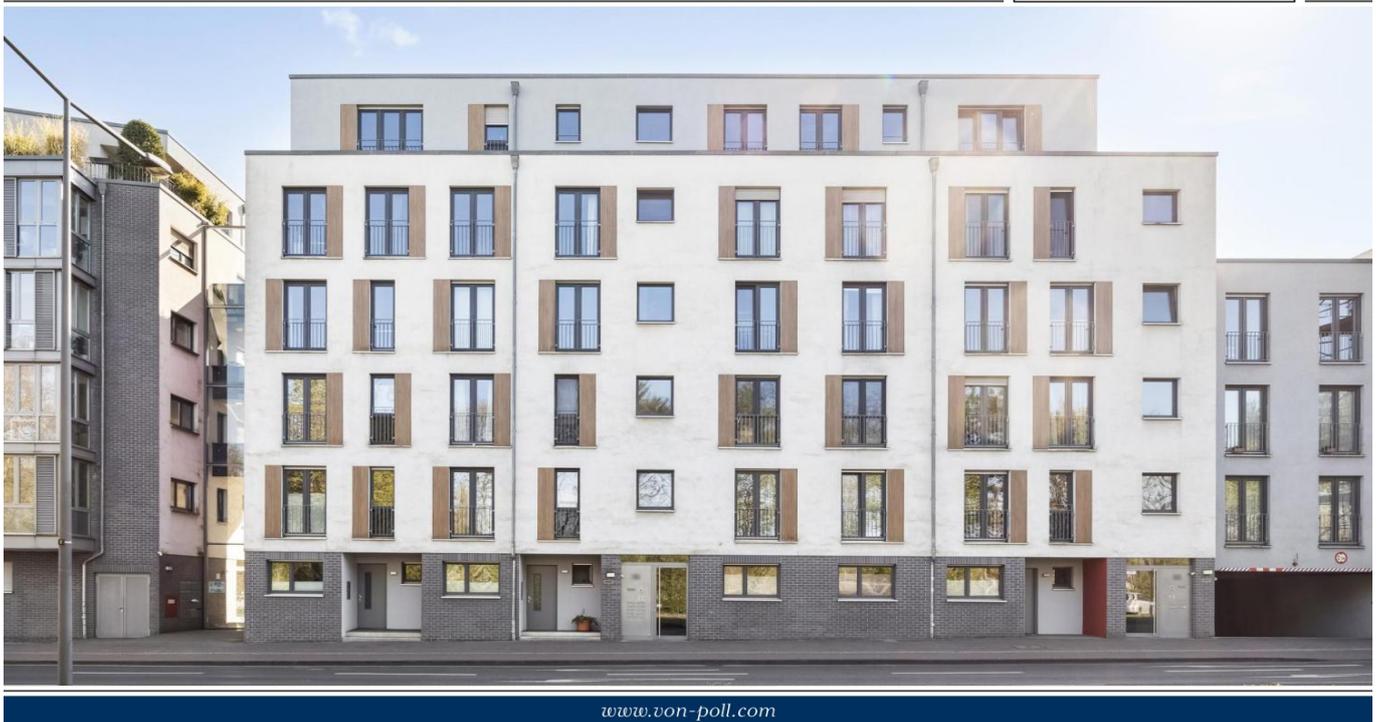


Köln – Zollstock

Kapitalanleger aufgepasst: Sonnige 3-Zimmer Wohnung mit Balkon und Stellplatz in bester Lage

Objektnummer: 25406010



KAUFPREIS: 515.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 94,39 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25406010 - 50969 Köln – Zollstock

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

Objektnummer: 25406010 - 50969 Köln – Zollstock

Auf einen Blick

Objektnummer	25406010	Kaufpreis	515.000 EUR
Wohnfläche	ca. 94,39 m ²	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Zustand der Immobilie	gepflegt
Baujahr	2010	Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche
Stellplatz	1 x Tiefgarage		

Objektnummer: 25406010 - 50969 Köln – Zollstock

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	70.10 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	10.04.2032	Energie-Effizienzklasse	B
		Baujahr laut Energieausweis	2011

