Köln – Ehrenfeld

Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Aufzug und Tiefgaragenstellplatz

Objektnummer: 26485007



KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 82.8 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26485007 - 50825 Köln – Ehrenfeld

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

Objektnummer: 26485007 - 50825 Köln – Ehrenfeld

Auf einen Blick

Objektnummer	26485007
Wohnfläche	ca. 82.8 m²
Etage	3
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2001
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	495.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26485007 - 50825 Köln – Ehrenfeld

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme
Wesentlicher Energieträger	Nahwärme
Energieausweis gültig bis	30.01.2035

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	65.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2002

Objektnummer: 26485007 - 50825 Köln – Ehrenfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26485007 - 50825 Köln – Ehrenfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26485007 - 50825 Köln – Ehrenfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26485007 - 50825 Köln – Ehrenfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26485007 - 50825 Köln – Ehrenfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26485007 - 50825 Köln – Ehrenfeld

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: 26485007 - 50825 Köln – Ehrenfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26485007 - 50825 Köln – Ehrenfeld

Die Immobilie

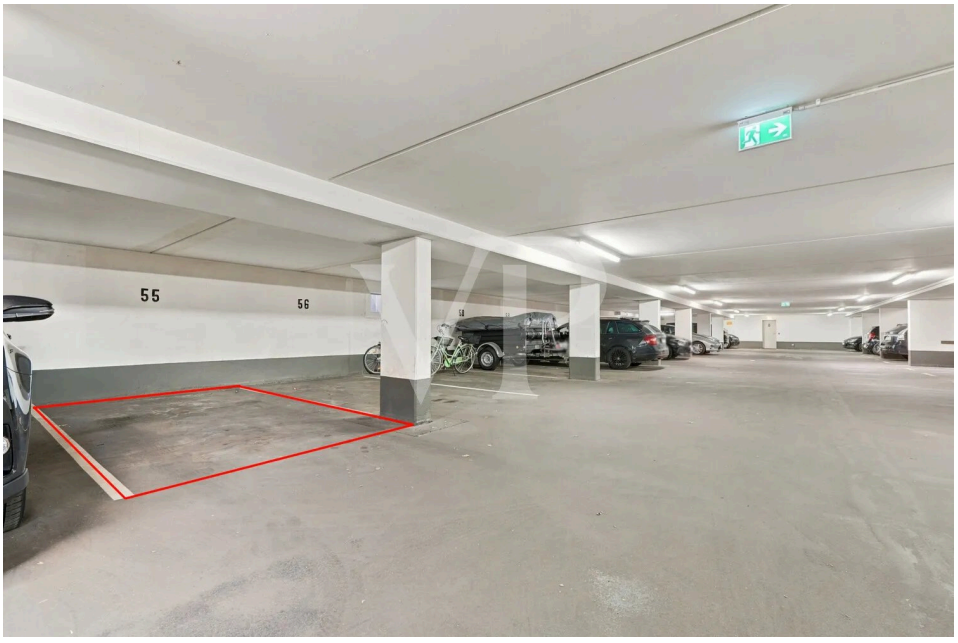




Objektnummer: 26485007 - 50825 Köln – Ehrenfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26485007 - 50825 Köln – Ehrenfeld

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: 26485007 - 50825 Köln – Ehrenfeld

Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Aufzug und Tiefgaragenstellplatz in einer gefragten Wohnlage von Köln-Ehrenfeld an der Grenze zu Braunsfeld. Die Wohnung befindet sich in der dritten Etage eines im Jahr 2001 errichteten Mehrparteienhauses und ist bequem per Aufzug erreichbar. Auf einer Wohnfläche von ca. 84 m² verteilen sich drei gut geschnittene Zimmer, sowie eine Diele, eine separate Küche und ein Badezimmer.

Beim Betreten der Wohnung eröffnet sich der großzügige Eingangsbereich, von dem aus sich die einzelnen Räume erschließen. Rechts vom Eingangsbereich befindet sich die separate Küche, die mit einer modernen Einbauküche ausgestattet ist und ausreichend Arbeitsfläche sowie Stauraum für den täglichen Bedarf bietet. Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich. Die breite Fensterfront verleiht dem Raum eine offene und einladende Atmosphäre. Von hier aus gelangt man direkt auf den ca. 6 m² großen Balkon mit West/Südwest-Ausrichtung.

