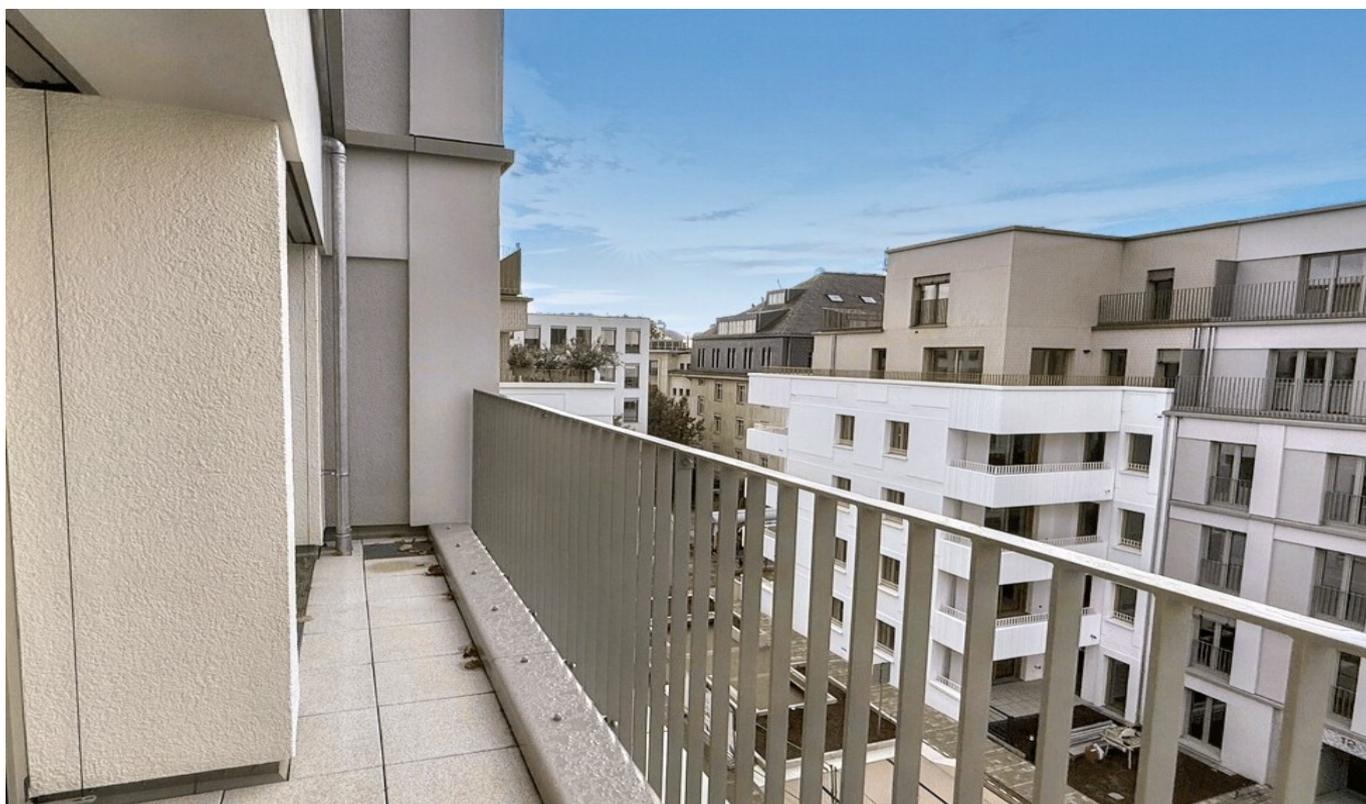


Köln – Neustadt-Nord

Wohnraum im Erstbezug

Número da propriedade: 25406031



PREÇO DO ALUGUEL: 1.265 EUR • ÁREA: ca. 52,8 m² • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 25406031 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

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

Número da propriedade: 25406031 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

Numa vista geral

Número da propriedade	25406031
Área	ca. 52,8 m ²
Piso	4
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	2025
Tipo de estacionamento	1 x Garagem, 150 EUR (Arrendar)

Preço do aluguel	1.265 EUR
Custos adicionais	210 EUR
Apartamento	Piso
Tipo de construção	Sólido
Móveis	WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda

