Köln

# MFH mit 9 Parteien und Ausbaupotenzial in unmittelbarer Nähe zum Mediapark

***Número da propriedade: 2241020H2***

**PREÇO DE COMPRA:** 1.499.000 EUR • **ÁREA:** ca. 349 m² • **QUARTOS:** 13 • **ÁREA DO TERRENO:** 173 m²

**Número da propriedade: 2241020H2 - 50670 Köln**


- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Pessoa de contacto

**Número da propriedade: 2241020H2 - 50670 Köln**

# Numa vista geral

| | |
|---|---|
| Número da propriedade | 2241020H2 |
| Área | ca. 349 m² |
| Quartos | 13 |
| Ano de construção | 1958 |

| | |
|---|---|
| Preço de compra | 1.499.000 EUR |
| Natureza | Moradia multifamiliar |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Área total | ca. 349 m² |
| Área arrendáve | ca. 349 m² |

**Número da propriedade: 2241020H2 - 50670 Köln**

# Dados energéticos

| | |
|---|---|
| Fonte de Energia | Gás |
| Certificado Energético válido até | 06.01.2033 |

| | |
|---|---|
| Certificado Energético | Consumo energético final |
| Procura final de energia | 129.10 kWh/m²a |
| Classificação energética | D |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1958 |

