

Köln – Poll

Kapitalanleger aufgepasst! Barrierefreie 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Köln-Poll

CODICE OGGETTO: 24390021



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 249.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 67 m² • VANI: 3

CODICE OGGETTO: 24390021 - 51105 Köln – Poll

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24390021 - 51105 Köln – Poll

A colpo d'occhio

CODICE	24390021	Prezzo d'acquisto	249.000 EUR
OGGETTO		Appartamento	Piano
Superficie netta	ca. 67 m ²	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Piano	2	Modernizzazione / Riqualficazione	2019
Vani	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	2	Superficie lorda	ca. 6 m ²
Bagni	1	Superficie affittabile	ca. 67 m ²
Anno di costruzione	1972	Caratteristiche	Balcone

CODICE OGGETTO: 24390021 - 51105 Köln – Poll

Dati energetici

Riscaldamento	Tele	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	16.01.2028	Consumo finale di energia	138.00 kWh/m ² a
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Classe di efficienza energetica	E
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1972

CODICE OGGETTO: 24390021 - 51105 Köln – Poll

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24390021 - 51105 Köln – Poll

La proprietà



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

CODICE OGGETTO: 24390021 - 51105 Köln – Poll

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24390021 - 51105 Köln – Poll

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24390021 - 51105 Köln – Poll

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 24390021 - 51105 Köln – Poll

Una prima impressione

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung, die derzeit fest vermietet ist und sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses befindet. Diese Immobilie bietet eine solide Investitionsmöglichkeit und eignet sich ideal als langfristige Kapitalanlage. Mit ca. 67 m² Wohnfläche überzeugt die Wohnung durch einen modernen Grundriss. Das Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich, der durch die großen, doppelt verglasten Kunststofffenster aus dem Jahr 2010 lichtdurchflutet ist. Von hier aus gelangt man direkt auf den sonnigen Süd-West-Balkon, der 2019 mit pflegeleichten Fliesen neu ausgestattet wurde. Außerdem verfügt die Wohnung über ein gemütliches Schlafzimmer und ein weiteres Zimmer, das derzeit als Büro genutzt wird – ideal als Home-Office oder als Kinderzimmer. Alle Bodenbeläge wurden 2015 mit hochwertigem Laminat ausgestattet, während die Küche 2019 mit Fliesen versehen wurde. Die Außenwände wurden 2023 renoviert. Abgerundet wird das Angebot durch einen großen Kellerraum, eine Waschküche, einen Fahrradkeller sowie einen Tiefgaragenstellplatz, der angemietet werden kann.

CODICE OGGETTO: 24390021 - 51105 Köln – Poll

Dettagli dei servizi

- Zweifach verglaste Kunststofffenster
- Zwei Schlafzimmer
- Barriere Frei
- Süd-West Balkon
- Großer Kellerraum

CODICE OGGETTO: 24390021 - 51105 Köln – Poll

Tutto sulla posizione

Poll, ein reizvoll gelegener Stadtteil im Südosten Kölns, liegt direkt am Rhein und grenzt an Deutz, Vingst, Westhoven und Ensen. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend, mehrere Stadtbahn- und Buslinien bieten schnelle Verbindungen in die Kölner Innenstadt und die umliegenden Stadtteile. Darüber hinaus ist durch die Nähe zur Autobahn A4 eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz gegeben. Die Infrastruktur in Poll ist mit Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und verschiedenen Dienstleistungen gut ausgebaut. Die Siegburger Straße, eine der Hauptverkehrsadern des Stadtteils, bietet eine Vielzahl von Geschäften, Supermärkten, Restaurants und Cafés für den täglichen Bedarf. Poll zeichnet sich durch eine vielfältige Wohnbebauung aus, die von traditionellen Altbauten über Einfamilienhäuser bis hin zu modernen Wohnanlagen reicht. Diese Mischung sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre und bietet vielfältige Wohnmöglichkeiten für unterschiedliche Lebensstile und Bedürfnisse. Der Stadtteil zeichnet sich durch seine naturnahe Lage und die vielfältigen Naherholungsmöglichkeiten aus. Die Rheinpromenade lädt zu Spaziergängen und Radtouren ein und bietet einen beeindruckenden Blick auf die Kölner Skyline. Der Poller Wiesenpark ist ein beliebter Ort für Freizeit, Picknick und Sport. Das gesellschaftliche Leben in Poll ist lebendig und vielfältig. Zahlreiche Vereine, kulturelle Veranstaltungen und Stadtteilstefen fördern das Gemeinschaftsgefühl und bieten den Bewohnern viele Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und zum sozialen Austausch. Die enge Nachbarschaft und die aktive Beteiligung der Bewohner tragen zu einer freundlichen und einladenden Atmosphäre im Stadtteil bei. Insgesamt ist Poll ein attraktiver und verkehrsgünstig gelegener Stadtteil, der durch seine naturnahe Lage am Rhein, die gute Infrastruktur und die hohe Lebensqualität überzeugt. Sowohl Familien als auch Singles und Senioren finden hier ein angenehmes und lebenswertes Umfeld.

CODICE OGGETTO: 24390021 - 51105 Köln – Poll

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.1.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 138.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der
Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die
Energieeffizienzklasse ist E.

CODICE OGGETTO: 24390021 - 51105 Köln – Poll

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Alexander Péus

Dellbrücker Hauptstraße 118 Colonia-Dellbrück

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com