

Köln – Neustadt-Nord

Wohnraum im Erstbezug

Codice oggetto: 25406031



PREZZO D'AFFITTO: 1.265 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 52,8 m² • VANI: 2

Codice oggetto: 25406031 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

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

Codice oggetto: 25406031 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25406031
Superficie netta	ca. 52,8 m ²
Piano	4
Vani	2
Bagni	1
Anno di costruzione	2025
Garage/Posto auto	1 x Garage, 150 EUR (Affitto)

Prezzo d'affitto	1.265 EUR
Costi aggiuntivi	210 EUR
Appartamento	Piano
Stato dell'immobile	Prima occupazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25406031 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo energetico	65.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	10.03.2035	Classe di efficienza energetica	B
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2025

Codice oggetto: 25406031 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

La proprietà



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

Codice oggetto: 25406031 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

La proprietà



Codice oggetto: 25406031 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

La proprietà



Codice oggetto: 25406031 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

La proprietà



Codice oggetto: 25406031 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

La proprietà



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

Codice oggetto: 25406031 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

La proprietà



Codice oggetto: 25406031 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

La proprietà



Codice oggetto: 25406031 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

Planimetrie



0 1 2 3 4 5

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: 25406031 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

Una prima impressione

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen im beliebten Kölner Gerichtsviertel, unweit des charmanten Agnesviertels und in direkter Rheinnähe, diese hochwertige Neubauwohnung im Erstbezug. Hier vereinen sich moderne Architektur und eine exzellente Lage zu einem Wohnambiente, das höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Die hochwertige 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im vierten Obergeschoss des Neubauprojekts "Viva Agrippina" und überzeugt auf einer Wohnfläche von rund 53 m mit einer lichtdurchfluteten, offenen Raumgestaltung. Der Wohn- Essbereich öffnet sich zu einem sonnigen Balkon mit Südausrichtung, der zum Verweilen einlädt. Die Ausstattung der Wohnung überzeugt durch eine zeitlose Eleganz und höchste Qualität. Eine exklusive Einbauküche mit BORA Kochfeldabzugssystem verbindet Funktionalität mit Design und trägt zu einer eleganten Raumästhetik bei.

Das moderne Badezimmer verfügt über eine bodengleiche Dusche mit exklusivem Regenduschesystem und schafft eine private Wellness-Oase. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Gäste-WC, in dem sich auch der Waschmaschinenanschluss befindet - eine praktische Lösung, die den Alltag erleichtert.

Zum Angebot gehört ein Tiefgaragenstellplatz mit direktem Zugang zum Haus, der für monatlich 150 EUR anzumieten ist. Den eigenen Kellerraum passieren Sie auf Ihrem Weg zum Aufzug, der von der Tiefgarage bis auf die Wohnebene führt. Fahrradstellplätze stehen im gemeinschaftlichen Fahrradraum des Hauses zur Verfügung und runden das Gesamtpaket ab.

Diese exklusive Neubauwohnung ist ab sofort bezugsfertig und bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, Wohnen auf höchstem Niveau in einer der attraktivsten Lagen Kölns zu genießen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung und vereinbaren gerne einen Besichtigung. Sie werden begeistert sein.

Codice oggetto: 25406031 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

Tutto sulla posizione

Die Wohnung befindet sich im begehrten Kölner Gerichtsviertel, einem Teil der Neustadt/Nord, der für seine zentrale Lage, seine architektonische Vielfalt und seine urbane Eleganz bekannt ist. Hier verbindet sich das pulsierende Leben der Innenstadt mit einer angenehmen Ruhe, die das Viertel zu einem der gefragtesten Wohnstandorte der Domstadt macht.

In direkter Nachbarschaft liegt das Agnesviertel, eines der charmantesten und beliebtesten Veedel Kölns. Mit seinen stilvollen Altbauten, lebendigen Straßencafés, ausgewählten Boutiquen und einer vielfältigen Gastronomie entfaltet es ein unverwechselbares Flair, das diese Lage besonders macht.

Für den täglichen Bedarf stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken in fußläufiger Entfernung zur Verfügung. Wer Erholung im Freien sucht, findet sie entlang der nahegelegenen Rheinpromenaden oder in den grünen Anlagen der Neustadt. Für Sport- und Freizeitaktivitäten bietet der Lentpark mit Schwimmbad, Eishalle und Fitnessmöglichkeiten ein vielfältiges Angebot.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Mehrere U-Bahn- und Straßenbahnlinien sowie der Kölner Hauptbahnhof sind schnell erreichbar. Auch der Individualverkehr profitiert von der zentralen Lage mit idealer Anbindung an die umliegenden Stadtteile und die Autobahnen.

Diese Lage vereint Urbanität, Lebensqualität und Erholung auf höchstem Niveau – ein Wohnumfeld, das gleichermaßen inspiriert wie begeistert.

Codice oggetto: 25406031 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 65.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

Codice oggetto: 25406031 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com