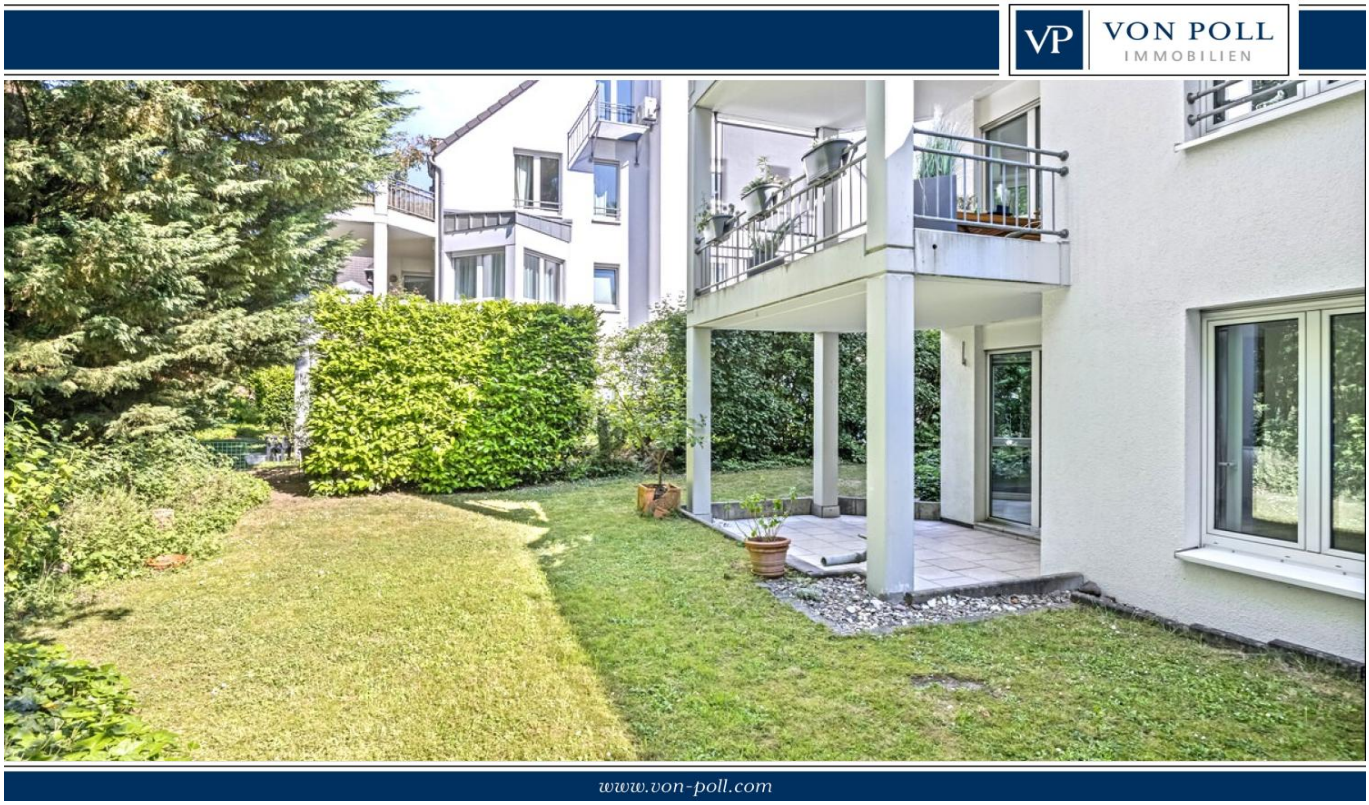
Köln – Marienburg

Wohlfühl-Erdgeschosswohnung mit Garten und Terrasse in sehr guter Lage

CODICE OGGETTO: 25406017



PREZZO D'ACQUISTO: 415.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 62 m² • **VANI:** 2

CODICE OGGETTO: 25406017 - 50968 Köln – Marienburg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25406017 - 50968 Köln – Marienburg

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25406017
Superficie netta	ca. 62 m²
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1999

Prezzo d'acquisto	415.000 EUR
Appartamento	Terrazze
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza

