

Köln – Weiden

Gut vermietete Zweizimmerwohnung in ruhiger Lage in Köln-Weiden

????????? ??????????: 24406010K



www.von-poll.com

????? ??????: 275.000 EUR • ??????????: ca. 71 m² • ??????????: 2

???????? ??????????: 24406010K - 50858 Köln – Weiden

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

???????? ??????????: 24406010K - 50858 Köln – Weiden

?? ??? ??????

???????? ??????????	24406010K	????? ???????	275.000 EUR
????????????	ca. 71 m ²	????????????	???????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	2	????? ??????????????	1995
????????	2	?????????	???????
????????	1	?????????????	ca. 0 m ²
????? ??????????????	1979	????????	?????????

????????? ??????????: 24406010K - 50858 Köln – Weiden

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	?????	????????? ?????????????? ??????????????	162.80 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ????????? ???	11.07.2028	????????????? ????????????????? ?????????????	F
????? ????????????	?????	????????????? ????????????????? ?????????????	

???????? ?????????: 24406010K - 50858 Köln – Weiden

?? ?????????



Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2023

Top-Makler Köln



Höchstnote für

**von Poll Immobilien
Lindenthal**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

???????? ??????????: 24406010K - 50858 Köln – Weiden

?? ?????????



???????? ?????????: 24406010K - 50858 Köln – Weiden

?? ?????????

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

??????? ???????: 24406010K - 50858 Köln – Weiden

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

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese geräumige und gut vermietete Zweizimmerwohnung in Köln-Weiden. Die angebotene Wohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss eines im Jahre 1979 in massiver Bauweise errichteten Mehrfamilienhauses und bietet attraktiven Wohnraum auf einer Fläche von ca. 71 Quadratmetern. Beim Betreten des Hauses erreicht man über wenige Stufen ein einladendes Treppenhaus, welches auch mit einem Personenaufzug ausgestattet ist und Sie fast vor die Wohnungstür führt. Die Wohnung überzeugt durch ihre helle und moderne Raumaufteilung, dabei erschließt die Diele alle Räumlichkeiten. Der Wohnbereich ist optimal aufgeteilt und bietet genügend Platz für eine gemütliche Sitzecke sowie einen Essbereich. Große Fenster schaffen eine angenehme Atmosphäre. Der Zugang zum Balkon wird sowohl vom Wohn- als auch vom Schlafbereich gewährt. Der großzügige Balkon bietet viel Platz und lädt zu erholsamen Stunden im Freien ein. Zwischen dem Wohn- und Schlafbereich befindet sich eine helle Küche, mit vielen Stellmöglichkeiten. Das Bad ist mit einer Badewanne, einem WC und einem Waschbecken ausgestattet. Ein separates Gäste-WC komplettiert den Grundriss. Abgerundet wird das Angebot durch einen großzügigen Kellerraum und einen Wasch- und Trockenkeller mit Münzautomatik. Insgesamt ist diese Zweizimmerwohnung ein attraktives Angebot für Kapitalanleger. Die Wohnung ist an eine gut funktionierende WG vermietet. Die Kaltmiete beträgt 1.035 € pro Monat. Das Hausgeld liegt derzeit bei 518 € monatlich. Davon können 287 € auf den Mieter umgelegt werden. Im Hausgeld ist die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage in Höhe von ca. 137 € enthalten. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von den Vorzügen dieser Wohnung selbst zu überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

??????? ???????: 24406010K - 50858 Köln – Weiden

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

Der Stadtteil Weiden liegt in einer gefragten Lage im Westen von Köln. Ein breit gefächertes Angebot an Geschäften und Praxen sind durch kurze Fahrwege oder zu Fuß gut erreichbar. Das vielfältige Freizeitangebot, Kindergärten, Schulen, Senioreneinrichtungen und die erstklassige Infrastruktur sind ideale Voraussetzungen für ein unkompliziertes Wohnen in Köln. Sportbegeisterte können sich über ein großes Angebot an Tennisplätzen erfreuen oder über den Golfplatz im angrenzenden Ort Widdersdorf. Das nahe gelegene Rheincenter bietet eine breite Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten und einen Mix aus Fachgeschäften, Cafés und Restaurants mit insgesamt über 180 Shops. Die gute Verkehrsanbindung über die Aachener Straße sorgt für eine schnelle Verbindung ins Kölner Stadtzentrum. Fußläufig ist die Buslinie oder die Straßenbahnlinie 1 Richtung Innenstadt erreichbar. Über die Haltestellen Köln Weiden-West und Lövenich besteht zudem Anschluss an das Streckennetz der Deutschen Bahn. Wer lieber mit dem Auto unterwegs ist, freut sich über die kurzen Wege zu den Autobahnen A1 und A4.

??????? ???????: 24406010K - 50858 Köln – Weiden

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.7.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 162.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der
Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979. Die
Energieeffizienzklasse ist F.

???????? ??????????: 24406010K - 50858 Köln – Weiden

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

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

Jörg Rechermann

Dürener Straße 236 ??????-Lindenthal
E-Mail: koeln.lindenthal@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com