Köln – Neustadt-Nord

Lichtdurchflutete 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon in zentraler Lage

??????? ????????: 25406005

???? ??????: 599.000 EUR • ?????????: ca. 101 m² • ???????: 4

??????? ????????: 25406005 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

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

??????? ????????: 25406005 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

?? ??? ?????

??????? ????????	25406005
?????????	ca. 101 m²
??????	1
???????	4
???? ??????????	1948

???? ??????	599.000 EUR
??????????	??????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2019
??????	WC ??????????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25406005 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

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

????????? ?????????	?????? ?????? ?????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	10.12.2028

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	15.80 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	A+
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1948

??????? ????????: 25406005 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

?? ???????

??????? ????????: 25406005 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

?? ???????

??????? ????????: 25406005 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

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

??????? ????????: 25406005 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

?? ???????

??????? ????????: 25406005 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

?? ???????

??????? ????????: 25406005 - 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

??????? ????????: 25406005 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

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

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese ansprechende 4-Zimmer-Wohnung im ersten Obergeschoss eines 1948 erbauten Mehrfamilienhauses, das 2019 umfassend modernisiert wurde. Mit einer Wohnfläche von ca. 101 m² bietet die Wohnung eine durchdachte Raumaufteilung mit vier Zimmern, Küche, Diele, einem modernen Duschbad und einem Gäste-WC. Die offene Gestaltung sorgt für fließende Übergänge und ein großzügiges, einladendes Wohngefühl, während die drei separaten Zimmer vielseitige Rückzugsorte bieten. Das Herzstück der Wohnung ist der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich. Die stilvolle Einbauküche im Landhausstil lädt zu kulinarischen Erlebnissen ein und bietet direkten Zugang zum ca. 13 m² großen Balkon mit Blick in den ruhigen Innenhof – perfekt für entspannte Stunden im Freien. Neben dem Wohnbereich stehen drei weitere Zimmer zur Verfügung. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein komfortables Bett sowie Stauraum für eine Ankleide. Zwei weitere Zimmer eignen sich als Kinder-/ Arbeitszimmer sowie als separates Gästezimmer. Abgerundet wird das Raumangebot durch das modernisierte Duschbad und ein separates Gäste-WC. Die Beheizung erfolgt über eine effiziente Fernwärmeanlage. Seit der letzten Modernisierung im Jahr 2019 präsentiert sich die Wohnung in einem zeitgemäßen, gepflegten Zustand. Das monatliche Hausgeld beträgt aktuell 505 EUR inklusive Instandhaltungsrücklage. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder eine Besichtigung zur Verfügung.

??????? ????????: 25406005 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

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

- offener Wohn-Essbereich
- Balkon zum Innenhof
- Einbauküche
- zwei Badezimmer
- Eichenparkett
- letzte Modernisierung 2019
- Hausgeld EUR 505
- Fernwärme

??????? ????????: 25406005 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

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

Das Gerichtsviertel 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.

??????? ????????: 25406005 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.12.2028. Endenergiebedarf beträgt 15.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1948. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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.

??????? ????????: 25406005 - 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