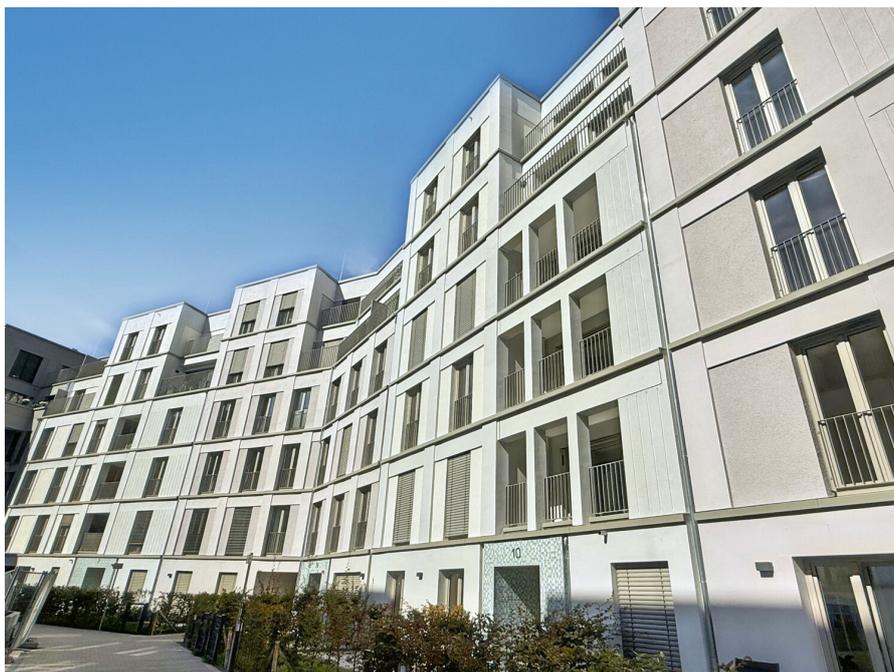
Número da propriedade: 25406031 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Remoto	Procura final de energia	65.00 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	10.03.2035	Classificação energética	B
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	2025

Número da propriedade: 25406031 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

O imóvel



Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2024

Top-Makler Köln



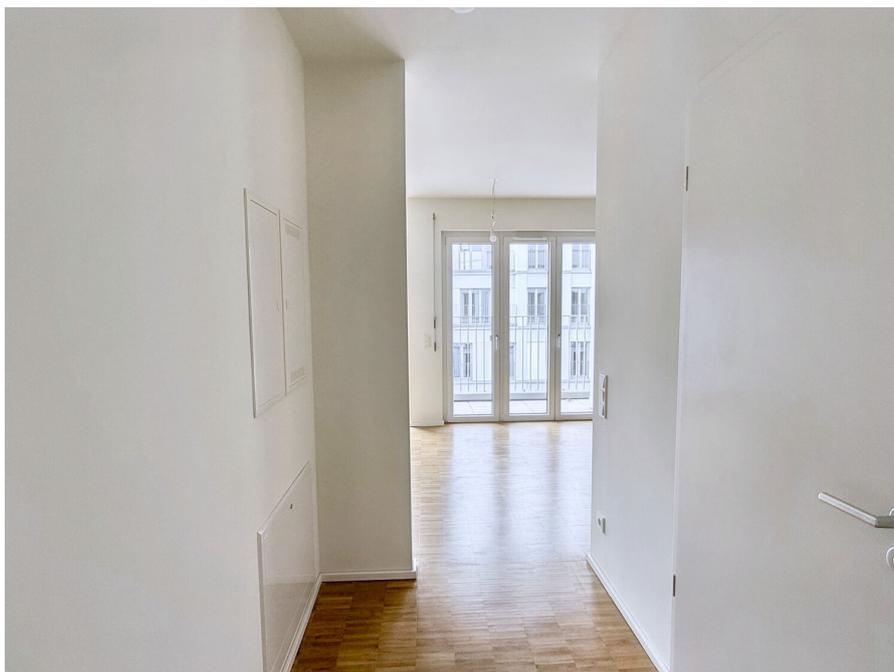
Höchstnote für
**von Poll Immobilien
Lindenthal**

