

Köln – Ehrenfeld

# Urbane Zwei-Zimmer Wohnung mit Loftcharakter

Objektnummer: 24406031



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

KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 48 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24406031 - 50825 Köln – Ehrenfeld

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24406031 - 50825 Köln – Ehrenfeld

## Auf einen Blick

Objektnummer	24406031	Kaufpreis	299.000 EUR
Wohnfläche	ca. 48 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2		
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	2002	Modernisierung / Sanierung	2020
Stellplatz	1 x Carport, 25000 EUR (Verkauf)	Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 24406031 - 50825 Köln – Ehrenfeld

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergieverbrauch	108.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	01.12.2031	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2002

Objektnummer: 24406031 - 50825 Köln – Ehrenfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24406031 - 50825 Köln – Ehrenfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 24406031 - 50825 Köln – Ehrenfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24406031 - 50825 Köln – Ehrenfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 24406031 - 50825 Köln – Ehrenfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24406031 - 50825 Köln – Ehrenfeld

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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



**Objektnummer: 24406031 - 50825 Köln – Ehrenfeld**

## Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese lichtdurchflutete Zwei-Zimmer-Wohnung in beliebter und urbaner Wohnlage von Köln-Ehrenfeld. Nur wenige Minuten von der lebendigen Venloer Straße entfernt befindet sich die Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 48 m<sup>2</sup> im ersten Obergeschoss eines sehr modernen, dreigeschossigen Mehrfamilienhauses aus dem Jahre 2002. Die Wohnung bietet einen offenen Grundriss mit Loftcharakter, verteilt auf zwei Zimmer, offener Pantry-Küche, Duschbad und einem Balkon zum ruhigen Hinterhof. Alle Zimmer sind mit einem hochwertigen Parkettboden ausgestattet. Die Pantry-Küche wurde im Jahr 2020 eingebaut und ist im Preis inkludiert. Der großzügige Schlafbereich mit angrenzendem Balkon ist mit einer Schiebetüre abtrennbar. Insgesamt ist die Wohnung in einem sehr gepflegten Zustand und ohne größeren Aufwand bezugsfertig. Das gesamte Haus wurde fortwährend instandgehalten und befindet sich ebenfalls in einem sehr guten Zustand. Der Stellplatz direkt am Haus ist zusätzlich zum Preis von EUR 25.000 zu erwerben. Das Hausgeld beträgt aktuell EUR 146. Die Wohnung eignet sich sehr gut für anspruchsvolle Singles oder Paare. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung und vereinbaren mit Ihnen einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 24406031 - 50825 Köln – Ehrenfeld

## Ausstattung und Details

- offene Pantry-Küche
- offener Grundriss mit Schiebetür
- sehr hell, große Fensterfront
- Duschbad
- geräumiger Balkon zum ruhigen Hinterhof
- Carport-Stellplatz am Haus
- Abstellkammer

Objektnummer: 24406031 - 50825 Köln – Ehrenfeld

## Alles zum Standort

Ehrenfeld ist einer der vielseitigsten und angesagtesten Stadtteile Kölns, der durch eine Mischung aus urbanem Flair und ansprechendem Wohnen besticht. Der Stadtteil bietet eine ausgezeichnete Anbindung an die Innenstadt, welche mit der S-Bahn oder der U-Bahn in wenigen Minuten zu erreichen ist. Ehrenfeld zeichnet sich durch eine bunte Mischung aus historischen Altbauten, modernen Neubauten und charmanten Altbauwohnungen aus. Der Stadtteil ist bekannt für seine lebendige Kunst- und Kulturszene, was sich in zahlreichen Galerien und Ateliers widerspiegelt. Kreative und Familien schätzen die Vielfalt an Cafés, Restaurants und Bars, die eine entspannte, kosmopolitische Atmosphäre schaffen. Für den täglichen Bedarf stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Wochenmärkte und Spezialitätengeschäfte zur Verfügung. Nicht zuletzt bietet Ehrenfeld auch grüne Rückzugsorte, wie den nahegelegenen Stadtgarten und den Grüngürtel, die zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten einladen.



Objektnummer: 24406031 - 50825 Köln – Ehrenfeld

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.12.2031. Endenergieverbrauch beträgt 108.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. 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.

Objektnummer: 24406031 - 50825 Köln – Ehrenfeld

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Rechermann

---

Dürener Straße 236 Köln-Lindenthal  
E-Mail: [koeln.lindenthal@von-poll.com](mailto:koeln.lindenthal@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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