

Köln – Zollstock

# Moderne 3-Zimmer Wohnung mit Balkon für Kapitalanleger

????????? ??????????: 25406010



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

???? ??????: 469.000 EUR • ??????????: ca. 94,39 m<sup>2</sup> • ??????: 3

???????? ??????????: 25406010 - 50969 Köln – Zollstock

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??????? ???????????
- ☐ ??? ?????? ???????????
- ☐ ?????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ??????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 25406010 - 50969 Köln – Zollstock

?? ??? ??????

|                      |                          |               |                       |
|----------------------|--------------------------|---------------|-----------------------|
| ???????? ??????????  | 25406010                 | ????? ??????? | 469.000 EUR           |
| ????????????         | ca. 94,39 m <sup>2</sup> | ????????????  | ???????               |
| ???????              | 2                        | ????????????  | Käuferprovision       |
| ?????????            | 3                        |               | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ????? ?????????????  | 2010                     |               | MwSt.) des            |
| ?????? ????????????? | 1 x ?????????            |               | beurkundeten          |
|                      | ??????????, 25000        | ????????      | Kaufpreises           |
|                      | EUR (???????)            |               | WC ????????????,      |
|                      |                          |               | ????????????????      |
|                      |                          |               | ?????????             |

???????? ??????????: 25406010 - 50969 Köln – Zollstock

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

|                                                     |                              |                                                                              |               |
|-----------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                            | ??????? ??????<br>?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | VERBRAUCH     |
| ????? ???????????                                   | ?????                        | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                     | 70.10 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 10.04.2032                   | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | B             |
|                                                     |                              | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2011          |

???????? ?????: 25406010 - 50969 Köln – Zollstock

?? ???????



???????? ?????: 25406010 - 50969 Köln – Zollstock

?? ???????



???????? ?????: 25406010 - 50969 Köln – Zollstock

?? ???????



???????? ??: 25406010 - 50969 Köln – Zollstock

?? ???????



???????? ??: 25406010 - 50969 Köln – Zollstock

?? ???????



???????? ?????: 25406010 - 50969 Köln – Zollstock

?? ???????



??????? ???????: 25406010 - 50969 Köln – Zollstock

?? ????????



???????? ??: 25406010 - 50969 Köln – Zollstock

?? ???????



???????? ??: 25406010 - 50969 Köln – Zollstock

?? ???????



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)

???????? ?????: 25406010 - 50969 Köln – Zollstock

?? ???????



???????? ?????: 25406010 - 50969 Köln – Zollstock

??????



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

??????? ???????: 25406010 - 50969 Köln – Zollstock

## ??? ?????? ??????????

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese sonnige 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in begehrter Lage von Köln-Zollstock. Die ca. 94 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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-Lörling-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 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 1.500 zu zahlen. Darüber hinaus bietet die Immobilie ein vielversprechendes Wertsteigerungspotenzial, das durch die attraktive Lage und den guten energetischen Zustand weiter gefördert wird.

Der Tiefgaragenstellplatz ist nicht im Kaufpreis inkludiert und kann zusätzlich für EUR 25.000 käuflich erworben werden.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Immobilie begeistern!

??????? ???????: 25406010 - 50969 Köln – Zollstock

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

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

??????? ???????: 25406010 - 50969 Köln – Zollstock

## ??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ???????: 25406010 - 50969 Köln – Zollstock

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.4.2032.  
Endenergieverbrauch beträgt 70.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ???????: 25406010 - 50969 Köln – Zollstock

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

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

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