

Köln – Weiden

Solide Kapitalanlage mit Weitblick

???????? ??: 25406036



???? ??: 250.000 EUR • ??: ca. 73 m² • ??: 3.5

??????? ?????????: 25406036 - 50858 Köln – Weiden

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

???????? ??????????: 25406036 - 50858 Köln – Weiden

?? ??? ??????

???????? ??????????	25406036	????? ???????	250.000 EUR
????????????	ca. 73 m²	????????????	???????
?????????	3.5	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ?????????????	1973		
?????? ?????????????	1 x ????????? ??????????		
		????? ?????????????	2022
		?????????	???????
		????????????	
		???????	WC ????????????, ???????????????? ?????????, ??????????

???????? ?????????: 25406036 - 50858 Köln – Weiden

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	????? ??????? ??????	???????? ??????? ??????????	139.90 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	23.07.2028	?????????? ?????????????? ??????????	E
????? ???????????	??????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1996

???????? ?????: 25406036 - 50858 Köln – Weiden

?? ???????



???????? ?????: 25406036 - 50858 Köln – Weiden

?? ???????



??????? ?????????: 25406036 - 50858 Köln – Weiden

?? ????????



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

???????? ?????????: 25406036 - 50858 Köln – Weiden

?? ?????????



???????? ??: 25406036 - 50858 Köln – Weiden

?? ???????



???????? ??: 25406036 - 50858 Köln – Weiden

?? ???????



???????? ?????: 25406036 - 50858 Köln – Weiden

?? ???????



???????? ??: 25406036 - 50858 Köln – Weiden

?? ???????



???????? ??: 25406036 - 50858 Köln – Weiden

?? ???????



??????? ???????: 25406036 - 50858 Köln – Weiden

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

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese gepflegte 3,5-Zimmer-Eigentumswohnung mit Südbalkon und Tiefgaragenstellplatz – ideal als solide Kapitalanlage mit langfristiger Wertstabilität. Die Wohnung befindet sich in der 4. Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1973. Auf rund 73 m² Wohnfläche überzeugt sie durch einen funktionalen Grundriss, helle Räume und einen schönen Ausblick über die angrenzenden Felder.

Der Wohnbereich mit Zugang zum sonnigen Südbalkon bildet das Zentrum der Wohnung und bietet einen angenehmen Rückzugsort mit Blick ins Grüne – ein Pluspunkt, der sich auch bei Mietern großer Beliebtheit erfreut. Die moderne Einbauküche aus dem Jahr 2022 ist Eigentum des Mieters und bietet ausreichend Platz für den täglichen Bedarf; eine gemütliche Essecke verbindet Kochen und Wohnen auf praktische Weise. Neben dem Schlafzimmer steht ein separates Arbeitszimmer zur Verfügung, das flexibel als Homeoffice oder Gästezimmer genutzt werden kann – ein zeitgemäßes Ausstattungsmerkmal, das die Vermietbarkeit zusätzlich steigert.

Maßgefertigte Einbauschränke im Flur schaffen zusätzlichen Stauraum und unterstreichen den durchdachten Zuschnitt der Wohnung. Ein Gäste-WC sowie ein Badezimmer mit Duschwanne runden das Raumangebot ab. Die im Jahr 2022 durchgeführten Renovierungen verleihen der Wohnung einen gepflegten, modernen Charakter. Ergänzt wird das Angebot durch ein Kellerabteil und einen Tiefgaragenstellplatz. Der Personenaufzug ermöglicht einen komfortablen Zugang bis zur Wohnungsebene. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung, das Hausgeld beträgt ca. EUR 348.

Das seit 2023 bestehende Mietverhältnis mit Indexklausel sorgt für kontinuierliche Mieteinnahmen, zeitgemäße Mieterhöhungen und unterstreicht die Attraktivität der Immobilie als sichere Kapitalanlage mit stabiler Renditeperspektive. Diese Wohnung vereint eine ruhige Lage, eine durchdachte Raumaufteilung und einen gepflegten Zustand – ideale Voraussetzungen für Kapitalanleger, die auf Werterhalt und nachhaltige Vermietbarkeit setzen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

??????? ???????: 25406036 - 50858 Köln – Weiden

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

- Südbalkon mit freiem Blick
- 3,5 Zimmern auf ca. 73 m² Wohnfläche
- große Fensterflächen
- neuer Vinylboden in Holzoptik aus 2022
- Badezimmer mit Duschwanne
- separates Gäste-WC
- Einbauschränke mit praktischem Stauraum
- Personenaufzug ins 4. OG, Wohnung über kurze Treppe erreichbar
- Tiefgaragenstellplatz
- Kellerabteil
- Gas-Zentralheizung
- monatliches Hausgeld: ca. 348 €
- bestehendes Mietverhältnis seit 2023 mit Indexklausel

??????? ???????: 25406036 - 50858 Köln – Weiden

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

Weiden ist ein beliebter und vielseitiger Stadtteil im Westen Kölns, der zum Stadtbezirk Lindenthal gehört. Das Viertel zeichnet sich durch seine ruhige Wohnlage, das gepflegte Umfeld und eine angenehme Nachbarschaft aus. Eine gelungene Mischung aus Einfamilienhäusern, modernen Mehrfamilienhäusern und gewachsenen Wohngebieten verleiht Weiden seinen charmanten Charakter. Dank zahlreicher Grünflächen und kleiner Parks ist der Stadtteil besonders bei Familien, Berufspendlern und Ruhesuchenden beliebt.

Die Immobilie liegt in einem gepflegten Wohngebiet mit wenig Durchgangsverkehr. Hier genießt man ein ruhiges, angenehmes Umfeld bei gleichzeitig hervorragender Infrastruktur und Verkehrsanbindung.

Die Stadtbahnlinie 1 sorgt für eine direkte Verbindung in die Kölner Innenstadt, nach Junkersdorf und Braunsfeld. Mehrere Buslinien ergänzen das Angebot und binden Weiden komfortabel an die umliegenden Stadtteile an. Über die nahegelegene A1 und A4 sind auch das Umland und die Kölner City in wenigen Minuten erreichbar – ideal für Pendler.

Das Rhein-Center – eines der größten Einkaufszentren Kölns – liegt in unmittelbarer Nähe und bietet ein breites Angebot an Geschäften, Supermärkten, Restaurants und Dienstleistungen. Darüber hinaus befinden sich Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken direkt im Stadtteil.

Weiden punktet zudem mit seinem grünen Umfeld. Spaziergänge im nahegelegenen Stadtwald, entlang der Wiesen am Rand von Lövenich oder in den kleinen Grünanlagen der Umgebung bieten hohe Lebensqualität und Erholung im Alltag.

Insgesamt überzeugt Köln-Weiden durch seine ruhige, gewachsene Wohnlage, die hervorragende Infrastruktur und die gute Verkehrsanbindung – ein Stadtteil, der urbanes Leben mit angenehmer Wohnatmosphäre vereint und damit für viele Generationen gleichermaßen attraktiv ist.

??????? ???????: 25406036 - 50858 Köln – Weiden

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.7.2028.

Endenergiebedarf beträgt 139.90 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

??????? ?????????: 25406036 - 50858 Köln – Weiden

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

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

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