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

Número da propriedade: 25406031 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

O imóvel



Número da propriedade: 25406031 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

O imóvel



Número da propriedade: 25406031 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

O imóvel



Número da propriedade: 25406031 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

Número da propriedade: 25406031 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

O imóvel



Número da propriedade: 25406031 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

O imóvel



Número da propriedade: 25406031 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

Plantas dos pisos



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: 25406031 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

Uma primeira impressão

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen im beliebten Kölner Gerichtsviertel, unweit des charmanten Agnesviertels und in direkter Rheinnähe, diese hochwertige Neubauwohnung im Erstbezug. Hier vereinen sich moderne Architektur und eine exzellente Lage zu einem Wohnambiente, das höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Die hochwertige 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im vierten Obergeschoss des Neubauprojekts "Viva Agrippina" und überzeugt auf einer Wohnfläche von rund 53 m mit einer lichtdurchfluteten, offenen Raumgestaltung. Der Wohn- Essbereich öffnet sich zu einem sonnigen Balkon mit Südausrichtung, der zum Verweilen einlädt. Die Ausstattung der Wohnung überzeugt durch eine zeitlose Eleganz und höchste Qualität. Eine exklusive Einbauküche mit BORA Kochfeldabzugssystem verbindet Funktionalität mit Design und trägt zu einer elegante Raumästhetik bei.

Das moderne Badezimmer verfügt über eine bodengleiche Dusche mit exklusivem Regenduschesystem und schafft eine private Wellness-Oase. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Gäste-WC, in dem sich auch der Waschmaschinenanschluss befindet - eine praktische Lösung, die den Alltag erleichtert.

Zum Angebot gehört ein Tiefgaragenstellplatz mit direktem Zugang zum Haus, der für monatlich 150 EUR anzumieten ist. Den eigenen Kellerraum passieren Sie auf Ihrem Weg zum Aufzug, der von der Tiefgarage bis auf die Wohnebene führt. Fahrradstellplätze stehen im gemeinschaftlichen Fahrradraum des Hauses zur Verfügung und runden das Gesamtpaket ab.

Diese exklusive Neubauwohnung ist ab sofort bezugsfertig und bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, Wohnen auf höchstem Niveau in einer der attraktivsten Lagen Kölns zu genießen.

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

Número da propriedade: 25406031 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

Tudo sobre a localização

Die Wohnung befindet sich im begehrten Kölner Gerichtsviertel, einem Teil der Neustadt/Nord, der für seine zentrale Lage, seine architektonische Vielfalt und seine urbane Eleganz bekannt ist. Hier verbindet sich das pulsierende Leben der Innenstadt mit einer angenehmen Ruhe, die das Viertel zu einem der gefragtesten Wohnstandorte der Domstadt macht.

In direkter Nachbarschaft liegt das Agnesviertel, eines der charmantesten und beliebtesten Veedel Kölns. Mit seinen stilvollen Altbauten, lebendigen Straßencafés, ausgewählten Boutiquen und einer vielfältigen Gastronomie entfaltet es ein unverwechselbares Flair, das diese Lage besonders macht.

Für den täglichen Bedarf stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken in fußläufiger Entfernung zur Verfügung. Wer Erholung im Freien sucht, findet sie entlang der nahegelegenen Rheinpromenaden oder in den grünen Anlagen der Neustadt. Für Sport- und Freizeitaktivitäten bietet der Lentpark mit Schwimmbad, Eishalle und Fitnessmöglichkeiten ein vielfältiges Angebot.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Mehrere U-Bahn- und Straßenbahnlinien sowie der Kölner Hauptbahnhof sind schnell erreichbar. Auch der Individualverkehr profitiert von der zentralen Lage mit idealer Anbindung an die umliegenden Stadtteile und die Autobahnen.

Diese Lage vereint Urbanität, Lebensqualität und Erholung auf höchstem Niveau – ein Wohnumfeld, das gleichermaßen inspiriert wie begeistert.

Número da propriedade: 25406031 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 65.00 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

Número da propriedade: 25406031 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

Pessoa de contacto

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

Jörg Rechermann

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

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

www.von-poll.com