

Köln – Poll

Kapitalanleger aufgepasst! Barrierefreie 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Köln-Poll

Número de propiedad: 24390021



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 249.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 67 m² • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 24390021 - 51105 Köln – Poll

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

Número de propiedad: 24390021 - 51105 Köln – Poll

De un vistazo

Número de propiedad	24390021	Precio de compra	249.000 EUR
Superficie habitable	ca. 67 m ²	Piso	Piso
Piso	2	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	3	Modernización / Rehabilitación	2019
Dormitorios	2	Método de construcción	Sólido
Baños	1	Espacio utilizable	ca. 6 m ²
Año de construcción	1972	Características	Balcón

Número de propiedad: 24390021 - 51105 Köln – Poll

Datos energéticos

Fuente de energía	Tele	Certificado energético	Certificado de consumo
Certificado energético válido hasta	16.01.2028	Consumo de energía final	138.00 kWh/m ² a
Fuente de energía	Distrito	Clase de eficiencia energética	E

Número de propiedad: 24390021 - 51105 Köln – Poll

La propiedad



Número de propiedad: 24390021 - 51105 Köln – Poll

La propiedad



BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

Gerne bewerten unsere geprüften Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert®/WertCert®) und qualifizierten Immobilienmakler (IHK) Ihre Immobilie kostenfrei. Für ein erstes unverbindliches Gespräch stehen wir Ihnen zur Verfügung

Número de propiedad: 24390021 - 51105 Köln – Poll

La propiedad



Número de propiedad: 24390021 - 51105 Köln – Poll

La propiedad



Número de propiedad: 24390021 - 51105 Köln – Poll

Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24390021 - 51105 Köln – Poll

Una primera impresión

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung, die derzeit fest vermietet ist und sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses befindet. Diese Immobilie bietet eine solide Investitionsmöglichkeit und eignet sich ideal als langfristige Kapitalanlage. Mit ca. 67 m² Wohnfläche überzeugt die Wohnung durch einen modernen Grundriss. Das Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich, der durch die großen, doppelt verglasten Kunststofffenster aus dem Jahr 2010 lichtdurchflutet ist. Von hier aus gelangt man direkt auf den sonnigen Süd-West-Balkon, der 2019 mit pflegeleichten Fliesen neu ausgestattet wurde. Außerdem verfügt die Wohnung über ein gemütliches Schlafzimmer und ein weiteres Zimmer, das derzeit als Büro genutzt wird – ideal als Home-Office oder als Kinderzimmer. Alle Bodenbeläge wurden 2015 mit hochwertigem Laminat ausgestattet, während die Küche 2019 mit Fliesen versehen wurde. Die Außenwände wurden 2023 renoviert. Abgerundet wird das Angebot durch einen großen Kellerraum, eine Waschküche, einen Fahrradkeller sowie einen Tiefgaragenstellplatz, der angemietet werden kann.

Número de propiedad: 24390021 - 51105 Köln – Poll

Detalles de los servicios

- Zweifach verglaste Kunststofffenster
- Zwei Schlafzimmer
- Barriere Frei
- Süd-West Balkon
- Großer Kellerraum

Número de propiedad: 24390021 - 51105 Köln – Poll

Todo sobre la ubicación

Poll, ein reizvoll gelegener Stadtteil im Südosten Kölns, liegt direkt am Rhein und grenzt an Deutz, Vingst, Westhoven und Ensen. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend, mehrere Stadtbahn- und Buslinien bieten schnelle Verbindungen in die Kölner Innenstadt und die umliegenden Stadtteile. Darüber hinaus ist durch die Nähe zur Autobahn A4 eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz gegeben. Die Infrastruktur in Poll ist mit Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und verschiedenen Dienstleistungen gut ausgebaut. Die Siegburger Straße, eine der Hauptverkehrsadern des Stadtteils, bietet eine Vielzahl von Geschäften, Supermärkten, Restaurants und Cafés für den täglichen Bedarf. Poll zeichnet sich durch eine vielfältige Wohnbebauung aus, die von traditionellen Altbauten über Einfamilienhäuser bis hin zu modernen Wohnanlagen reicht. Diese Mischung sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre und bietet vielfältige Wohnmöglichkeiten für unterschiedliche Lebensstile und Bedürfnisse. Der Stadtteil zeichnet sich durch seine naturnahe Lage und die vielfältigen Naherholungsmöglichkeiten aus. Die Rheinpromenade lädt zu Spaziergängen und Radtouren ein und bietet einen beeindruckenden Blick auf die Kölner Skyline. Der Poller Wiesenpark ist ein beliebter Ort für Freizeit, Picknick und Sport. Das gesellschaftliche Leben in Poll ist lebendig und vielfältig. Zahlreiche Vereine, kulturelle Veranstaltungen und Stadtteilstefeste fördern das Gemeinschaftsgefühl und bieten den Bewohnern viele Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und zum sozialen Austausch. Die enge Nachbarschaft und die aktive Beteiligung der Bewohner tragen zu einer freundlichen und einladenden Atmosphäre im Stadtteil bei. Insgesamt ist Poll ein attraktiver und verkehrsgünstig gelegener Stadtteil, der durch seine naturnahe Lage am Rhein, die gute Infrastruktur und die hohe Lebensqualität überzeugt. Sowohl Familien als auch Singles und Senioren finden hier ein angenehmes und lebenswertes Umfeld.

Número de propiedad: 24390021 - 51105 Köln – Poll

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.1.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 138.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der
Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die
Energieeffizienzklasse ist E.

Número de propiedad: 24390021 - 51105 Köln – Poll

Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Alexander Péus

Dellbrücker Hauptstraße 118 Colonia-Dellbrück

E-Mail: koeln.dellbrueck@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com