereich
- große Fensterflächen für helle Wohnatmosphäre
- ca. 30,80 m² großen, südlich ausgerichtete Terrasse
- separate Küche mit Einbauküche
- Badezimmer mit Badewanne
- einladende Diele mit Glaselementen zum Wohnbereich
- Parkettböden
- Fußbodenheizung (Gas-Zentralheizung)
- Aufzug im Haus
- Tiefgaragenstellplatz
- eigener abschließbarer Kellerraum
- Wasch- und Trockenraum mit Waschmaschinenanschluss
- Fahrradabstellraum
- Hausgeld ca. 347 € monatlich
- aktuell vermietet, verfügbar ab Juli
- sehr gute Lage in der Nähe zur Aachener Straße in Braunsfeld

Codice oggetto: 26406018 - 50933 Köln - Braunsfeld

Tutto sulla posizione

Der Kölner Stadtteil Braunsfeld zählt zu den gefragten Wohnlagen im Westen von Köln und überzeugt durch seinen ruhigen, zugleich urban angebundenen Charakter. Das Viertel vereint gepflegte Altbauten mit modernen Wohnanlagen und bietet eine angenehme Mischung aus gewachsener Nachbarschaft und zeitgemäßem Wohnen.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zu beliebten Erholungsgebieten wie dem weitläufigen Stadtwald und dem Grüngürtel, die zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Grünen einladen. Gleichzeitig sorgt die Aachener Straße mit ihren zahlreichen Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten für eine lebendige Infrastruktur und verleiht dem Stadtteil eine attraktive, urbane Note.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Mehrere Straßenbahnlinien gewährleisten eine schnelle Verbindung in die Kölner Innenstadt sowie in angrenzende Stadtteile. Auch die überregionalen Verkehrswege sind durch die Nähe zu den Autobahnen A1 und A4 bequem erreichbar.

Im direkten Umfeld finden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Drogerien. Darüber hinaus verfügt Braunsfeld über ein gutes Angebot an Schulen, Kindertagesstätten und medizinischer Versorgung.

Insgesamt verbindet Braunsfeld eine ruhige, grüne Wohnlage mit einer hervorragenden Infrastruktur und guter Erreichbarkeit – ein Stadtteil, der durch seine hohe Lebensqualität und seine ausgewogene Mischung aus Entspannung und urbanem Leben besticht.

Codice oggetto: 26406018 - 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