

Köln – Porz

# Kapitalanleger aufgepasst! Gepflegte 3-Zimmer- Wohnung mit Balkon

????????? ??????????: 25390003

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)????? ??????: 169.000 EUR • ??????????: ca. 57 m<sup>2</sup> • ??????????: 3

???????? ??????????: 25390003 - 51149 Köln – Porz

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

???????? ??????????: 25390003 - 51149 Köln – Porz

?? ??? ??????

???????? ??????????	25390003	????? ???????	169.000 EUR
????????????	ca. 57 m <sup>2</sup>	????????????	???????
?????????	3	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	1		
??????????	1		
????? ?????????????	1958	????????? ????????????	???????
		???????	?????????

???????? ??????????: 25390003 - 51149 Köln – Porz

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

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

??????

---

???????? ????????: 25390003 - 51149 Köln – Porz

?? ????????



???????? ??????????: 25390003 - 51149 Köln – Porz

?? ?????????



???????? ??????????: 25390003 - 51149 Köln – Porz

?? ?????????



???????? ????????: 25390003 - 51149 Köln – Porz

?? ????????



???????? ?????????: 25390003 - 51149 Köln – Porz

?? ?????????



???????? ??????????: 25390003 - 51149 Köln – Porz

?? ?????????



### 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

???????? ?????????: 25390003 - 51149 Köln – Porz

?? ?????????



???????? ??????????: 25390003 - 51149 Köln – Porz

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

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung in einem massiv errichteten, gepflegten Mehrfamilienhaus. Diese Immobilie bietet eine solide Investitionsmöglichkeit und eignet sich ideal als langfristige Kapitalanlage. Die bezugsfreie Wohnung liegt im Hochparterre, sodass nur wenige Stufen zu überwinden sind. Zudem ist im Treppenhaus ein Handlauf angebracht, was insbesondere für ältere Personen von Vorteil ist. Mit ihren ca. 57 m<sup>2</sup> überzeugt die Immobilie mit einem praktischen Grundriss und einem großzügigen Essbereich mit offener Küche. Das gegenüberliegende Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Balkon bietet ein wohnliches Ambiente. Die Räume sind durch die zweifach verglasten Kunststofffenster besonders lichtdurchflutet. Außerdem verfügt die Wohnung über ein großes Schlafzimmer. Vom Flur aus erreichen Sie das Badezimmer, welches mit einer Dusche und einem Fenster ausgestattet ist. Die vorhandene Gasterme ist aus dem Jahr 2012. Abgerundet wird das Angebot durch einen Kellerraum, der zusätzlich Stauraum bietet. In den ausgewiesenen 220,00 € Hausgeld sind die Rücklagen bereits enthalten. Der Energieausweis wurde beantragt und wird zeitnah nachgereicht.

??????? ????????: 25390003 - 51149 Köln – Porz

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

Gremberghoven, ein industriell geprägter Stadtteil im Südosten von Köln, grenzt an Porz, Eil, Finkenbergr und Humboldt/Grembergr. Die Verkehrsanbindung ist sehr gut, mehrere Buslinien und der nahe gelegene Bahnhof Porz bieten schnelle Verbindungen in die Kölner Innenstadt und das Umland. Darüber hinaus sind die Autobahnen A559 und A59 leicht zu erreichen, so dass eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz gewährleistet ist. Die Infrastruktur in Gremberghoven ist mit Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und verschiedenen Dienstleistungen für den täglichen Bedarf gut ausgebaut. Supermärkte, kleinere Geschäfte und gastronomische Angebote in der näheren Umgebung sorgen für eine gute Versorgung. Gremberghoven zeichnet sich durch eine Mischung aus Wohn- und Gewerbegebieten aus. Die Wohnbebauung besteht überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern, was dem Stadtteil eine ruhige und beschauliche Atmosphäre verleiht. Diese Mischung bietet vielfältige Wohnmöglichkeiten für unterschiedliche Ansprüche. Für Erholung und Freizeit bietet Gremberghoven mit dem nahe gelegenen Gremberger Wäldchen und weiteren Grünflächen ideale Möglichkeiten zum Spaziergehen, Joggen und Entspannen im Freien. Die Nähe zum Rhein und den umliegenden Naturschutzgebieten bietet weitere Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung in der Natur. Das gesellschaftliche Leben in Gremberghoven ist aktiv und vielfältig. Zahlreiche Vereine, kulturelle Veranstaltungen und lokale Initiativen fördern das Gemeinschaftsgefühl und bieten den Bewohnern viele Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und zum sozialen Austausch. Die örtliche Gemeinschaft ist eng miteinander verbunden und unterstützt sich gegenseitig, was zu einer freundlichen und einladenden Atmosphäre beiträgt. Insgesamt ist Gremberghoven ein attraktiver und gut angebundener Stadtteil, der durch seine Mischung aus Wohn- und Gewerbegebieten, die gute Infrastruktur und die naturnahe Umgebung überzeugt. Hier finden sowohl Familien als auch Singles und Senioren ein Zuhause.

??????? ????????: 25390003 - 51149 Köln – Porz

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

**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.

???????? ??????????: 25390003 - 51149 Köln – Porz

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

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

Alexander Péus

---

Dellbrücker Hauptstraße 118 ??????-Dellbrück

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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