

Köln – Holweide

Klimatisierte 3-Zimmer-Wohnung mit Aufzug, zwei Balkonen und Tiefgaragenstellplatz in ruhiger Lage

????????? ??????????: 24390014



www.von-poll.com

???? ??????: 329.000 EUR • ??????????: ca. 78 m² • ??????????: 3

???????? ??????????: 24390014 - 51069 Köln – Holweide

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24390014 - 51069 Köln – Holweide

?? ??? ??????

???????? ??????????	24390014	????? ???????	329.000 EUR
????????????	ca. 78 m ²	????????????	???????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	3	?????????	???????
?????????????? ??? ???????????	2	??????????????	???????
???????????	1	????????????????????????	ca. 9 m ²
????? ?????????????	1999	???????	WC ?????????????, ???????????????? ?????????, ??????????
?????? ?????????????	1 x ????????? ?????????, 20000 EUR (????????????)		

???????? ??????????: 24390014 - 51069 Köln – Holweide

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????
???????????	
????? ????????????	??????

????????? ??????????: 24390014 - 51069 Köln – Holweide

?? ?????????



???????? ?????: 24390014 - 51069 Köln – Holweide

?? ????????



???????? ?????????: 24390014 - 51069 Köln – Holweide

?? ?????????



???????? ?????: 24390014 - 51069 Köln – Holweide

?? ????????



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

www.von-poll.com



???????? ?????: 24390014 - 51069 Köln – Holweide

?? ????????



??????? ???????: 24390014 - 51069 Köln – Holweide

??? ?????? ???????????

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese schön geschnittene 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage von Köln-Holweide. Die Wohnung befindet sich in einem 1999 erbauten 6-Parteien-Haus und verfügt über ca. 78 m² Wohnfläche, zwei Balkone und einen Tiefgaragenstellplatz. Über das gepflegte Treppenhaus mit Aufzug gelangen Sie in den hellen Eingangsbereich der Wohnung. Bereits beim Betreten der Wohnung fällt insbesondere der hohe Lichteinfall in der Diele auf. Von hier aus gelangen Sie in alle Räumlichkeiten der Wohnung. Darunter in das große Wohnzimmer, das Tageslichtbad, die im Kaufpreis enthaltene Küche sowie dem Schlaf- und Kinderzimmer mit Balkonzugang (Nord-Ost). Neben dem 2014 erneuerten Badezimmer mit großem Fenster und Garderobe bietet Ihnen die Wohnung zusätzlich ein Gäste-WC. Der Wohn- und Essbereich bietet genügend Platz und verfügt ebenfalls über einen direkten Zugang zur Terrasse mit Süd-West-Ausrichtung. Die Wohnung ist ausgestattet mit 2-fach verglasten Kunststofffenstern und Klimaanlage, die 2021 in allen Wohnräumen verbaut wurden. Für genügend Verstaumöglichkeiten ist mit der Abstellkammer und dem Kellerraum mit Stromanschluss gesorgt. Darüber hinaus ist der Wohnung ein Tiefgaragenstellplatz zugeteilt. Auch ein Wäscheraum sowie ein Fahrradraum stehen Ihnen zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Das derzeitige Hausgeld beträgt ca. 250 € monatlich, darin enthalten ist ebenfalls die Rücklagenzuführung. Der Energieausweis wurde beantragt und wird bis zur Besichtigung vorgelegt.

??????? ???????: 24390014 - 51069 Köln – Holweide

??? ??? ??? ???????????

Holweide, ein lebendiger und verkehrsgünstig gelegener Stadtteil von Köln-Mülheim, liegt im Osten der Stadt und grenzt an Dellbrück, Höhenhaus, Buchheim und Merheim. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend, die Stadtbahnlinien 3 und 18 sowie mehrere Buslinien bieten schnelle Verbindungen in die Kölner Innenstadt und die umliegenden Stadtteile. Auch die Autobahn A3 ist in wenigen Minuten erreichbar. Die Infrastruktur in Holweide ist umfassend und gut ausgebaut. Es gibt zahlreiche Schulen, Kindergärten und eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Fachgeschäfte und das Einkaufszentrum "Holweider Zentrum". Die ärztliche Versorgung wird durch mehrere Arztpraxen und das Evangelische Krankenhaus Köln-Holweide sichergestellt. Holweide zeichnet sich durch eine abwechslungsreiche Bebauung aus, die von Einfamilienhäusern über Reihenhäuser bis hin zu modernen Wohnanlagen reicht. Diese Vielfalt bietet eine angenehme Wohnatmosphäre für unterschiedliche Ansprüche und Lebensstile. Für Freizeit und Erholung stehen zahlreiche Grünflächen und Parks zur Verfügung. Der nahe gelegene Königsforst und der Thurner Wald laden zum Spaziergehen, Joggen und Radfahren ein. Darüber hinaus sorgen Sportvereine und Freizeiteinrichtungen für ein aktives Gemeinschaftsleben. Das gesellschaftliche Leben in Holweide ist lebendig und vielfältig. Zahlreiche Vereine, kulturelle Veranstaltungen und Feste fördern das Gemeinschaftsgefühl und bieten vielfältige Möglichkeiten der Freizeitgestaltung. Insgesamt ist Holweide ein attraktiver und verkehrsgünstig gelegener Stadtteil, der durch seine gute Infrastruktur, seine naturnahe Lage und seine hohe Lebensqualität überzeugt. Sowohl Familien als auch Singles und Senioren finden hier ein angenehmes und lebenswertes Umfeld.

??????? ???????: 24390014 - 51069 Köln – Holweide

????? ??????????????

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.

???????? ??????????: 24390014 - 51069 Köln – Holweide

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Thorsten Roesner

Dellbrücker Hauptstraße 118 ??????-Dellbrück
E-Mail: koeln.dellbrueck@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com