

Köln – Neustadt-Nord

# Stilvolle Drei-Zimmer-Altbauwohnung im Agnesviertel

????????? ??????????: 24406027



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

????? ?????????: 629.000 EUR • ??????????: ca. 105 m<sup>2</sup> • ??????????: 3

???????? ??????????: 24406027 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

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

???????? ??????????: 24406027 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

?? ??? ??????

???????? ??????????	24406027	????? ???????	629.000 EUR
????????????	ca. 105 m <sup>2</sup>	????????????	???????
???????	1	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	3		
???????????? ???	2		
??????????			
??????????	1	????? ??????????????	2018
????? ??????????????	1951	?????????	???????
		?????????????	
		????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
		??????	
		???????	?????????

???????? ??????????: 24406027 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

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

???????????	?????????? ??????????	??????????????????	KEIN
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	??????		

???????? ????????: 24406027 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

?? ????????



???????? ??????????: 24406027 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

?? ?????????



???????? ??????????: 24406027 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

?? ?????????



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Köln**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien  
Lindenthal**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

???????? ??????????: 24406027 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

?? ?????????





???????? ??????????: 24406027 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

?? ?????????

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

??????? ????????: 24406027 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

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

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese charmante Drei-Zimmer-Altbauwohnung in sehr beliebter Zentrumslage der Neustadt-Nord. Das unter Denkmalschutz stehende Haus wurde vom renommierten Architekten Oswald Mathias Ungers im Jahr 1951 errichtet. Die Wohnung befindet sich im ersten Stock und hat eine Wohnfläche von 105 m<sup>2</sup> auf drei Zimmern. Eine Änderung des Grundrisses auf vier Zimmer bei offener Küche ist problemlos möglich. Die Wohnung bietet einen offenen Grundriss mit großzügigem Wohnbereich und schönem Balkon. Schlafzimmer und Küche liegen zum ruhigen Hinterhof. Im Abstellraum sind alle Anschlüsse vorhanden, um ein weiteres Badezimmer einzubauen. Alle Zimmer sind mit Parkettboden ausgestattet. Bei der Sanierung im Jahre 2003 wurde darauf geachtet, Materialien im Stil der fünfziger Jahre zu verwenden, um den Altbaucharakter zu unterstreichen. Insgesamt ist die Wohnung in einem sehr gepflegten Zustand und ohne größeren Aufwand bezugsfertig. Das gesamte Haus wurde fortwährend instandgehalten und befindet sich ebenfalls in einem sehr guten Zustand. Zur Wohnung gehört ein Kellerraum, Fahrräder können im Hinterhof sicher geparkt werden. Das Hausgeld beträgt aktuell EUR 391,00. 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.

???????? ??????????: 24406027 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

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

- offener Wohn-Essbereich
- Balkon
- große Wohnküche
- optionaler Umbau auf vier Zimmer-Wohnung
- optional zweites Badezimmer möglich
- Parkettboden
- neue Gastherme in 2023

??????? ???????: 24406027 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

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

Das Agnesviertel liegt im nördlichen Teil der Stadt und zeichnet sich durch seine 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.

???????? ??????????: 24406027 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

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

**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.

???????? ??????????: 24406027 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

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

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

Jörg Rechermann

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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