

Köln – Weiden

# Gut vermietete Zweizimmerwohnung in ruhiger Lage in Köln-Weiden

Property ID: 24406010K



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

**PURCHASE PRICE: 289.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 71 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

Property ID: 24406010K - 50858 Köln – Weiden

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24406010K - 50858 Köln – Weiden

## At a glance

Property ID	24406010K
Living Space	ca. 71 m <sup>2</sup>
Available from	According to the arrangement
Floor	2
Rooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1979

Purchase Price	289.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	1995
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Equipment	Balcony

Property ID: 24406010K - 50858 Köln – Weiden

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	OEL	Final energy consumption	162.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	11.07.2028	Energy efficiency class	F
Power Source	Oil		

Property ID: 24406010K - 50858 Köln – Weiden

## The property



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

## Top-Makler Köln



Höchstnote für

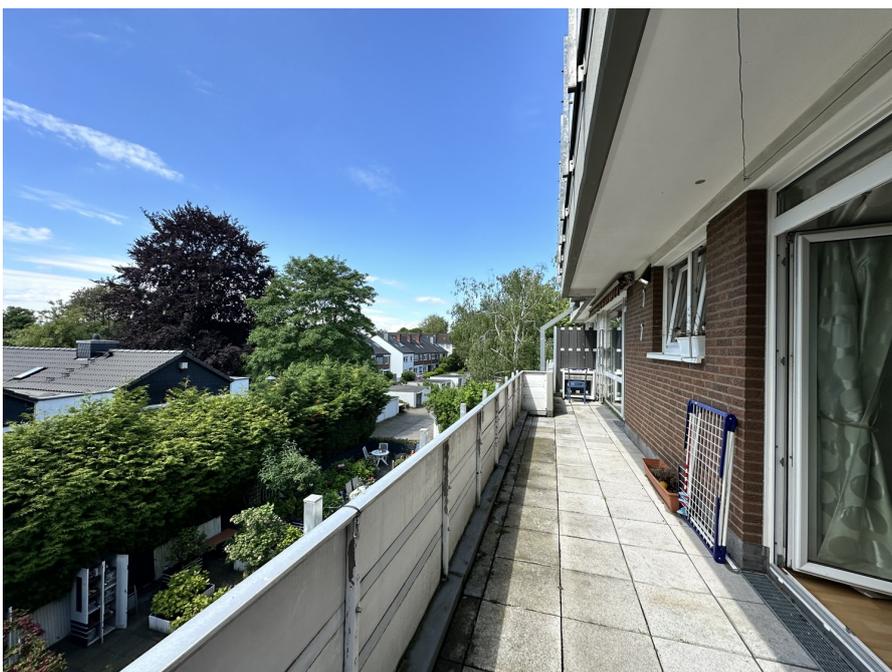
**von Poll Immobilien  
Lindenthal**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

Property ID: 24406010K - 50858 Köln – Weiden

## The property



Property ID: 24406010K - 50858 Köln – Weiden

## The property

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)

Property ID: 24406010K - 50858 Köln – Weiden

## A first impression

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese geräumige und gut vermietete Zweizimmerwohnung in Köln-Weiden. Die angebotene Wohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss eines im Jahre 1979 in massiver Bauweise errichteten Mehrfamilienhauses und bietet attraktiven Wohnraum auf einer Fläche von ca. 71 Quadratmetern. Beim Betreten des Hauses erreicht man über wenige Stufen ein einladendes Treppenhaus, welches auch mit einem Personenaufzug ausgestattet ist und Sie fast vor die Wohnungstür führt. Die Wohnung überzeugt durch ihre helle und moderne Raumaufteilung, dabei erschließt die Diele alle Räumlichkeiten. Der Wohnbereich ist optimal aufgeteilt und bietet genügend Platz für eine gemütliche Sitzecke sowie einen Essbereich. Große Fenster schaffen eine angenehme Atmosphäre. Der Zugang zum Balkon wird sowohl vom Wohn- als auch vom Schlafbereich gewährt. Der großzügige Balkon bietet viel Platz und lädt zu erholsamen Stunden im Freien ein. Zwischen dem Wohn- und Schlafbereich befindet sich eine helle Küche, mit vielen Stellmöglichkeiten. Das Bad ist mit einer Badewanne, einem WC und einem Waschbecken ausgestattet. Ein separates Gäste-WC komplettiert den Grundriss. Abgerundet wird das Angebot durch einen großzügigen Kellerraum und einen Wasch- und Trockenkeller mit Münzautomatik. Insgesamt ist diese Zweizimmerwohnung ein attraktives Angebot für Kapitalanleger. Die Wohnung ist an eine gut funktionierende WG vermietet. Die Kaltmiete beträgt 1.035 € pro Monat. Das Hausgeld liegt derzeit bei 518 € monatlich. Davon können 287 € auf den Mieter umgelegt werden. Im Hausgeld ist die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage in Höhe von ca. 137 € enthalten. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von den Vorzügen dieser Wohnung selbst zu überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Property ID: 24406010K - 50858 Köln – Weiden

## All about the location

Der Stadtteil Weiden liegt in einer gefragten Lage im Westen von Köln. Ein breit gefächertes Angebot an Geschäften und Praxen sind durch kurze Fahrwege oder zu Fuß gut erreichbar. Das vielfältige Freizeitangebot, Kindergärten, Schulen, Senioreneinrichtungen und die erstklassige Infrastruktur sind ideale Voraussetzungen für ein unkompliziertes Wohnen in Köln. Sportbegeisterte können sich über ein großes Angebot an Tennisplätzen erfreuen oder über den Golfplatz im angrenzenden Ort Widdersdorf. Das nahe gelegene Rheincenter bietet eine breite Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten und einen Mix aus Fachgeschäften, Cafés und Restaurants mit insgesamt über 180 Shops. Die gute Verkehrsanbindung über die Aachener Straße sorgt für eine schnelle Verbindung ins Kölner Stadtzentrum. Fußläufig ist die Buslinie oder die Straßenbahnlinie 1 Richtung Innenstadt erreichbar. Über die Haltestellen Köln Weiden-West und Lövenich besteht zudem Anschluss an das Streckennetz der Deutschen Bahn. Wer lieber mit dem Auto unterwegs ist, freut sich über die kurzen Wege zu den Autobahnen A1 und A4.

Property ID: 24406010K - 50858 Köln – Weiden

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.7.2028. Endenergieverbrauch beträgt 162.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979. Die Energieeffizienzklasse ist F.

Property ID: 24406010K - 50858 Köln – Weiden

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jörg Rechermann

---

Dürener Straße 236 Cologne-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)