

Köln – Neustadt-Nord

# Außergewöhnliche Altbauwohnung mit Denkmalschutz und Dachterrasse

Objektnummer: 23406045



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

KAUFPREIS: 749.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 117,6 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 23406045 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23406045 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

## Auf einen Blick

Objektnummer	23406045
Wohnfläche	ca. 117,6 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	4
Zimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1903

Kaufpreis	749.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23406045 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	KEIN
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23406045 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

## Die Immobilie



Objektnummer: 23406045 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

## Die Immobilie



Objektnummer: 23406045 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

## Die Immobilie



Objektnummer: 23406045 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

## Die Immobilie





Objektnummer: 23406045 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

## Die Immobilie



Objektnummer: 23406045 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

## Die Immobilie



Objektnummer: 23406045 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

## Die Immobilie



Objektnummer: 23406045 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

## Die Immobilie



Objektnummer: 23406045 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

## Die Immobilie



Objektnummer: 23406045 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

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

Objektnummer: 23406045 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

## Die Immobilie



Objektnummer: 23406045 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

## Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese charmante Altbauwohnung in sehr beliebter Zentrumslage der Neustadt-Nord. Die Wohnung befindet sich im vierten Obergeschoss eines Denkmalsgeschützten Altbaus aus dem Jahre 1903. Der imposante Hauseingang mit den hohen Decken und den breiten Treppenstufen verleiht dem Entree ein hochwertiges Ambiente. Der großzügig gehaltene Grundriss unterteilt sich dabei mit ca. 117 Quadratmeter auf drei gut geschnittene Zimmer, eine Küche, zwei Bäder und einer Dachterrasse. Der ca. 55 Quadratmeter große Wohn-/ Essbereich bildet das Herzstück. Ein Highlight dieser Immobilie ist der Kamin im Wohnzimmer, der nicht nur für gemütliche Atmosphäre sorgt, sondern auch als zusätzliche Wärmequelle in den kalten Monaten dienen kann. Auf dem rund 11 Quadratmeter großen Balkon mit südlicher Ausrichtung können entspannte Sonnenstunden mit Freunden und Familie verbracht werden. Die Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und fügt sich im Landhausstil gut in das Erscheinungsbild der Wohnung ein. Das Schlafzimmer mit französischem Balkon bietet ausreichend Platz. Zudem kann das an das Schlafzimmer anliegende Zimmer flexibel als großes Ankleide-/ Arbeits-/ oder Kinderzimmer genutzt werden. Die Wohnung bietet zwei Badezimmer, wovon eines mit einer Dusche und das andere mit einer hochwertigen Badewanne ausgestattet ist. Die hohen Decken verleihen jedem Raum ein hervorragendes Raumgefühl. Komplettiert wird das Angebot durch einen Kellerraum. Die Wohnung ist derzeit vermietet und erzielt eine Jahresnettokaltmiete von 19.080 EUR. Das Mietverhältnis besteht seit dem 01.07.2020 und kann nach Eigentumsübertragung innerhalb von 3 Monaten gekündigt werden. Das monatliche Hausgeld für die Wohnung beträgt aktuell 563 EUR. Vereinbaren Sie noch jetzt noch einen Besichtigungstermin. Sie werden begeistert sein!



Objektnummer: 23406045 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

## Ausstattung und Details

- Denkmalgeschützter Altbau
- Hohe Decken
- 3 Zimmer
- Gasetagenheizung
- Dachterrasse
- 2 Badezimmer
- Einbauküche im Landhausstil
- Kamin im Wohnzimmer
- Französischer Balkon im Schlafzimmer

Objektnummer: 23406045 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

## Alles zum Standort

Das Gerichtsviertel in Köln liegt im nördlichen Teil der Stadt und zeichnet sich durch seine charmante Mischung aus historischer Architektur und lebendiger Atmosphäre aus. Es ist bekannt für seine schönen Altbauten, breiten Straßen und grünen Plätze. Die Lage des Stadtviertels ist äußerst zentral, was es zu einem beliebten Wohnort macht. Es grenzt an die belebten Stadtteile Neustadt-Nord, Ehrenfeld und Nippes. Dadurch ist eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gegeben, was das Viertel auch für Pendler attraktiv macht. Charakteristisch für das Gerichtsviertel sind die vielen kleinen Geschäfte, Cafés und Restaurants, die entlang der Straßen zu finden sind. Hier gibt es eine vielfältige Auswahl an lokalen Geschäften, die zum Bummeln und Entdecken einladen. Die Atmosphäre ist lebendig und multikulturell, was sich auch in der Gastronomie widerspiegelt. Von traditionellen Brauhäusern bis hin zu internationalen Küchen ist für jeden Geschmack etwas dabei. Insgesamt bietet das Gerichtsviertel mit der direkten Nähe zum Agnesviertel eine lebendige und attraktive Wohngegend mit einer guten Mischung aus urbanem Leben und entspannter Atmosphäre.

Objektnummer: 23406045 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

## Weitere Informationen

**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: 23406045 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Rechermann

---

Dürener Straße 236 Köln-Lindenthal  
E-Mail: [koeln.lindenthal@von-poll.com](mailto:koeln.lindenthal@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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