Köln – Neustadt-Nord

Lichtdurchflutetes Wohnjuwel mit Balkon im beliebten Agnesviertel

??????? ????????: 24406027

???? ??????: 579.000 EUR • ?????????: ca. 103 m^2 • ???????: 4

??????? ????????: 24406027 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

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

??????? ????????: 24406027 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

?? ??? ?????

??????? ????????	24406027
?????????	ca. 103 m²
??????	1
???????	4
????????? ??? ????????	2
????????	1
???? ??????????	1951

???? ??????	579.000 EUR
??????????	??????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2018
??????? ??????????	??????
??????	????????

??????? ????????: 24406027 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

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

????????? ?????????	???????? ??????? ?????????	?????????????? ?????????	KEIN
???? ?????????	?????		

??????? ????????: 24406027 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

?? ???????

??????? ????????: 24406027 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

?? ???????

??????? ????????: 24406027 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

?? ???????

??????? ????????: 24406027 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

?? ???????

??????? ????????: 24406027 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

?? ???????

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

??????? ????????: 24406027 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

?? ???????

??????? ????????: 24406027 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

?? ???????

??????? ????????: 24406027 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

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

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses charmante Wohnjuwel 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 Oswald Mathias Ungers. Die Wohnung befindet sich im ersten Stock und hat eine Wohnfläche von ca. 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 - ideal für anspruchsvolle Paare oder kleine Familien.

Das helle, weitläufige Arbeitszimmer wird durch einen angrenzenden Abstellraum ergänzt, der bereits über Anschlüsse für eine Waschmaschine verfügt und sich bei Bedarf problemlos in ein weiteres Badezimmer umwandeln lässt.

Schlafzimmer, Badezimmer und Wohnküche sind zum ruhigen Innenhof ausgerichtet und garantieren eine angenehme Wohnatmosphäre.

Alle Zimmer sind mit 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 zeitnah bezogen werden. Das gesamte Haus wurde fortwährend instand gehalten und hat über die Jahre eine beachtliche Instandhaltungsrücklage aufgebaut.

Zur Wohnung gehört ein eigener Kellerraum, während Fahrräder können bequem 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.

Zudem besitzt die Eigentümergemeinschaft zwei Außenstellplätze, die Mieteinnahmen generieren.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

??????? ????????: 24406027 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

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

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

??????? ????????: 24406027 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

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

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.

??????? ????????: 24406027 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

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

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.

??????? ????????: 24406027 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

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

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

Jörg Rechermann

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

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

www.von-poll.com