Köln – Braunsfeld

31 m² Südterrasse trifft Stadtwaldnähe – gepflegte 2-Zimmer-Wohnung in Braunsfeld

Objektnummer: 26406018



KAUFPREIS: 425.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 77.44 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26406018 - 50933 Köln – Braunsfeld

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26406018 - 50933 Köln – Braunsfeld

Auf einen Blick

Objektnummer	26406018
Wohnfläche	ca. 77.44 m²
Zimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1998
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 32500 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	425.000 EUR
Wohnungstyp	Apartment
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

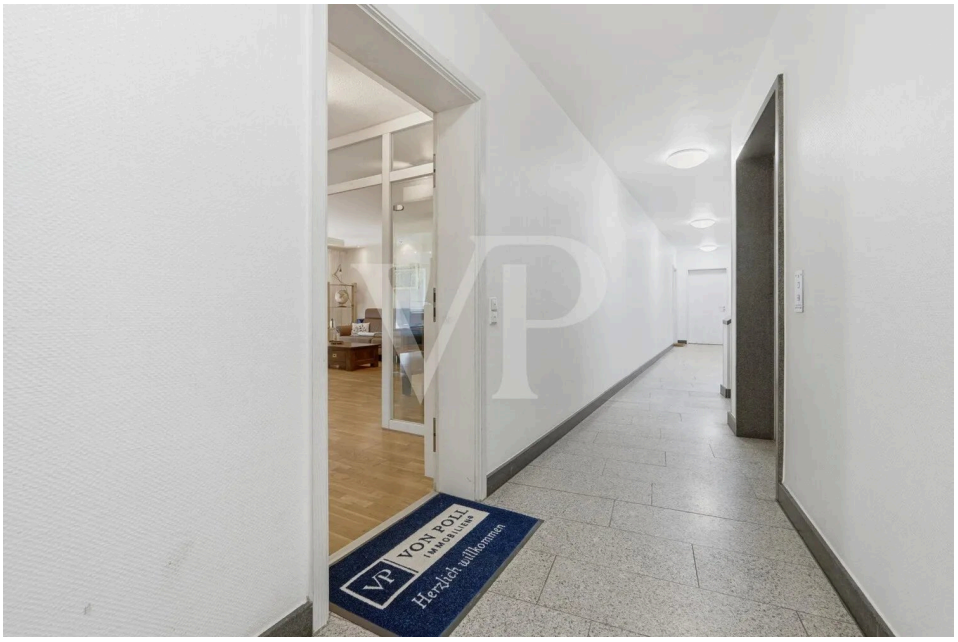
Objektnummer: 26406018 - 50933 Köln – Braunsfeld

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	86 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	10.12.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1998

Objektnummer: 26406018 - 50933 Köln – Braunsfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26406018 - 50933 Köln – Braunsfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26406018 - 50933 Köln – Braunsfeld

