

Köln / Zollstock

## Urbane Wohnkomfort

Número de propiedad: 25406020



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRECIO DE COMPRA: 189.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 43 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 25406020 - 50969 Köln / Zollstock

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

Número de propiedad: 25406020 - 50969 Köln / Zollstock

## De un vistazo

Número de propiedad	25406020	Precio de compra	189.000 EUR
Superficie habitable	ca. 43 m <sup>2</sup>	Piso	Piso
Piso	2	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	2	Modernización / Rehabilitación	2024
Baños	1	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1935		

Número de propiedad: 25406020 - 50969 Köln / Zollstock

## Datos energéticos

Fuente de energía	Gas	Certificado energético	Certificado de consumo
Certificado energético válido hasta	03.07.2028	Consumo de energía final	137.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Fuente de energía	Gas	Clase de eficiencia energética	E
		Año de construcción según el certificado energético	1935

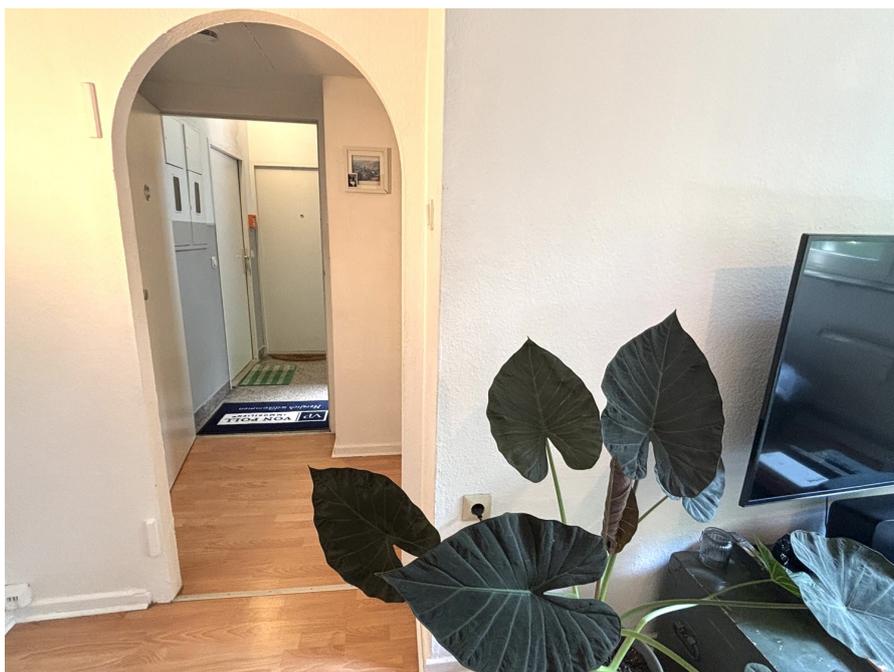
Número de propiedad: 25406020 - 50969 Köln / Zollstock

## La propiedad



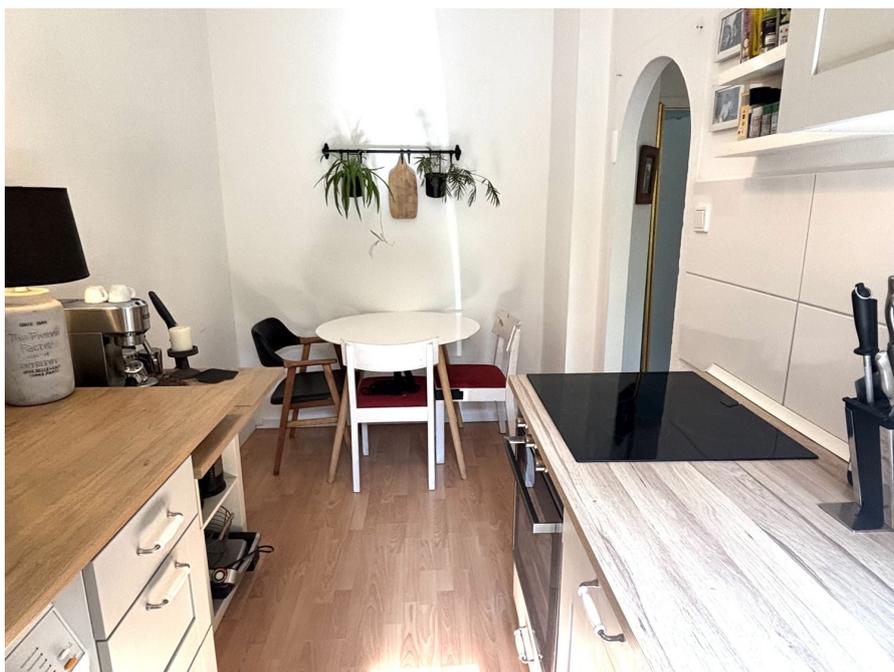
Número de propiedad: 25406020 - 50969 Köln / Zollstock

## La propiedad



Número de propiedad: 25406020 - 50969 Köln / Zollstock

## La propiedad



Número de propiedad: 25406020 - 50969 Köln / Zollstock

## La propiedad



Número de propiedad: 25406020 - 50969 Köln / Zollstock

## La propiedad



Número de propiedad: 25406020 - 50969 Köln / Zollstock

## 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](http://www.von-poll.com)

Número de propiedad: 25406020 - 50969 Köln / Zollstock

## Una primera impresión

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit urbanem Lebensgefühl. In Köln-Zollstock gelegen, bietet sie kurze Wege in die Innenstadt, zur Uni und zum täglichen Bedarf – und damit einen Standort, der gleichermaßen für Selbstnutzer als auch für Kapitalanlegern interessant ist.

