

Köln – Altstadt-Süd

## 2-Zimmer-Wohnung in zentraler Altstadtlage

*Número da propriedade: 26406002*



**PREÇO DE COMPRA: 254.000 EUR • ÁREA: ca. 49,55 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2**

Número da propriedade: 26406002 - 50676 Köln – Altstadt-Süd

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

Número da propriedade: 26406002 - 50676 Köln – Altstadt-Süd

## Numa vista geral

Número da propriedade	26406002
Área	ca. 49,55 m <sup>2</sup>
Piso	1
Quartos	2
Quartos	1
Casas de banho	1
Ano de construção	1955

Preço de compra	254.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Móveis	Cozinha embutida, Varanda

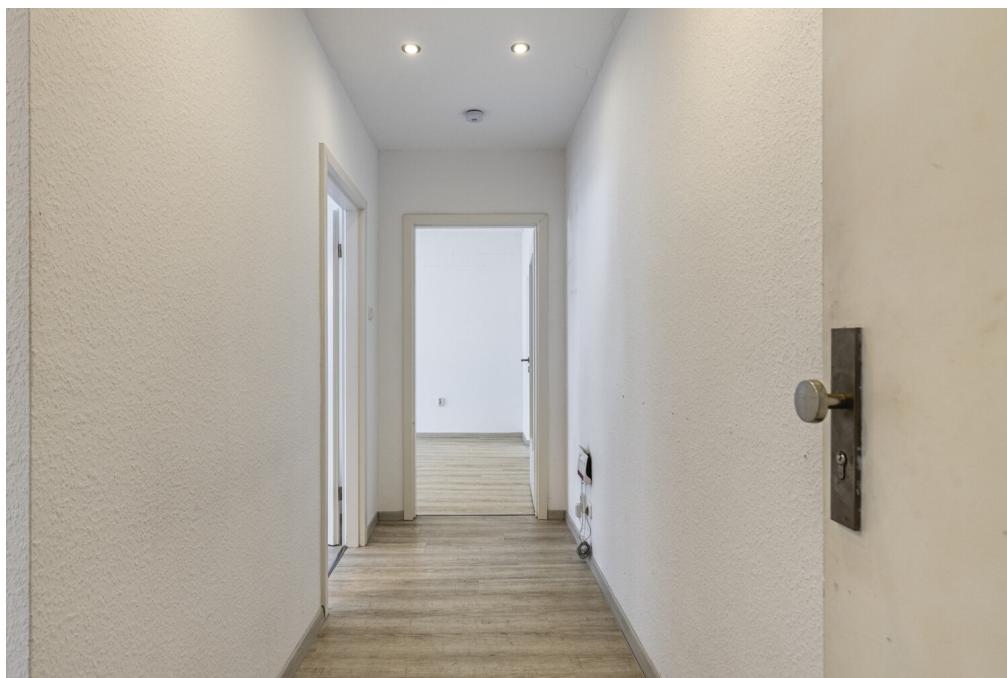
Número da propriedade: 26406002 - 50676 Köln – Altstadt-Süd

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Remoto	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	19.10.2028	Procura final de energia	79.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Aquecimento	Aquecimento urbano	Classificação energética	C
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1955

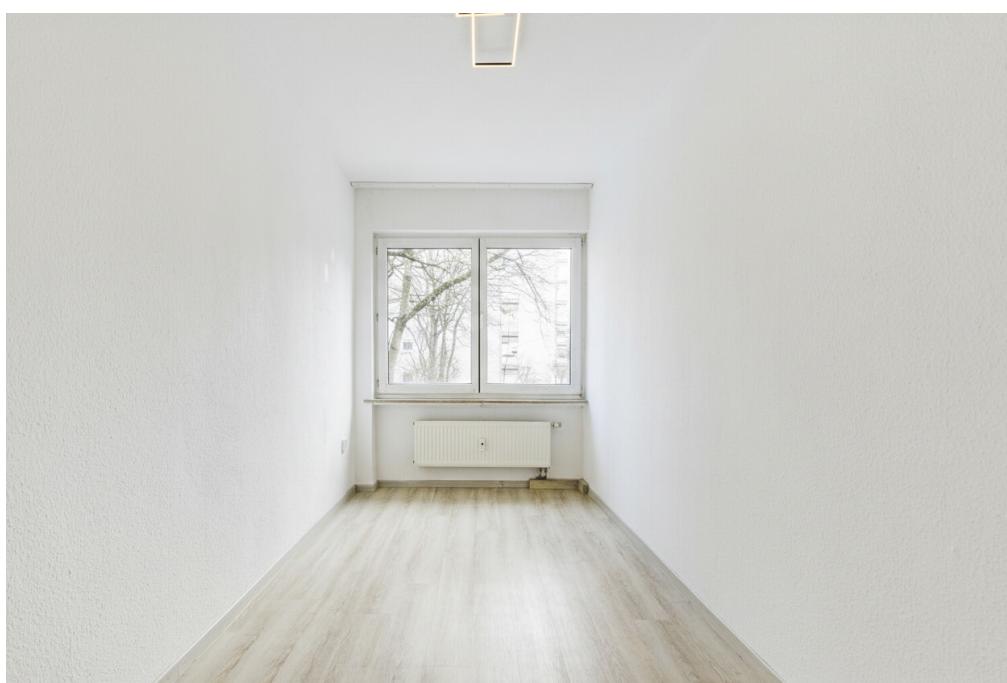
Número da propriedade: 26406002 - 50676 Köln – Altstadt-Süd

## O imóvel



Número da propriedade: 26406002 - 50676 Köln – Altstadt-Süd

## O imóvel



Número da propriedade: 26406002 - 50676 Köln – Altstadt-Süd

## O imóvel



Número da propriedade: 26406002 - 50676 Köln – Altstadt-Süd

## O imóvel



Número da propriedade: 26406002 - 50676 Köln – Altstadt-Süd

## Plantas dos pisos



Número da propriedade: 26406002 - 50676 Köln – Altstadt-Süd

## Uma primeira impressão

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 bodentiefe 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.

Número da propriedade: 26406002 - 50676 Köln – Altstadt-Süd

## Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 26406002 - 50676 Köln – Altstadt-Süd

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 26406002 - 50676 Köln – Altstadt-Süd

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.10.2028.

Endenergiebedarf beträgt 79.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Número da propriedade: 26406002 - 50676 Köln – Altstadt-Süd

## 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](mailto:koeln.lindenthal@von-poll.com)

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

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)