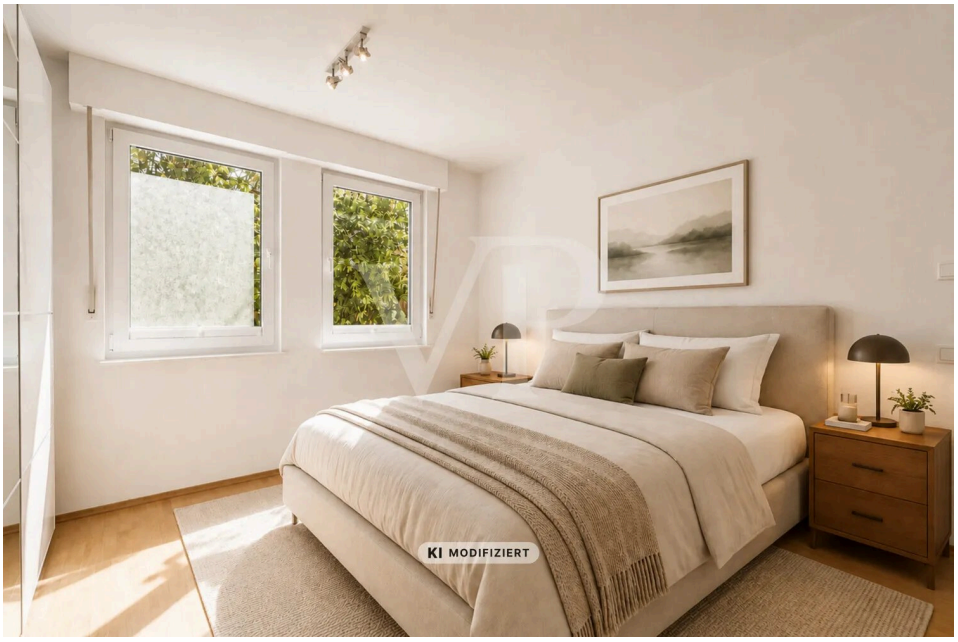
Die Immobilie





Objektnummer: 26406018 - 50933 Köln – Braunsfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26406018 - 50933 Köln – Braunsfeld

Die Immobilie



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

Objektnummer: 26406018 - 50933 Köln – Braunsfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 26406018 - 50933 Köln – Braunsfeld

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26406018 - 50933 Köln – Braunsfeld

Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung in begehrter Lage von Köln-Braunsfeld, direkt gegenüber vom Stadtwald. Auf ca. 77 m² Wohnfläche vereinen sich ein durchdachtes Raumkonzept, ein großzügiger Wohn- und Essbereich sowie eine rund 31 m² große Südterrasse zu einem attraktiven Wohnangebot.

Die Immobilie eignet sich sowohl für Singles und Paare, die großzügiges Wohnen mit einem privaten Außenbereich schätzen, als auch für Kapitalanleger, die Wert auf eine gefragte Wohnlage und flexible Nutzungsmöglichkeiten legen.

Die Wohnung befindet sich im Souterrain eines gepflegten Mehrparteienhauses aus dem Jahr 1998 mit insgesamt 20 Wohneinheiten. Große Fensterflächen ermöglichen natürlichen Lichteinfall, während die geschützte Lage eine angenehme Privatsphäre und ruhige Wohnatmosphäre bietet.

Bereits der Eingangsbereich vermittelt einen einladenden Eindruck. Von der Diele aus führen stilvolle Glaselemente in den weitläufigen Wohn- und Essbereich, der den Mittelpunkt der Wohnung bildet und vielseitige Möglichkeiten zur individuellen Einrichtung eröffnet.

Ein besonderes Highlight ist die ca. 31 m² große, nach Süden ausgerichtete Terrasse. Als Erweiterung des Wohnbereichs bietet sie großzügigen Platz für eine gemütliche Sitzgruppe oder einen Essbereich im Freien. Die geschützte Gestaltung schafft einen privaten Rückzugsort und verleiht der Wohnung eine besondere Wohnqualität.

Die separate Küche ist funktional geschnitten und bereits mit einer Einbauküche ausgestattet. Das großzügige Schlafzimmer mit Fenster zur Südseite bietet ausreichend Platz für einen komfortablen Schlafbereich. Ein geräumiger Kleiderschrank ist bereits vorhanden und kann auf Wunsch übernommen werden. Ein Badezimmer mit Badewanne ergänzt das Raumangebot.

Gepflegter Parkettboden in den Wohnräumen unterstreicht den wohnlichen Charakter der Immobilie. Die Fußbodenheizung, die über eine zentrale Gasheizung versorgt wird, sorgt für angenehmen Wohnkomfort. Ein Aufzug erleichtert die Erreichbarkeit der verschiedenen Geschosse und trägt zur barrierearmen Erschließung des Hauses bei.

Zur Wohnung gehören außerdem ein eigener, abschließbarer Kellerraum sowie ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum und ein Fahrradabstellraum.

