

Köln – Neustadt-Nord

Architekten-Juwel im Agnesviertel: lichtdurchflutete, bezugsfertige 4-Zimmer-Wohnung

Número de propiedad: 24406027



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 579.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 103 m² • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: 24406027 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24406027 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

De un vistazo

Número de propiedad	24406027
Superficie habitable	ca. 103 m²
Piso	1
Habitaciones	4
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1951

Precio de compra	579.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2018
Estado de la propiedad	Estructura
Método de construcción	Sólido
Características	Balcón

Número de propiedad: 24406027 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta	Certificado energético	Legally not required
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 24406027 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

La propiedad



Número de propiedad: 24406027 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

La propiedad



Número de propiedad: 24406027 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

La propiedad



Número de propiedad: 24406027 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

La propiedad



Número de propiedad: 24406027 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

La propiedad



Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2023

Top-Makler Köln



Höchstnote für

**von Poll Immobilien
Lindenthal**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

Número de propiedad: 24406027 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

La propiedad



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

Número de propiedad: 24406027 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

Una primera impresión

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses charmante Architekten-Juwel mitten im Agnesviertel. Die Vier-Zimmer-Altbauwohnung besticht durch lichtdurchflutete Zimmer und eine Wohlfühl-Atmosphäre. Der Architekt des unter Denkmalschutz stehenden Hauses aus dem Jahr 1951 war der renommierte Oswald Mathias Ungers. Die Wohnung befindet sich im ersten Stock und hat eine Wohnfläche von 103 m². Der großzügige Wohnbereich bietet einen offenen Grundriss mit Zugang zum schönen Balkon. Trotz unmittelbarer Lage an der Riehler Straße hat die Wohnung eine ruhige und angenehme Atmosphäre. Das große, helle Arbeitszimmer wird durch einen Abstellraum erweitert, der Platz und Anschlüsse für eine Waschmaschine bietet, aber auch zu einem weiteren Badezimmer ausgebaut werden könnte. Das Schlafzimmer, das Badezimmer und die Wohnküche liegen zum Hinterhof, sodass auch hier Ruhe überwiegt. Alle Zimmer sind mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet. Bei der Sanierung im Jahre 2003 wurde darauf geachtet, Materialien im Stil der fünfziger Jahre zu verwenden, um den Charakter der Wohnung zu unterstreichen. Insgesamt ist die Wohnung in einem sehr gepflegten Zustand und bezugsfertig. Da die Eigentümer momentan noch selber in der Wohnung wohnen und kein Mietverhältnis besteht, kann die Wohnung von den Käufern ohne Weiteres bezogen werden. Das gesamte Haus wurde fortwährend instand gehalten und hat über die Jahre eine beachtliche Instandhaltungsrücklage aufgebaut. Zur Wohnung gehört ein Kellerraum. Fahrräder können im Hinterhof abgestellt werden. Beheizt wird das Objekt mit einer Gasetagenheizung, die im Jahr 2023 neu eingebaut wurde. Das Hausgeld beträgt aktuell EUR 391,00. Die Eigentümergemeinschaft besitzt zwei Außenstellplätze, die Mieteinnahmen generieren. 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.

Número de propiedad: 24406027 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

Detalles de los servicios

- offener Wohn-Essbereich
- Balkon
- Wohnküche
- Architektenhaus mit Denkmalschutz
- niedriges Hausgeld
- hohe Instandhaltungsrücklage
- optional zweites Badezimmer möglich
- Parkettboden
- neue Gastherme in 2023

Número de propiedad: 24406027 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

Todo sobre la ubicación

Das Agnesviertel 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.

Número de propiedad: 24406027 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

Otros datos

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número de propiedad: 24406027 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Jörg Rechermann

Dürener Straße 236 Colonia-Lindenthal

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com