**Número da propriedade: 2241020H2 - 50670 Köln**

# O imóvel

**Número da propriedade: 2241020H2 - 50670 Köln**

# O imóvel

**Número da propriedade: 2241020H2 - 50670 Köln**

# O imóvel

**Número da propriedade: 2241020H2 - 50670 Köln**

# O imóvel

**Número da propriedade: 2241020H2 - 50670 Köln**

# O imóvel

**Número da propriedade: 2241020H2 - 50670 Köln**

# O imóvel

**Número da propriedade: 2241020H2 - 50670 Köln**

# O imóvel

**Número da propriedade: 2241020H2 - 50670 Köln**

# O imóvel

**Número da propriedade: 2241020H2 - 50670 Köln**

# O imóvel

**Número da propriedade: 2241020H2 - 50670 Köln**

# O imóvel

**Número da propriedade: 2241020H2 - 50670 Köln**

# O imóvel

**Número da propriedade: 2241020H2 - 50670 Köln**

# O imóvel

**Número da propriedade: 2241020H2 - 50670 Köln**

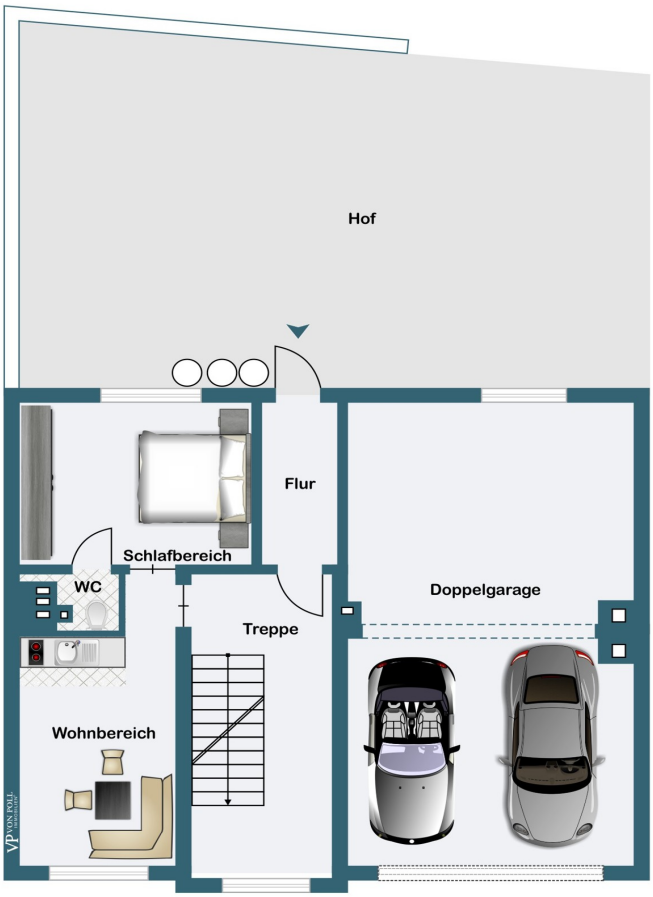
# O imóvel

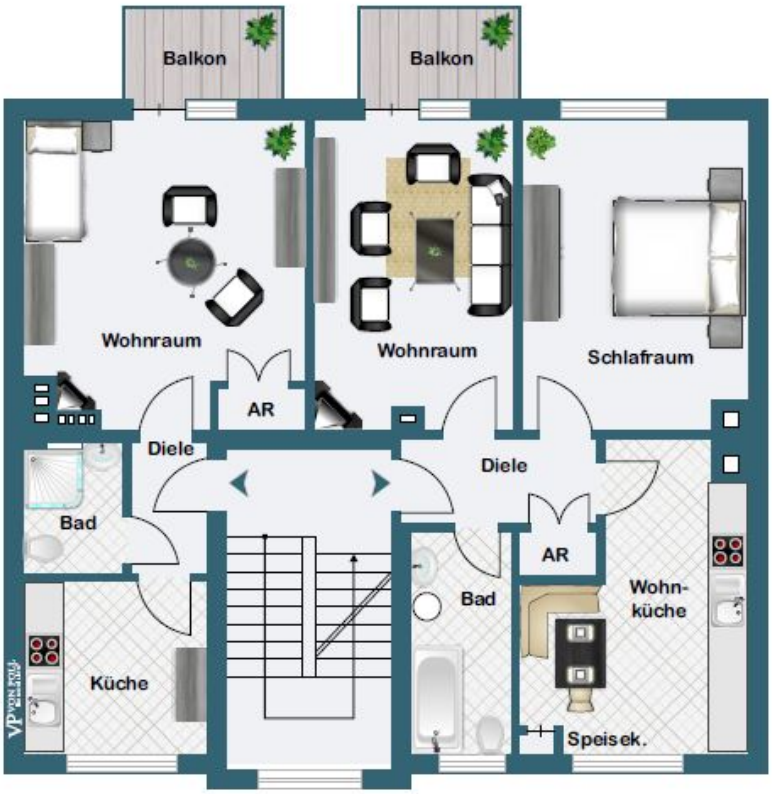
**Número da propriedade: 2241020H2 - 50670 Köln**