Objektnummer: 25406010 - 50969 Köln – Zollstock

Die Immobilie



Objektnummer: 25406010 - 50969 Köln – Zollstock

Die Immobilie



Objektnummer: 25406010 - 50969 Köln – Zollstock

Die Immobilie



Objektnummer: 25406010 - 50969 Köln – Zollstock

Die Immobilie



Objektnummer: 25406010 - 50969 Köln – Zollstock

Die Immobilie



Objektnummer: 25406010 - 50969 Köln – Zollstock

Die Immobilie



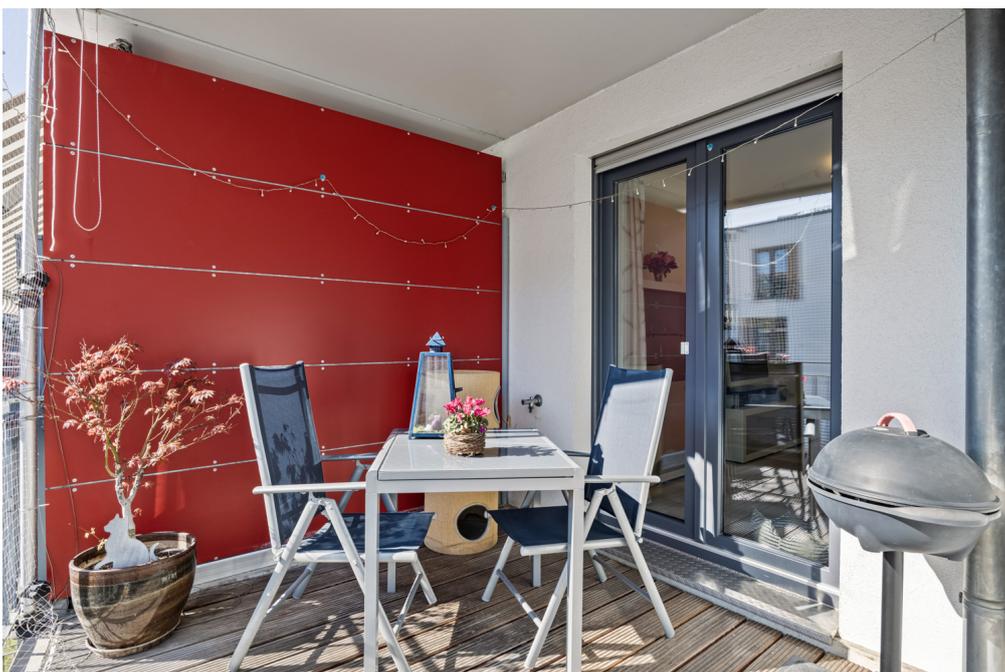
Objektnummer: 25406010 - 50969 Köln – Zollstock

Die Immobilie



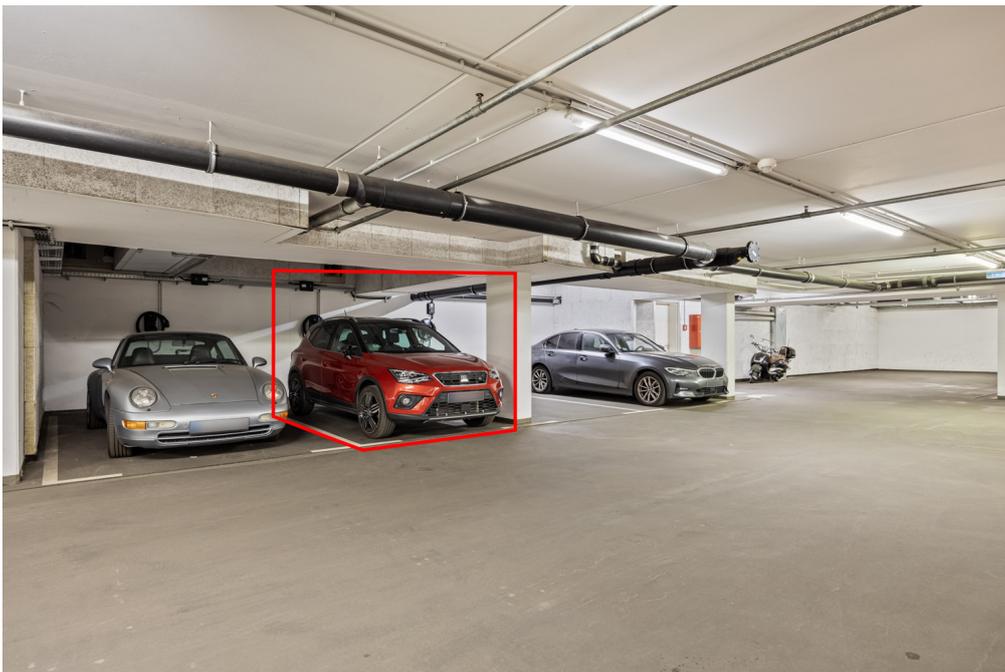
Objektnummer: 25406010 - 50969 Köln – Zollstock