CODICE OGGETTO: 25406017 - 50968 Köln – Marienburg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale pesante
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	25.09.2029
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	114.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1999

CODICE OGGETTO: 25406017 - 50968 Köln – Marienburg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25406017 - 50968 Köln – Marienburg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25406017 - 50968 Köln – Marienburg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25406017 - 50968 Köln – Marienburg

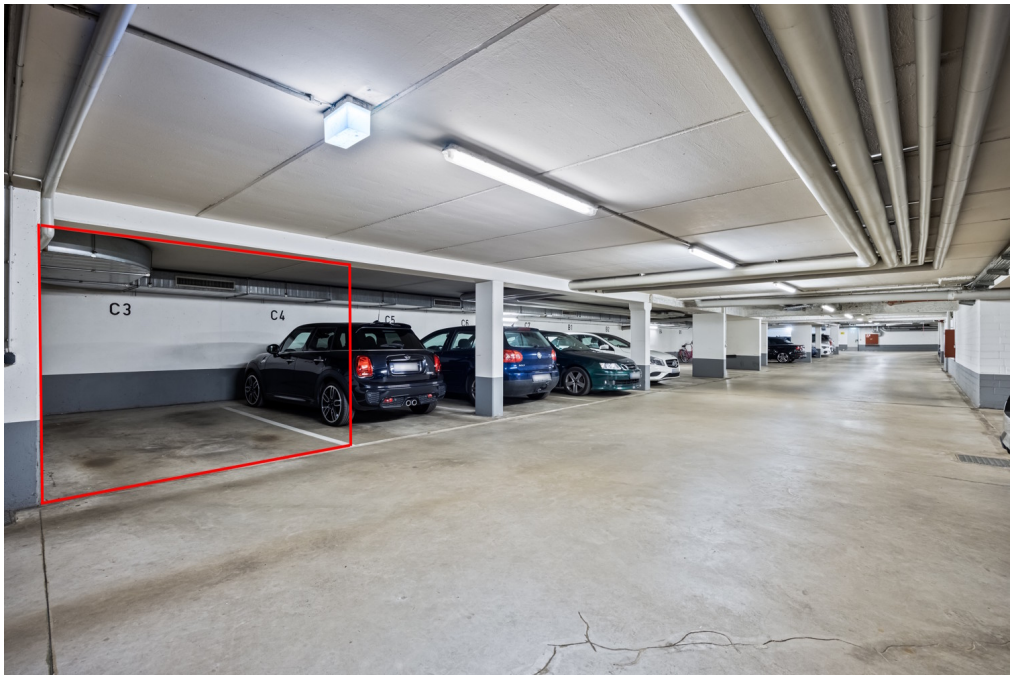
La proprietà

CODICE OGGETTO: 25406017 - 50968 Köln – Marienburg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25406017 - 50968 Köln – Marienburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25406017 - 50968 Köln – Marienburg

La proprietà

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

CODICE OGGETTO: 25406017 - 50968 Köln – Marienburg

Planimetrie

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25406017 - 50968 Köln – Marienburg