Die Wohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss eines ruhigen, gepflegten Mehrfamilienhauses mit zwölf Wohneinheiten. Auf rund dreiundvierzig Quadratmetern bietet sie zwei gut geschnittene Zimmer, eine separate Küche, ein Badezimmer mit Tageslicht, sowie eine funktionale Diele. Der Grundriss bietet eine effiziente Flächenausnutzung und ermöglicht ein komfortables Wohngefühl.

Das gesamte Gebäude wurde fortlaufend instandgehalten. Besonders hervorzuheben ist der neue Fassadenanstrich aus dem Jahr 2017, der dem Haus ein gepflegtes Erscheinungsbild verleiht. Ebenfalls erwähnenswert ist die vollständige Dacherneuerung, die im Jahr 2024 fachgerecht durchgeführt und umfassend dokumentiert wurde

2018 erhielt die Wohnung eine geschmackvolle Auffrischung. Das Badezimmer wurde mit einer Badewanne vollständig modernisiert. In der Küche kam ein neuer Fliesenspiegel hinzu. Die Wohnräume wurden mit einem hellen Laminatboden ausgestattet, der eine freundliche Atmosphäre schafft. Zudem wurden im Jahr 2019 zwei Innentüren erneuert und fügen sich in das stimmige Gesamtbild ein.

Die gute Raumaufteilung ermöglicht eine flexible Nutzung. Ein privates Kellerabteil rundet das Angebot ideal ab.

Ein Wohnort für Menschen, die kurze Wege und einen stilvollen Rückzugsort in urbaner Lage schätzen.

Die Wohnung ist derzeit vermietet. Die aktuelle monatliche Kaltmiete beträgt EUR 490. Der bestehende Mietvertrag läuft regulär weiter. Ein Auszug des Mieters ist in den kommenden Monaten vorgesehen, da er eine größere Wohnung in Aussicht nimmt. Ein konkretes Auszugsdatum steht noch nicht fest. Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit EUR 323.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann stehen wir Ihnen für weitere Informationen sowie

vertiefende Beratungsgespräche zur Verfügung und terminieren gerne eine Besichtigung.

Número de propiedad: 25406020 - 50969 Köln / Zollstock

## Todo sobre la ubicación

Zollstock ist ein vielseitiger Stadtteil im Kölner Süden, der für seine urbanen Wohnmöglichkeiten und seine hervorragende Anbindung an die Innenstadt bekannt ist. Er gehört zum Stadtbezirk Rodenkirchen und bietet eine ausgewogene Mischung aus Wohn-, Grün- und Gewerbeflächen, die den Stadtteil sowohl für Familien als auch für Singles und junge Paare attraktiv macht.

Der Stadtteil ist hervorragend an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien (z. B. die KVB-Linien 12 und 16) verbinden den Stadtteil schnell mit der Kölner Innenstadt, den umliegenden Stadtteilen sowie dem Hauptbahnhof. Auch die Autobahnen A4 und A555 sind in wenigen Minuten erreichbar, was den Stadtteil für Pendler besonders interessant macht.

Zollstock verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Zahlreiche Supermärkte, Einzelhandelsgeschäfte, Restaurants und Cafés bieten alles, was für den täglichen Bedarf nötig ist. Zudem gibt es Ärzte, Apotheken und Schulen in unmittelbarer Nähe, die den Alltag unkompliziert gestalten. Auch kulturelle Angebote und Sportvereine sind in Zollstock und den angrenzenden Stadtteilen leicht zu finden.

Ein Highlight von Zollstock sind die vielen Grünflächen, die den Stadtteil umgeben. Der nahegelegene Vorgebirgspark lädt zu entspannten Spaziergängen, Joggingrunden oder. Auch die Rheinuferpromenade ist nur eine kurze Fahrt entfernt und bietet zusätzliche Erholungsmöglichkeiten.

Zollstock verbindet städtisches Leben mit einer ruhigen, nachbarschaftlichen Atmosphäre. Die Mischung aus Altbauten, modernen Wohnanlagen und kleineren Einfamilienhäusern spiegelt die Vielfalt des Stadtteils wider. Besonders der historische Charme der alten Arbeitersiedlungen in Verbindung mit neuen Bauprojekten macht Zollstock zu einem beliebten Wohnort für unterschiedliche Generationen.

Dank der zentralen Lage sind sowohl die Innenstadt von Köln als auch die umliegenden Stadtteile wie Sülz, Bayenthal und Rodenkirchen in kurzer Zeit erreichbar. Die Nähe zur Universität zu Köln macht den Stadtteil auch für Studierende interessant. Gleichzeitig sorgt die ruhige Umgebung dafür, dass Familien und ältere Bewohner sich hier ebenfalls wohlfühlen.

Insgesamt ist Köln-Zollstock ein Stadtteil, der mit seiner urbanen Dynamik, seiner guten

Anbindung und den zahlreichen Freizeitmöglichkeiten überzeugt – ein idealer Ort zum Leben.

Número de propiedad: 25406020 - 50969 Köln / Zollstock

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 3.7.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 137.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1935.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

Número de propiedad: 25406020 - 50969 Köln / Zollstock

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Jörg Rechermann

---

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)