Vom Eingangsbereich aus erreicht man die beiden weiteren Zimmer. Das erste Zimmer lässt sich je nach individuellem Bedarf ideal als Arbeits-, Kinder- oder Gästezimmer nutzen. Daran schließt sich das großzügige Schlafzimmer an, das mit seinen angenehmen Platzverhältnissen einen gemütlichen Rückzugsort bietet. Nebenan befindet sich das Badezimmer, welches mit einer Badewanne inklusive Duschvorrichtung ausgestattet ist und die praktische Raumaufteilung abrundet.

Ergänzt wird dieses attraktive Angebot durch einen eigenen Tiefgaragenstellplatz und ein Kellerabteil, die zusätzlichen Komfort im Alltag bieten.

Das monatliche Hausgeld für die Wohnung beträgt aktuell 387,15 EUR inklusive Heizkosten und Instandhaltungsrücklage.

Durch die Aufteilung in einen großzügigen Wohn- und Essbereich sowie zwei separat nutzbare Zimmer eignet sich die Wohnung sowohl für Paare und kleine Familien als auch für Singles mit dem Wunsch nach zusätzlichem Raum zum Arbeiten oder für Gäste.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann stehen wir Ihnen für weitere Informationen gerne zur Verfügung und vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 26485007 - 50825 Köln – Ehrenfeld

Ausstattung und Details

- Gepflegte Wohnung in der 3. Etage eines Mehrparteienhauses
- Baujahr 2001
- Aufzug
- Tiefgaragenstellplatz
- Eigener Kellerabteil
- 3 Zimmer
- ca. 83 m² Wohnfläche
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Balkonzugang
- Balkon mit ca. 6 m²
- Parkett-, Laminat- und Fliesenböden
- Isolierglas Fenster
- Fernwärmeheizung
- Badezimmer mit Badewanne und Duschvorrichtung

Objektnummer: 26485007 - 50825 Köln – Ehrenfeld

Alles zum Standort

Der Kölner Stadtteil Ehrenfeld zählt zu den gefragtesten und lebendigsten Wohnlagen im Kölner Westen. Das einst industriell geprägte Veedel hat sich zu einem dynamischen, trendigen und zugleich familiären Stadtteil entwickelt, der urbanes Leben perfekt mit einer gewachsenen, bunten Infrastruktur verbindet. Gepflegte Wohnquartiere treffen hier auf moderne Architektur und sorgen für eine hohe Lebensqualität.

Besonders attraktiv ist die Nähe zum beliebten Stadtteil Braunsfeld, der sich durch seine gepflegten Wohnquartiere, eine gehobene Wohnatmosphäre und seine gewachsene Nachbarschaft auszeichnet.

In unmittelbarer Umgebung und im Herzen Ehrenfelds finden sich sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs – von Supermärkten und Bio-Märkten über Bäckereien bis hin zu Apotheken und Fachärzten. Ergänzt wird das vielfältige Angebot durch eine lebendige Gastronomieszene mit gemütlichen Cafés, erstklassigen Restaurants, Bars und individuellen Boutiquen, die dem Stadtteil seinen unverwechselbaren Charme verleihen.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Über die Venloer Straße sowie die Anbindungen an die A57 und die Innere Kanalstraße gelangt man zügig in die Kölner Innenstadt sowie auf den Kölner Autobahnring (A1/A3/A4). Das Netz des öffentlichen Nahverkehrs ist gut ausgebaut: Die nahegelegene Haltestelle Melatengürtel sowie weitere Stadtbahn- und Buslinien und der Bahnhof Köln-Ehrenfeld bieten vielseitige Verbindungen in die Kölner Innenstadt und die umliegenden Regionen.

Zahlreiche Grünflächen und Parkanlagen, wie der Lindenthaler Tierpark bieten vielfältige Möglichkeiten zum Spazierengehen, Joggen oder Verweilen. Die Kombination aus zentraler, urbaner Lage, hervorragender Infrastruktur und vielfältigem Kulturangebot macht diesen Standort zu einem besonders attraktiven Wohnort in Köln.

Objektnummer: 26485007 - 50825 Köln – Ehrenfeld

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Yannick Kathmann

Christophstraße 38, 50670 Köln
Tel.: +49 221 - 56 07 75 09
E-Mail: koeln.innenstadt@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com