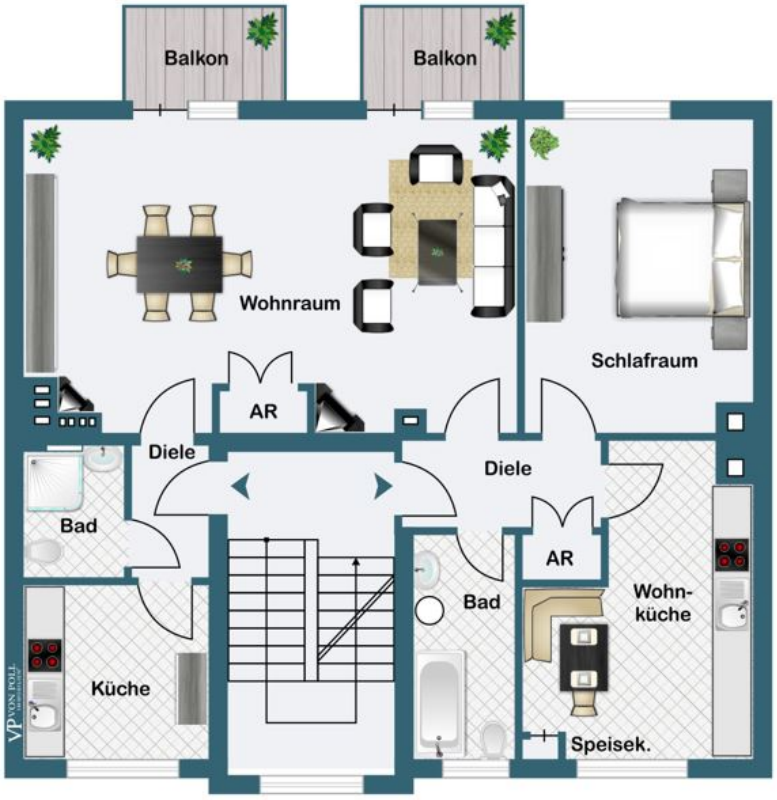
# O imóvel

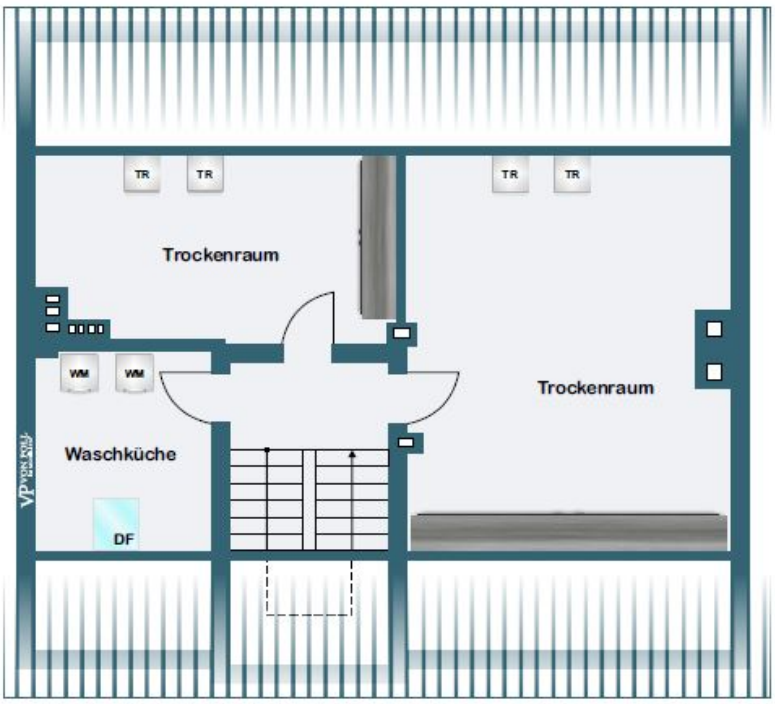
**Número da propriedade: 2241020H2 - 50670 Köln**

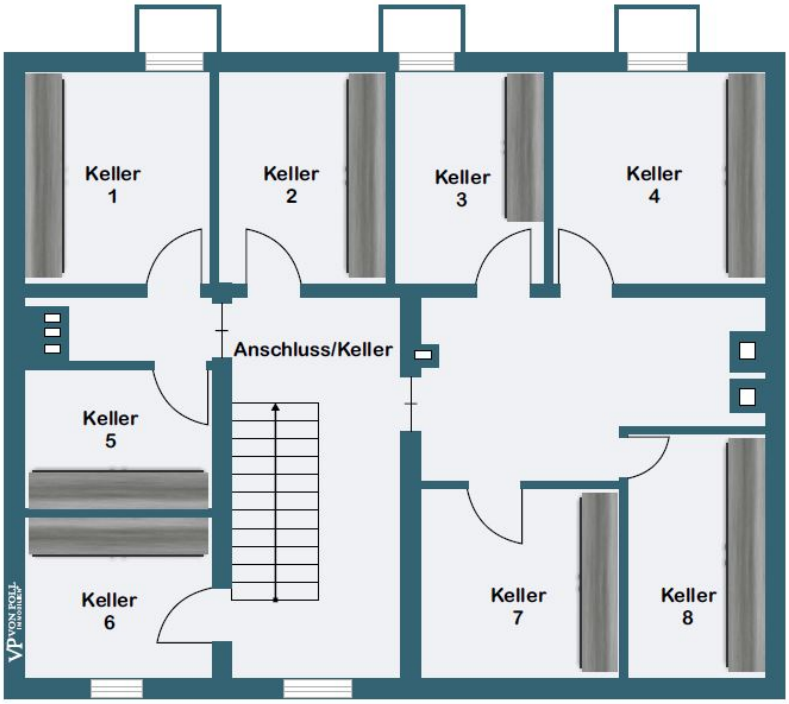
# Plantas dos pisos




Balkon
Balkon
Wohnraum
Wohnraum
Schlafraum
AR
Diele
Diele
Bad
AR
Bad
Wohn-
küche
Küche
Speisek.


Balkon
Balkon
Wohnraum
Schlafraum
AR
Diele
Diele
Bad
AR
Bad
Wohn-
küche
Küche
Speisek.


TR
TR
TR
TR
Trockenraum
WM
WM
Trockenraum
Waschküche
DF




Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 2241020H2 - 50670 Köln**

# Uma primeira impressão

VON POLL COMMERCIAL präsentiert Ihnen dieses fünfgeschossige, lichtdurchflutete Mehrfamilienhaus direkt am modernen und begehrten Mediapark, einem Standort am Puls der Stadt mit hoher Lebensqualität.

Das 1958 erbaute Gebäude besteht aus insgesamt neun Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 347 m².

Drei der fünf Etagen bestehen jeweils aus einer ca. 30 m² großen Einzimmerwohnung und einer ca. 50 m² großen Zweizimmerwohnung. Große Fenster sorgen für helle Räume und süd-östlich ausgerichtete, den Innenhof überblickende Balkone lassen entspannt die Sonnenstrahlen genießen und den Alltagsstress vergessen.
Eine Ausnahme bildet hier das zweite Obergeschoss, wo sich mittels eines Durchbruchs eine ca. 80 m² große Wohnung über die gesamte Fläche erstreckt. Dementsprechend umfasst sie zwei Balkone sowie zwei Bäder, die in allen größeren Wohnungen über natürliches Tageslicht verfügen. Bis auf ein Bad in den oberen Geschossen wurden alle Bäder erneuert und entsprechen nicht mehr dem für die 60er Jahre typischen Stil.