Ein Einzelstellplatz in der Tiefgarage kann für einen zusätzlichen Kaufpreis von 32.500

€ erworben werden. Weitere öffentliche Parkmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung.

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit ca. 453 €. Die Wohnung steht leer und ist somit kurzfristig bezugsfrei. Sowohl eine zeitnahe Eigennutzung als auch eine Neuvermietung sind möglich.

Die Lage in Köln-Braunsfeld verbindet urbanen Komfort mit naturnaher Erholung. Der nahegelegene Stadtwald bietet vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Freizeitaktivitäten im Grünen. Gleichzeitig überzeugt die Aachener Straße mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Die Kombination aus großzügigem Raumangebot, sonniger Südterrasse, angenehmer Privatsphäre und gefragter Stadtwaldlage macht diese Immobilie zu einer interessanten Gelegenheit für Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen.

Weitere Informationen stehen im ausführlichen Langexposé zur Verfügung. Eine persönliche Besichtigung ermöglicht einen umfassenden Eindruck von der Wohnung und ihren besonderen Vorzügen.

Objektnummer: 26406018 - 50933 Köln – Braunsfeld

Ausstattung und Details

- Souterrainwohnung mit ca. 77 m² Wohnfläche direkt am Stadtwald
- 2 Zimmer
- Baujahr 1998
- gepflegtes Mehrparteienhaus mit ca. 20 Einheiten
- großzügiger Wohn- und Essbereich
- große Fensterflächen für helle Wohnatmosphäre
- ca. 31 m² großen, südlich ausgerichtete Terrasse
- separate Küche mit Einbauküche
- Badezimmer mit Badewanne
- einladende Diele mit Glaselementen zum Wohnbereich
- Parkettböden
- Fußbodenheizung (Gas-Zentralheizung)
- Aufzug im Haus
- exponierter Tiefgaragenstellplatz (Sondereigentum), zzgl. EUR 32.500
- eigener abschließbarer Kellerraum
- gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum
- Fahrradabstellraum
- Hausgeld ca. 453 € monatlich
- sehr gute Lage in der Nähe zur Aachener Straße in Braunsfeld

Objektnummer: 26406018 - 50933 Köln – Braunsfeld

Alles zum Standort

Der Kölner Stadtteil Braunsfeld zählt zu den gefragten Wohnlagen im Westen von Köln und überzeugt durch seinen ruhigen, zugleich urban angebundenen Charakter. Das Viertel vereint gepflegte Altbauten mit modernen Wohnanlagen und bietet eine angenehme Mischung aus gewachsener Nachbarschaft und zeitgemäßem Wohnen.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zu beliebten Erholungsgebieten wie dem weitläufigen Stadtwald und dem Grüngürtel, die zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Grünen einladen. Gleichzeitig sorgt die Aachener Straße mit ihren zahlreichen Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten für eine lebendige Infrastruktur und verleiht dem Stadtteil eine attraktive, urbane Note.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Mehrere Straßenbahnlinien gewährleisten eine schnelle Verbindung in die Kölner Innenstadt sowie in angrenzende Stadtteile. Auch die überregionalen Verkehrswege sind durch die Nähe zu den Autobahnen A1 und A4 bequem erreichbar.

Im direkten Umfeld finden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Drogerien. Darüber hinaus verfügt Braunsfeld über ein gutes Angebot an Schulen, Kindertagesstätten und medizinischer Versorgung.

Insgesamt verbindet Braunsfeld eine ruhige, grüne Wohnlage mit einer hervorragenden Infrastruktur und guter Erreichbarkeit – ein Stadtteil, der durch seine hohe Lebensqualität und seine ausgewogene Mischung aus Entspannung und urbanem Leben besticht.

Objektnummer: 26406018 - 50933 Köln – Braunsfeld

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26406018 - 50933 Köln – Braunsfeld

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Rechermann

Dürener Straße 236, 50931 Köln
Tel.: +49 221 - 80 06 443 0
E-Mail: koeln.lindenthal@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com