Köln – Zollstock

Grün wohnen in Zollstock

Número da propriedade: 25406002

www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 199.000 EUR • ÁREA: ca. 60 m^2 • QUARTOS: 2.5

Número da propriedade: 25406002 - 50969 Köln – Zollstock

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

Número da propriedade: 25406002 - 50969 Köln – Zollstock

Numa vista geral

Número da propriedade	25406002
Área	ca. 60 m²
Piso	5
Quartos	2.5
Quartos	1
Casas de banho	1
Ano de construção	1971

Preço de compra	199.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2023
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25406002 - 50969 Köln – Zollstock

Dados energéticos

Fonte de Energia	Remoto
Certificado Energético válido até	19.03.2028
Aquecimento	Aquecimento urbano

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	129.20 kWh/m²a
Classificação energética	D
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1971

Número da propriedade: 25406002 - 50969 Köln – Zollstock

O imóvel

Número da propriedade: 25406002 - 50969 Köln – Zollstock

O imóvel

Número da propriedade: 25406002 - 50969 Köln – Zollstock

O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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: 25406002 - 50969 Köln – Zollstock

Uma primeira impressão

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese ansprechende und top sanierte 2,5-Zimmer-Wohnung in direkter Parklage in Köln-Zollstock.

Die lichtdurchflutete und ruhige Immobilie - in einem beliebten Hochhaus in attraktiver Wohngegend im 5. OG gelegen - bietet eine Wohnfläche von ca. 60 m². Die Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre direkte Lage am Vorgebirgspark, sondern auch durch die Möglichkeit, sie sowohl als Kapitalanlage oder zur Selbstnutzung zu erwerben.

Seit 2017 besteht ein Mietvertrag. Das Objekt erwirtschaftet derzeit eine Jahresnettomiete von EUR 6.840.
Aus Rücksichtnahme auf den Mieter veröffentlichen wir keine Innenfotos der Wohnung.

Der großzügige und gepflegte Eingangsbereich des Hauses führt zu den drei vorhandenen Aufzügen, mit denen man bequem in das 5. OG gelangt.

Der Eingang und die Diele der Wohnung führen in den großzügigen, ca. 27 m² großen, ansprechenden Wohn- und Essbereich, der sich zum Balkon öffnet - ideal für entspannte Stunden im Freien. Die großen Fensterelemente sorgen für angenehme Lichtverhältnisse im Wohnbereich und geben den Blick über die umliegende Nachbarschaft frei.

Die separate Küche hat eine Fläche von knapp 5 m².

Das ruhige Schlafzimmer bietet mit über 15 m² genügend Raum für ein oder zwei Personen.

Ein im Jahr 2023 modernisiertes Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch, Toilette und einem Flachheizkörper sowie einer ansprechenden hellen Wandfliesengestaltung und modernen dunklen Bodenfliesen rundet die attraktive Wohnung ab.

Die Beheizung und die Warmwasseraufbereitung erfolgt über Fernwärme.

Im Laufe der Zeit wurden folgende Modernisierungen durchgeführt:
2013 neue Fenster (2-fach Isolierverglasung)
2015 Renovierung Parkettboden
2023 Sanierung des gesamten Objekts als Strangsanierung
2023 Stahlverstärkungen an Balkonbrüstungen.

Parken ist auf dem kostenfreien Parkplatz direkt vor dem Haus möglich. Eine Ladesäule für Elektroautos ist vorhanden.

Investitionspotenzial
Durch die gute Vermietbarkeit, das ansprechende Preis-Leistungs-Verhältnis und die solide jährliche Nettomiete eignet sich diese Wohnung als Kapitalanlage. Gleichzeitig bietet sie durch die attraktive Lage und den Charme des Objekts auch hervorragende Perspektiven für die Selbstnutzung. Die Wohnung ist ideal für Singles oder Paare, die eine ruhige Wohnlage mit hohem Freizeitwert suchen.

Die Wohnung ist derzeit vermietet.

Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieses Angebotes und vereinbaren noch heute einen Besichtigungstermin mit uns.

Número da propriedade: 25406002 - 50969 Köln – Zollstock

Detalhes do equipamento

•helle, freundliche Räume
•Echtholz-Parkettboden im Wohn- und Schlafbereich
•großer Balkon in Westausrichtung
•geräumiger Wohn- und Essbereich
•separate Küche
•top modernisiertes Badezimmer mit Badewanne und Flachheizkörper
•ruhige Lage in der 5. Etage
•mehrere Personenaufzüge
•Doppelverglasung für eine ruhige Atmosphäre

Número da propriedade: 25406002 - 50969 Köln – Zollstock

Tudo sobre a localização

Köln-Zollstock vereint urbanes Flair mit einer entspannten Wohnatmosphäre – ein Stadtteil, der sowohl für Paare als auch für Kapitalanleger äußerst attraktiv ist. Geprägt von charmanten Altbauten, modernen Wohnquartieren und einer hervorragenden Infrastruktur, bietet Zollstock eine hohe Lebensqualität mit vielseitigen Möglichkeiten.

Lage & Verkehrsanbindung
Zollstock liegt im begehrten Kölner Süden und überzeugt mit einer optimalen Anbindung an die Innenstadt. Die KVB-Linie 12 sowie mehrere Buslinien sorgen für eine schnelle Verbindung in alle Richtungen. Die Autobahnen A4 und A555 sind in wenigen Minuten erreichbar, was den Stadtteil auch für Pendler interessant macht.

Lebensqualität & Freizeit
Der nahegelegene Vorgebirgspark lädt zu entspannten Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein, während das Zollstockbad für Erholung und Badespaß sorgt. Die Vorgebirgsstraße mit ihren Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten bietet eine perfekte Mischung aus urbanem Leben und Gemütlichkeit. Auch Wochenmärkte und lokale Geschäfte tragen zur besonderen Atmosphäre des Viertels bei.

Investitionspotenzial
Dank der kontinuierlichen Stadtentwicklung, der Nähe zu Universitäten und dem florierenden Wohnungsmarkt ist Zollstock eine gefragte Lage für Kapitalanleger. Die Mischung aus modernisierten Altbauwohnungen und Neubauten verspricht nachhaltige Wertsteigerung und stabile Mieteinnahmen.

Ob als Lebensmittelpunkt oder Investition – Köln-Zollstock überzeugt mit Charme, Dynamik und Zukunftsperspektiven.

Número da propriedade: 25406002 - 50969 Köln – Zollstock

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.3.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 129.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Capital Makler-Kompass 2024: VON POLL IMMOBILIEN ist bundesweit führender Immobilienmakler

Das Wirtschaftsmagazin Capital vergleicht im "Capital Makler-Kompass 2024" die Leistungen von Immobilienmakler-Unternehmen in Deutschland. In 54 Städten erhielt VON POLL IMMOBILIEN beeindruckende Vier- oder Fünfsterne-Bewertungen. VON POLL IMMOBILIEN belegt damit den Spitzenwert und ist bundesweit führender Immobilienmakler.

Quelle: Capital, Ausgabe 10/ 2024, Verlag: Gruner + Jahr AG & Co KG

Número da propriedade: 25406002 - 50969 Köln – Zollstock

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