Im Erdgeschoss befindet sich ein 28 m² großes Appartement sowie eine Garage, die vermietet ist und Platz für zwei Autos bietet. Weitere Parkmöglichkeiten sind auf der Straße gegeben.

Das Dachgeschoss wird als Wasch- sowie Trockenraum genutzt. Dieses könnte potenziell ausgebaut werden, um mehr Wohnraum zu schaffen.
Der gemeinschaftlich genutzte Innenhof bietet den Mietern ein Fleckchen Grün und Abstellmöglichkeiten für die Fahrräder.

Die Immobilie besteht aus einer massiven, konventionellen Bauweise mit Betondecken. Über die Jahre hinweg wurden nach Bedarf Sanierungen und Modernisierungen vorgenommen.
Die Straßenfassade wurde im Jahr 2007 zusätzlich wärmegedämmt. Die Fenster, wie teilweise auch die Türen, Bäder, Wasserleitungen und Elektrik wurden in der Vergangenheit erneuert. Geheizt wird über eine Gasetagenheizung.

Die aktuellen, jährlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf ca. 48.434,00 Euro.

**Número da propriedade: 2241020H2 - 50670 Köln**

# Tudo sobre a localização

Die Immobilie befindet sich im begehrten Stadtteil Neustadt-Nord, welches zum Stadtbezirk Innenstadt gehört. Die schönsten Seiten und besten Ecken Kölns - in einem Veedel vereint.

Die Zusammensetzung aus der Künstlerszene im Belgischen Viertel, der Modernität am Mediapark, dem von prächtigen Altbauten geprägten Agnesviertel und dem nach der ältesten Grünanlage Kölns benannten Stadtgartenviertel zeichnet die Neustadt-Nord aus. Das Zusammenspiel dieser Komponenten gepaart mit der unmittelbaren Nähe zum Zentrum, dem Grüngürtelring, sowie dem Rhein lässt Familien, Studierende, Gutverdiener und Künstler hier heimisch werden. So vielfältig und facettenreich wie das Veedel sind auch seine Bewohner.

Unzählige Geschäfte, gemütliche Cafés, gefragte Restaurants, diverse Imbissbuden, angesagte Bars und zahlreiche Clubs ergeben den einzigartig lebendigen Charme der Kölner Innenstadt. Egal was das Herz begehrt – alles ist direkt vor der Tür anzufinden.

Die Immobilie grenzt an den Mediapark, ein moderner Gewerbepark mit über 250 ansässigen Firmen, primär der Medienbranche angehörig. Das Wahrzeichen ist der Kölnturm, der zugleich Kölns höchstes Hochhaus ist. Auch der Cinedom, das beliebteste Multiplex Kino der Stadt, ist hier angesiedelt.
Wer dem bunten Trubel der Stadt entfliehen will, benötigt von dem Objekt fußläufig nur ca. zwei Minuten zum August-Sander-Park, der zum Spazieren, Entspannen und Verweilen einlädt. Dieser ist durch eine Brücke mit dem Herkulesberg verbunden, welcher einen einzigartigen Ausblick auf Köln ermöglicht und zum bekannten Grüngürtelring gehört.

Auch die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist ideal. Die Haltestelle „Hansaring“ ist lediglich 350 m entfernt, der Regionalzug RB 25, die S-Bahn der Linien S 6, S 11, S 12, S 19, die Stadtbahnlinien 12 und 15 sowie die Buslinie 127 fahren hier.

Der Hauptbahnhof ist mit dem Auto in ca. sechs Minuten erreicht, der Flughafen in ca. 20 Minuten. Die Bundestraßen B 9, B 55, B 51 sowie die Autobahn A 57 sind innerhalb weniger Minuten erreichbar, ebenso ist das Autobahnkreuz Köln-Ost nicht weit entfernt, wo zudem die A 3 und A4 verkehren.

Die Immobilie liegt im Herzen der angesagten und vielfältigen Neustadt-Nord und

zeichnet sich durch einen idealen Standort aus, der von kurzen Entfernungen, unzähligen Geschäften, angesagten Gastronomiebetrieben und einladenden Grünflächen geprägt ist. Die schönsten Ecken Kölns treffen in diesem Veedel aufeinander.

**Número da propriedade: 2241020H2 - 50670 Köln**

# Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Sven Walter

Hauptstraße 53, 50996 Köln
Tel.: +49 221 - 42 30 25 25
E-Mail: commercial.koeln@von-poll.com

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com