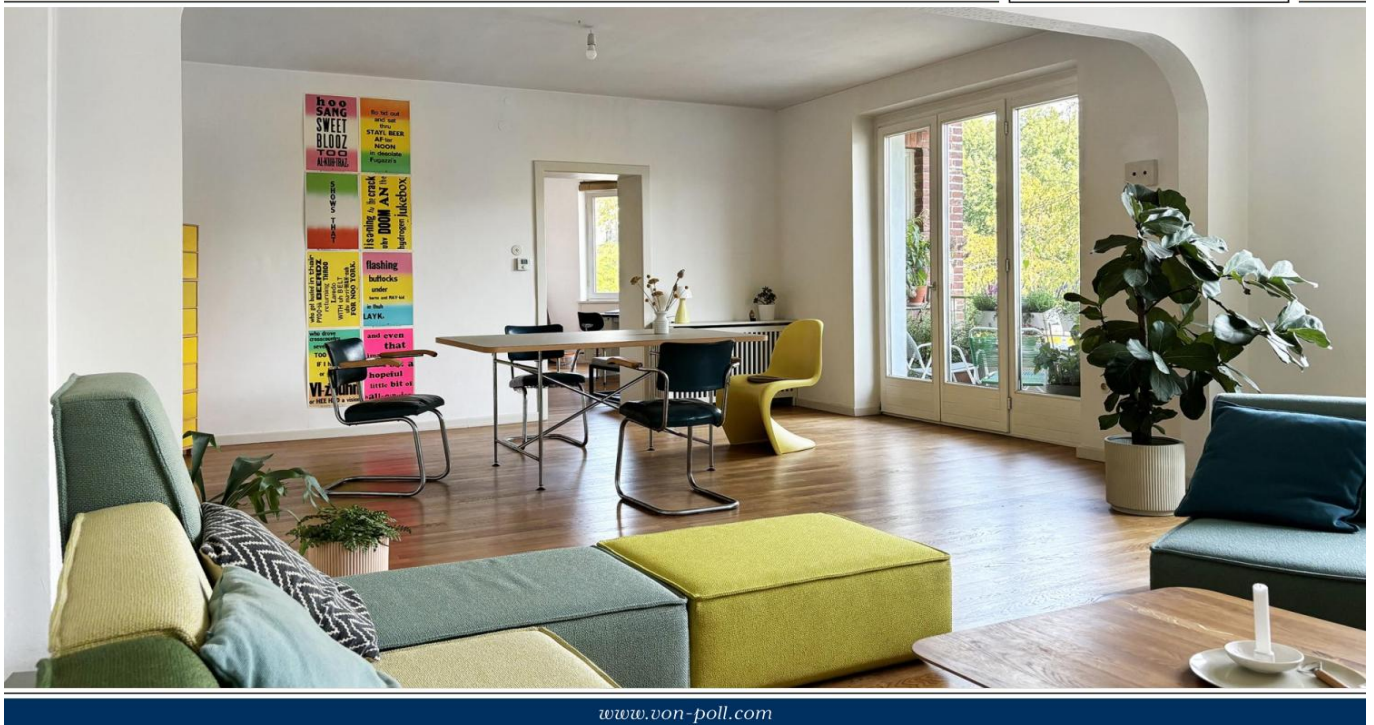


Köln – Neustadt-Nord

Architekten-Juwel im Agnesviertel: lichtdurchflutete, bezugsfertige 4-Zimmer-Whg. mit Wohnküche

CODE DU BIEN: 24406027



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 629.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 103 m² • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 24406027 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24406027 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24406027	Prix d'achat	629.000 EUR
Surface habitable	ca. 103 m ²	Type	Etage
Etage	1	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4	Modernisation / Rénovation	2018
Chambres à coucher	2	État de la propriété	Refait à neuf
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1951	Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 24406027 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24406027 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

La propriété



CODE DU BIEN: 24406027 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

La propriété



CODE DU BIEN: 24406027 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

La propriété



CODE DU BIEN: 24406027 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

La propriété



CODE DU BIEN: 24406027 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

La propriété



Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2023

Top-Makler Köln



Höchstnote für

**von Poll Immobilien
Lindenthal**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

CODE DU BIEN: 24406027 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

La propriété



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

CODE DU BIEN: 24406027 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

Une première impression

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses charmante Architekten-Juwel mitten im Agnesviertel. Die Vier-Zimmer-Altbauwohnung besticht durch lichtdurchflutete Zimmer und eine Wohlfühl-Atmosphäre. Der Architekt des unter Denkmalschutz stehenden Hauses aus dem Jahr 1951 war der renommierte Oswald Mathias Ungers. Die Wohnung befindet sich im ersten Stock und hat eine Wohnfläche von 103 m². Der großzügige Wohnbereich bietet einen offenen Grundriss mit Zugang zum schönen Balkon. Trotz unmittelbarer Lage an der Riehler Straße hat die Wohnung eine ruhige und angenehme Atmosphäre. Das große, helle Arbeitszimmer wird durch einen Abstellraum erweitert, der Platz und Anschlüsse für eine Waschmaschine bietet, aber auch zu einem weiteren Badezimmer ausgebaut werden könnte. Das Schlafzimmer, das Badezimmer und die Wohnküche liegen zum Hinterhof, sodass auch hier Ruhe überwiegt. Alle Zimmer sind mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet. Bei der Sanierung im Jahre 2003 wurde darauf geachtet, Materialien im Stil der fünfziger Jahre zu verwenden, um den Charakter der Wohnung zu unterstreichen. Insgesamt ist die Wohnung in einem sehr gepflegten Zustand und bezugsfertig. Da die Eigentümer momentan noch selber in der Wohnung wohnen und kein Mietverhältnis besteht, kann die Wohnung von den Käufern ohne Weiteres bezogen werden. Das gesamte Haus wurde fortwährend instand gehalten und hat über die Jahre eine beachtliche Instandhaltungsrücklage aufgebaut. Zur Wohnung gehört ein Kellerraum. Fahrräder können im Hinterhof abgestellt werden. Beheizt wird das Objekt mit einer Gasetagenheizung, die im Jahr 2023 neu eingebaut wurde. Das Hausgeld beträgt aktuell EUR 391,00. Die Eigentümergemeinschaft besitzt zwei Außenstellplätze, die Mieteinnahmen generieren. Die Wohnung eignet sich sehr gut für anspruchsvolle Paare oder kleine Familien. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung und vereinbaren mit Ihnen einen Besichtigungstermin.

CODE DU BIEN: 24406027 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

Détails des commodités

- offener Wohn-Essbereich
- Balkon
- Wohnküche
- Architektenhaus mit Denkmalschutz
- niedriges Hausgeld
- hohe Instandhaltungsrücklage
- optional zweites Badezimmer möglich
- Parkettboden
- neue Gastherme in 2023

CODE DU BIEN: 24406027 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

Tout sur l'emplacement

Das Agnesviertel 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.

CODE DU BIEN: 24406027 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24406027 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Jörg Rechermann

Dürener Straße 236 Cologne-Lindenthal

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com