Köln – Riehl

Bezugsfreie 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia in beliebtem Wohnviertel

Número da propriedade: 25406012

PREÇO DE COMPRA: 279.000 EUR • ÁREA: ca. 60 m^2 • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 25406012 - 50735 Köln – Riehl

- 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: 25406012 - 50735 Köln – Riehl

Numa vista geral

Número da propriedade	25406012
Área	ca. 60 m²
Piso	2
Quartos	2
Ano de construção	1956

Preço de compra	279.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2023
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25406012 - 50735 Köln – Riehl

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento distrital
Fonte de Energia	Remoto
Certificado Energético válido até	15.08.2028

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	127.70 kWh/m²a
Classificação energética	D
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1956

Número da propriedade: 25406012 - 50735 Köln – Riehl

O imóvel

Número da propriedade: 25406012 - 50735 Köln – Riehl

O imóvel

Número da propriedade: 25406012 - 50735 Köln – Riehl

O imóvel

Número da propriedade: 25406012 - 50735 Köln – Riehl

O imóvel

Número da propriedade: 25406012 - 50735 Köln – Riehl

O imóvel

Número da propriedade: 25406012 - 50735 Köln – Riehl

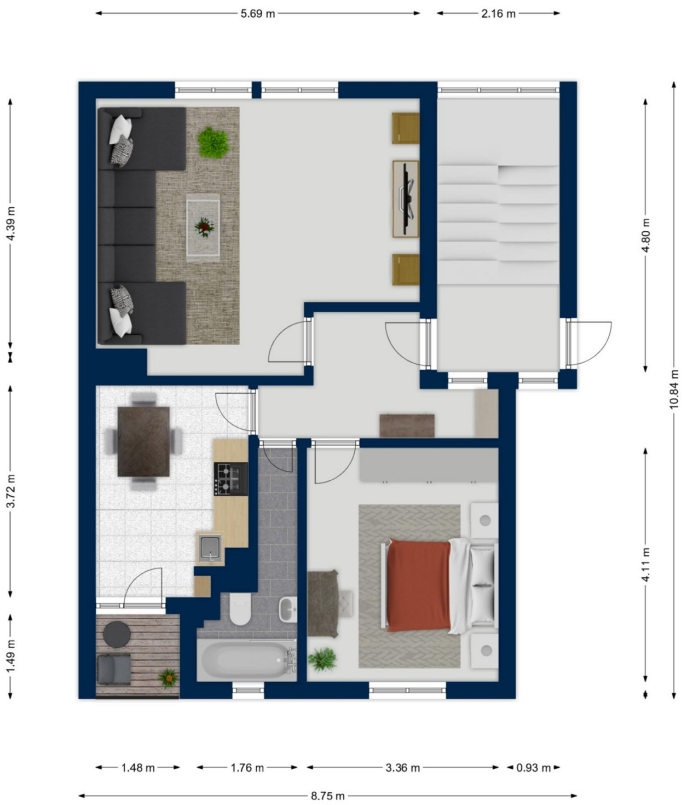
O imóvel

Número da propriedade: 25406012 - 50735 Köln – Riehl

O imóvel

Número da propriedade: 25406012 - 50735 Köln – Riehl

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: 25406012 - 50735 Köln – Riehl

Uma primeira impressão

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese charmante 2-Zimmer-Etagenwohnung im zweiten Obergeschoss eines massiv gebauten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1956. Das Gebäude zeigt sich in einem gepflegten Zustand, während die Wohnung selbst über die Jahre aufumfassend modernisiert wurde.

Die ca. 60?m² große Wohnung überzeugt durch eine durchdachte und funktionale Raumaufteilung. Der helle, großzügige Wohnbereich lädt zum Verweilen ein und eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Das Schlafzimmer ist ruhig zum Hinterhof ausgerichtet und schafft einen idealen Rückzugsort.

Die Einbauküche im klassischen Stil verfügt über einen direkten Zugang zur ca. 2,5 m² großen Loggia, die einen angenehmen Blick in den ruhigen Hinterhof ermöglicht.

Das komfortable Badezimmer ist mit einer Badewanne versehen und präsentiert sich ebenfalls in einem sehr gepflegten Zustand. Der Eingangsbereich ist mit einer praktischen Garderobe ausgestattet und sorgt für einen einladenden Empfang. In den Wohnräumen wurde klassisches Parkett verlegt, das dem Gesamtbild eine warme und wohnliche Atmosphäre verleiht.

Die Beheizung erfolgt über ein modernes Fernwärmesystem, das 2023 installiert wurde. Zur Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil. Zusätzlich stehen ein gemeinschaftlich genutzter Trockenraum sowie ein Fahrradabstellraum zur Verfügung. Über die Kellerräume gelangt man in den gemeinschaftlichen Gartenbereich.

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit EUR 388 inkl. Heizkosten und einem Anteil der Instandhaltungsrücklage in Höhe von EUR 70.

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

Número da propriedade: 25406012 - 50735 Köln – Riehl

Detalhes do equipamento

- Loggia
- Parkettboden
- Fernwärme
- Einbauküche
- Kellerraum
- zusätzlicher Trockenraum und Fahrradkeller
- Gemeinschaftsgarten

Número da propriedade: 25406012 - 50735 Köln – Riehl

Tudo sobre a localização

Riehl zählt zu den gefragtesten Wohnlagen Kölns – grün, urban und direkt am Rhein gelegen. Das Wohnhaus befindet sich am Riehler Gürtel, einer zentralen und dennoch ruhigen Straße mit hervorragender Anbindung an das Kölner Stadtleben. Die beliebte Flora und der Kölner Zoo sind nur wenige Gehminuten entfernt und laden zu Spaziergängen und Erholung im Grünen ein.

Alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs – darunter Supermärkte, Apotheken und Bäckereien – finden sich in unmittelbarer Nähe auf der Stammheimer Straße. Auch die medizinische Versorgung ist durch Allgemeinmediziner und Apotheken im Umfeld gesichert. Familien profitieren von einer sehr guten Bildungsinfrastruktur mit Kindergärten, Grundschulen sowie allen weiterführenden Schulformen wie Hauptschule, Realschule, Gymnasium und Gesamtschule im Umkreis von fünf Kilometern.

Eine exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bus- und Straßenbahnlinien direkt vor der Haustür gegeben. Die Autobahnen A57 und A1 sind in wenigen Minuten erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung ins Umland sowie zur Innenstadt. Öffentliche Parkplätze befinden sich direkt vor dem Haus und sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Número da propriedade: 25406012 - 50735 Köln – Riehl

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.8.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 127.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956.
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.

Número da propriedade: 25406012 - 50735 Köln – Riehl

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