Köln – Mülheim

Schöne 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Rheinnähe

??????? ????????: 24456051

???? ??????: 250.000 EUR • ?????????: ca. 76 m² • ???????: 3

??????? ????????: 24456051 - 51063 Köln – Mülheim

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 24456051 - 51063 Köln – Mülheim

?? ??? ?????

??????? ????????	24456051
?????????	ca. 76 m²
??????	2
???????	3
????????? ??? ????????	2
????????	1
???? ??????????	1965

???? ??????	250.000 EUR
??????????	??????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	????????

??????? ????????: 24456051 - 51063 Köln – Mülheim

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	08.04.2034
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ?????????? ?????????	128.40 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	D
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1968

??????? ????????: 24456051 - 51063 Köln – Mülheim

?? ???????

Musterbild

VON POLL IMMOBILIEN®

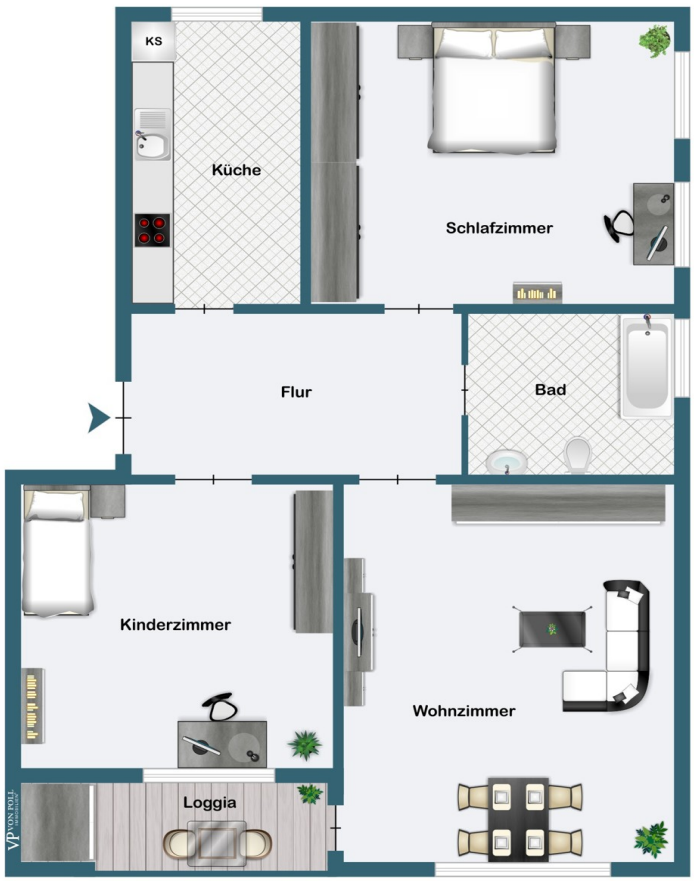
BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

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

??????? ????????: 24456051 - 51063 Köln – Mülheim

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

??????? ????????: 24456051 - 51063 Köln – Mülheim

??? ????? ????????

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 76 m², die ein ideales Zuhause für Paare, kleine Familien oder Singles mit Platzbedarf bietet. Der durchdachte Grundriss schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und sorgt für eine optimale Raumnutzung.

Das Wohnzimmer ist das Herzstück der Wohnung und führt direkt auf den angrenzenden Balkon, der 2022 im Zuge einer umfassenden Sanierung modernisiert wurde und nun in neuem Glanz erstrahlt. Hier können Sie entspannte Stunden an der frischen Luft genießen.

Die beiden Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und bestechen – ebenso wie das Wohnzimmer – durch den eleganten Laminatboden, der eine warme und gemütliche Atmosphäre schafft. Der Eingangsbereich, die Küche und das Badezimmer sind mit pflegeleichten Fliesen ausgestattet, die sowohl funktional als auch stilvoll sind. In der Küche finden sowohl Waschmaschine als auch Trockner Platz, was die Nutzung besonders praktisch macht.

Zwei separate Abstellräume sorgen für zusätzlichen Stauraum und eine ordentliche Aufteilung. Für ein Plus an Sicherheit ist die Wohnung mit einer Gegensprechanlage und einem zusätzlichen Türriegel ausgestattet.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und eignet sich dadurch nicht nur als neues Zuhause, sondern auch ideal als Kapitalanlage mit attraktivem Potenzial.

??????? ????????: 24456051 - 51063 Köln – Mülheim

??? ??? ??? ?????????

Der lebhafte Stadtteil Köln-Mülheim, zeichnet sich durch seine zentrale Lage und hervorragende Infrastruktur aus. Mülheim kombiniert urbanes Leben mit einer charmanten Nachbarschaftsatmosphäre und bietet eine ideale Umgebung für Jung und Alt.

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie Ärzte und Apotheken. Der nahegelegene Wiener Platz, das Herzstück von Mülheim, ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet weitere Shopping- und Freizeitmöglichkeiten.

Die Verkehrsanbindung ist exzellent: Mehrere Bus- und Bahnhaltestellen sowie der S-Bahnhof Köln-Mülheim garantieren eine schnelle Verbindung in die Kölner Innenstadt und das Umland. Auch mit dem Auto ist die Lage ideal – die Autobahnen A3 und A4 sowie die Zoobrücke sind nur wenige Fahrminuten entfernt.

Für Erholungssuchende bietet der Rhein mit seinen weitläufigen Uferwegen zahlreiche Freizeit- und Sportmöglichkeiten. Grünflächen wie der nahegelegene Mülheimer Stadtgarten laden zum Entspannen ein. Die Mischung aus urbanem Flair, guter Verkehrsanbindung und Freizeitangeboten macht diese Lage besonders attraktiv.

??????? ????????: 24456051 - 51063 Köln – Mülheim

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.4.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 128.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

??????? ????????: 24456051 - 51063 Köln – Mülheim

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Sylvia Krabbe

Auf dem Driesch 42, 50259 Pulheim
Tel.: +49 2238 - 30 41 48 0
E-Mail: pulheim@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com