Una prima impressione

Diese charmante Zwei-Zimmer-Gartengeschosswohnung bietet auf ca. 62 m² einen gut geschnittenen Grundriss in gepflegtem Zustand. Die Wohnung befindet sich in einem 1999 erbauten Mehrfamilienhaus mit drei Etagen und wird über eine Gasbrennwert-Zentralheizung beheizt. Große Fenster sorgen für ein angenehmes Tageslicht. Der Grundriss eignet sich ideal für Singles oder Paare. Die durchdachte Ausstattung vereint Komfort und Funktionalität. Der Wohnbereich öffnet sich zur Süd-/Südwest-Terrasse mit angrenzendem Gartenanteil – ein geschützter Platz für ruhige Stunden im Freien. Der Wohn- und Essbereich sowie die Küche sind hell gefliest und pflegeleicht; bodentiefe Fenster sorgen für viel Tageslicht und eine angenehme Wohnatmosphäre. Elektrische Rollläden bieten zusätzlichen Komfort und Sichtschutz. Das ebenfalls zur Gartenseite ausgerichtete Schlafzimmer ist mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet, das dem Raum eine warme Note verleiht. Die offene Küche bietet ausreichend Platz und Arbeitsfläche. Das Badezimmer verfügt über eine begehbare Dusche, ein WC und ist zeitlos gestaltet. Die gesamte Wohnung wird über eine effiziente Fußbodenheizung beheizt. Ein integrierter Dielenschrank bietet großzügigen Stauraum für Garderobe und Schuhe – praktisch und optisch dezent. Der gepflegte Allgemeinzustand der Wohnanlage spiegelt sich auch in den Gemeinschaftsbereichen wider: Ein von der Tiefagarage erreichbarer Fahrradkeller sowie ein Waschraum im Untergeschoss stehen der Hausgemeinschaft zur Verfügung. Ein Tiefgaragenstellplatz und ein eigener Kellerraum runden das Angebot ab. Die Kombination aus funktionaler Ausstattung, ansprechender Architektur und begehrter Lage von Marienburg machen diese Wohnung zu einem attraktiven Angebot für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger. Die separate Küchenzeile ist bereits im Kaufpreis inkludiert. In dem monatlichen Hausgeld von 338 Euro sind u.a. die Heizkosten, die Reinigung der Gemeinschaftsflächen, die Instandhaltungsrücklage sowie ein Hausmeisterdienst enthalten. Die Wohnung ist unvermietet und kann zeitnah übernommen werden. Ein interessantes Angebot für alle, die eine praktische Wohnung mit Gartenanschluss suchen – zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung und terminieren gerne eine Besichtigung.

CODICE OGGETTO: 25406017 - 50968 Köln – Marienburg

Dettagli dei servizi

- Tiefgaragenstellplatz
- Parkett- und Fliesenböden
- Fußbodenheizung
- Einbauküche (im Preis inbegriffen)
- integrierter Dielenschrank
- Terrasse und Garten mit Süd/ Südwestausrichtung
- Gaszentralheizung
- Elektrische Rollläden
- Eigener Kellerraum
- Wasch,- und Fahhrradraum zur Gemeinsschaftsnutzung

CODICE OGGETTO: 25406017 - 50968 Köln – Marienburg

Tutto sulla posizione

Die Villengegend Marienburg liegt im Kölner Süden und zählt zu den beliebtesten und besten Wohngebieten der Stadt. Marienburg begeistert bis heute durch seine prachtvollen Bauten der Jahrhundertwende, vielen Villen und herrschaftlichen Wohnsitzen. Das Wohngebiet ist geprägt von ausgedehnten Gärten, Alleen und Parks. In drei Minuten erreichen Sie mit dem PKW den Bonner Verteilerkreis mit den Anschlüssen an die A 4, A 555, A 1, A 3 und A 61 und in 12 Minuten die Kölner Innenstadt über die Rheinufer Straße. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich im Bereich „Bonner Straße“/ „Chlodwigplatz“, Kindergärten, Grundschulen und das Irmgardis-Gymnasium sind fußläufig zu erreichen. Weitere zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleister sowie Restaurants und Lokale befinden sich in den benachbarten Vororten Köln-Bayenthal und Köln-Rodenkirchen. Das gut gelegene Wohngebiet ist nur ca. 400 Meter vom Rheinufer entfernt und der Marienburger Südpark sowie der nahegelegene Grüngürtel laden zu Spaziergängen und Fahrradtouren ein. Wer das Golf spielen liebt ist in nur 5 Minuten am Marienburger Golfclub. Der Marienburger Sportclub, der ebenfalls nur wenige Minuten entfernt liegt, gilt als einer der renommiertesten Tennis- und Hockey-Vereine. Hier wohnen Sie in einem zentralen Stadtteil umgeben mit vielen Grünflächen.

CODICE OGGETTO: 25406017 - 50968 Köln – Marienburg

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.9.2029. Endenergieverbrauch beträgt 114.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist D.

CODICE OGGETTO: 25406017 - 50968 Köln – Marienburg

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Jörg Rechermann

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com