Die Immobilie



Objektnummer: 25406010 - 50969 Köln – Zollstock

Die Immobilie



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

Objektnummer: 25406010 - 50969 Köln – Zollstock

Die Immobilie



Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2024

Top-Makler Köln



Höchstnote für
**von Poll Immobilien
Lindenthal**

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

Objektnummer: 25406010 - 50969 Köln – Zollstock

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: 25406010 - 50969 Köln – Zollstock

Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese sonnige 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Stellplatz in begehrter Lage von Köln-Zollstock. Die ca. 94m² große Wohnung liegt im 2. Obergeschoss eines modernen, im Jahr 2010 erbauten Mehrfamilienhauses mit fünf Etagen. Sie überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, den Einsatz hochwertiger Materialien und eine attraktive Südausrichtung. Der offene Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fensterfronten durchfluten den Raum mit Tageslicht und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre. Vom Wohnbereich aus gelangt man auf den ca. 15 m² großen Balkon, der mit Blick in den ruhigen Innenhof und einer sonnigen Süd-Ausrichtung zum Verweilen einlädt. Die moderne Einbauküche, ebenfalls mit Zugang zum Balkon, schafft ideale Voraussetzungen für geselliges Kochen und gemütliches Beisammensein. Das Schlafzimmer beeindruckt mit seiner komfortablen Größe und dem idyllischen Blick auf den Jean-Löring-Sportpark. Ein weiteres Zimmer kann flexibel als Arbeitszimmer oder Gästezimmer genutzt werden. Das Badezimmer ist hochwertig ausgestattet und verfügt über eine Badewanne sowie eine separate Dusche. Ein Gäste-WC ergänzt den Komfort der Wohnung. Die gesamte Wohnung ist in einem hervorragenden Zustand und überzeugt durch ihre gehobene Ausstattung sowie durch pflegeleichte Fliesenböden, die den modernen Charakter unterstreichen. Die Fußbodenheizung in Kombination mit einem Fernwärmesystem sorgen für eine angenehme und energieeffiziente Wärmeversorgung. Das Angebot wird durch einen Tiefgaragenstellplatz, welcher im Kaufpreis inkludiert ist, sowie einen Keller und einen Waschkeller ergänzt. Der durchdachte Grundriss und die moderne Ausstattung machen diese 3-Zimmer Wohnung zu einem perfekten Ort zum Wohlfühlen. Die Immobilie wird mit einem unbefristeten Wohnrecht für den Verkäufer übergeben. Der Verkäufer behält das Recht, die Wohnung weiterhin zu bewohnen und verpflichtet sich, eine monatliche Kaltmiete von EUR 1.300 zu zahlen. Darüber hinaus bietet die Immobilie ein vielversprechendes Wertsteigerungspotenzial, das durch die attraktive Lage und den guten energetischen Zustand weiter gefördert wird. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Immobilie begeistern!

Objektnummer: 25406010 - 50969 Köln – Zollstock

Ausstattung und Details

- bodentiefe Fenster
- Fernwärmesystem
- Tiefgaragenstellplatz mit E-Ladestation
- Aufzug
- Einbauküche
- ca. 15 m² Balkon mit Blick in den Innenhof
- Keller - und Waschraum

Objektnummer: 25406010 - 50969 Köln – Zollstock

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25406010 - 50969 Köln – Zollstock

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.4.2032. Endenergieverbrauch beträgt 70.10 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

Objektnummer: 25406010 - 50969 Köln – Zollstock

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Rechermann

Dürener Straße 236 Köln-Lindenthal
E-Mail: koeln.lindenthal@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com