

Köln – Neustadt-Nord

Lichtdurchflutete 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon in zentraler Lage

Número de propiedad: 25406005



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 599.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 101 m² • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: 25406005 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25406005 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

De un vistazo

Número de propiedad	25406005	Precio de compra	599.000 EUR
Superficie habitable	ca. 101 m ²	Piso	Piso
Piso	1	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	4	Modernización / Rehabilitación	2019
Año de construcción	1948	Estado de la propiedad	como nuevo
		Características	WC para invitados, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25406005 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción urbana	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Tele	Demanda de energía final	15.80 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	10.12.2028	Clase de eficiencia energética	A+
		Año de construcción según el certificado energético	1948

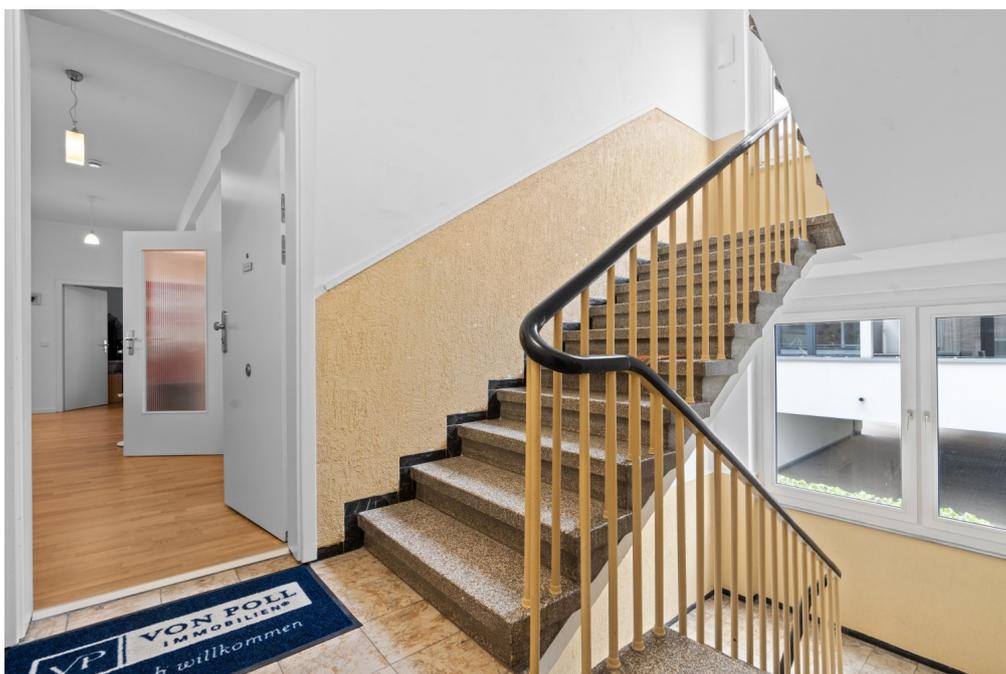
Número de propiedad: 25406005 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

La propiedad



Número de propiedad: 25406005 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

La propiedad



Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2023

Top-Makler Köln



Höchstnote für

**von Poll Immobilien
Lindenthal**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

Número de propiedad: 25406005 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

La propiedad



Número de propiedad: 25406005 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

La propiedad



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

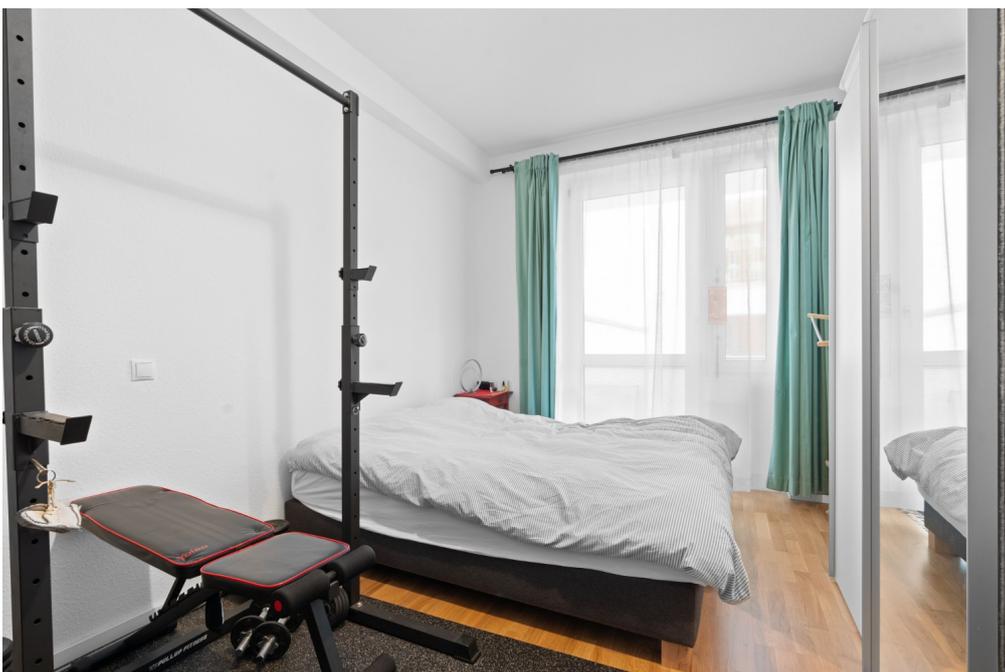
Número de propiedad: 25406005 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

La propiedad



Número de propiedad: 25406005 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

La propiedad



Número de propiedad: 25406005 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

La propiedad



Número de propiedad: 25406005 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

Una primera impresión

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese ansprechende 4-Zimmer-Wohnung im ersten Obergeschoss eines 1948 erbauten Mehrfamilienhauses, das 2019 umfassend modernisiert wurde. Mit einer Wohnfläche von ca. 101 m² bietet die Wohnung eine durchdachte Raumaufteilung mit vier Zimmern, Küche, Diele, einem modernen Duschbad und einem Gäste-WC.

Die offene Gestaltung sorgt für fließende Übergänge und ein großzügiges, einladendes Wohngefühl, während die drei separaten Zimmer vielseitige Rückzugsorte bieten. Das Herzstück der Wohnung ist der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich. Die stilvolle Einbauküche im Landhausstil lädt zu kulinarischen Erlebnissen ein und bietet direkten Zugang zum ca. 13 m² großen Balkon mit Blick in den ruhigen Innenhof – perfekt für entspannte Stunden im Freien.

Neben dem Wohnbereich stehen drei weitere Zimmer zur Verfügung. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein komfortables Bett sowie Stauraum für eine Ankleide. Zwei weitere Zimmer eignen sich als Kinder-/ Arbeitszimmer sowie als separates Gästezimmer. Abgerundet wird das Raumangebot durch das modernisierte Duschbad und ein separates Gäste-WC.

Die Beheizung erfolgt über eine effiziente Fernwärmanlage. Seit der letzten Modernisierung im Jahr 2019 präsentiert sich die Wohnung in einem zeitgemäßen, gepflegten Zustand. Das monatliche Hausgeld beträgt aktuell 505 EUR inklusive Instandhaltungsrücklage.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder eine Besichtigung zur Verfügung.

Número de propiedad: 25406005 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

Detalles de los servicios

- offener Wohn-Essbereich
- Balkon zum Innenhof
- Einbauküche
- zwei Badezimmer
- Eichenparkett
- letzte Modernisierung 2019
- Hausgeld EUR 505
- Fernwärme

Número de propiedad: 25406005 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

Todo sobre la ubicación

Das Gerichtsviertel liegt im nördlichen Teil der Stadt und zeichnet sich durch seine urbane und charmante Mischung aus historischer Architektur und lebendiger Atmosphäre aus. Es ist bekannt für seine schönen Altbauten, breiten Straßen und grünen Plätze.

Die Lage des Stadtviertels ist äußerst zentral, was es zu einem beliebten Wohnort macht. Die angrenzenden Viertel Riehl und Nippes sind nur wenige Minuten entfernt, der Rhein und die Promenade sind fußläufig erreichbar. Eine ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist gegeben, was das Viertel auch für Pendler attraktiv macht.

Charakteristisch für das Agnesviertel sind die vielen kleinen Geschäfte, Cafés und Restaurants, die entlang der Straßen zu finden sind. Hier gibt es eine vielfältige Auswahl an lokalen Geschäften, die zum Bummeln und Entdecken einladen. Die Atmosphäre ist lebendig, was sich auch in der Gastronomie widerspiegelt. Von traditionellen Brauhäusern bis hin zu internationalen Küche ist für jeden Geschmack etwas dabei.

Insgesamt bietet das Agnesviertel eine lebendige und attraktive Wohngegend mit einer guten Mischung aus urbanem Leben und entspannter Atmosphäre.

Número de propiedad: 25406005 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.12.2028.
Endenergiebedarf beträgt 15.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1948.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Número de propiedad: 25406005 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Jörg Rechermann

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com