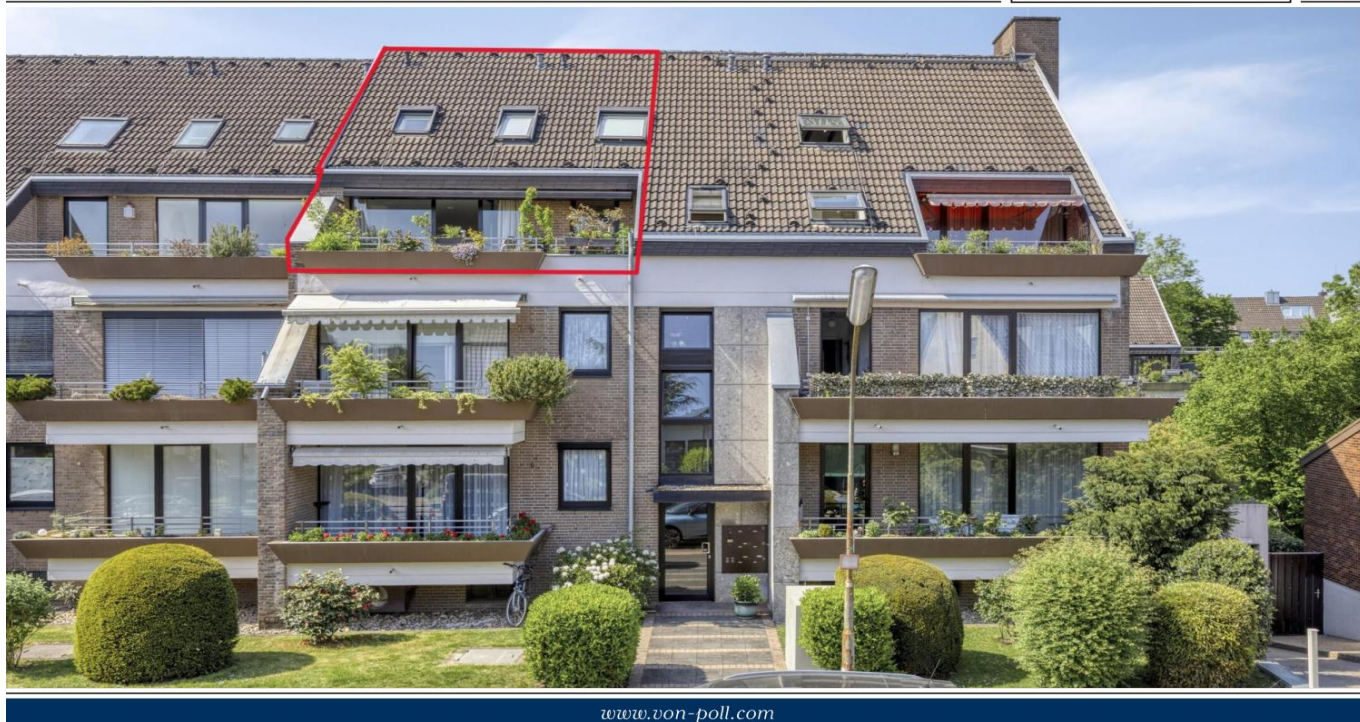


Köln / Lindenthal

Lichtdurchflutete Maisonette-Wohnung in ruhiger Lage von Köln-Lindenthal

CODE DU BIEN: 25406007



PRIX D'ACHAT: 635.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 110,93 m² • PIÈCES: 2.5

CODE DU BIEN: 25406007 - 50935 Köln / Lindenthal

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25406007 - 50935 Köln / Lindenthal

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25406007
Surface habitable	ca. 110,93 m ²
Etage	3
Pièces	2.5
Année de construction	1979
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	635.000 EUR
Type	Maisonette
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif

CODE DU BIEN: 25406007 - 50935 Köln / Lindenthal

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz naturel lourd
Certification énergétique valable jusqu'au	30.07.2028
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	107.30 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1979

CODE DU BIEN: 25406007 - 50935 Köln / Lindenthal

La propriété



CODE DU BIEN: 25406007 - 50935 Köln / Lindenthal

La propriété



CODE DU BIEN: 25406007 - 50935 Köln / Lindenthal

La propriété



CODE DU BIEN: 25406007 - 50935 Köln / Lindenthal

La propriété



CODE DU BIEN: 25406007 - 50935 Köln / Lindenthal

La propriété

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



CODE DU BIEN: 25406007 - 50935 Köln / Lindenthal

La propriété



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

CODE DU BIEN: 25406007 - 50935 Köln / Lindenthal

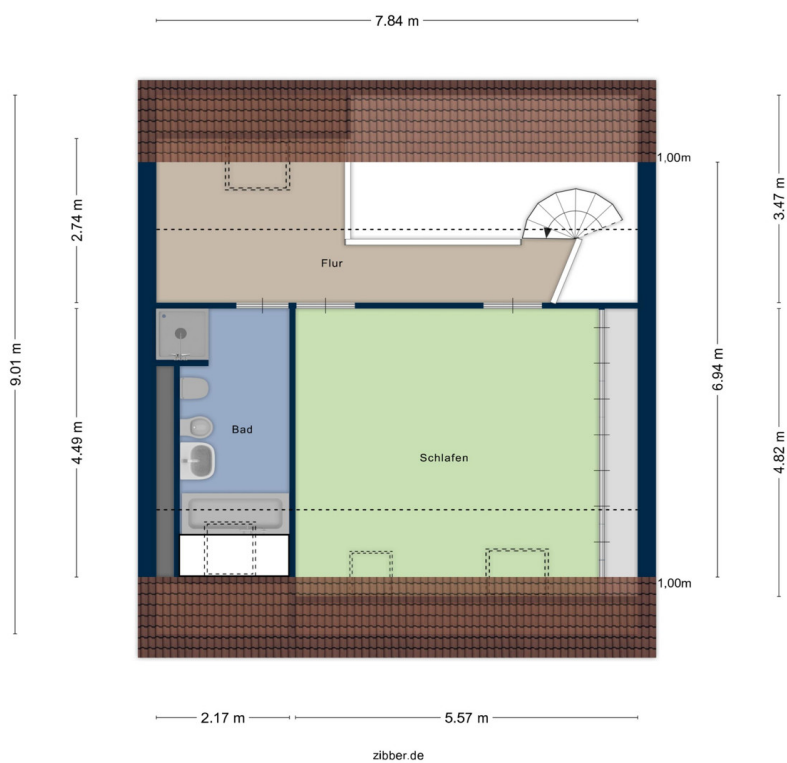
La propriété



CODE DU BIEN: 25406007 - 50935 Köln / Lindenthal

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25406007 - 50935 Köln / Lindenthal

Une première impression

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert in zentraler Lage von Köln-Lindenthal diese besondere Maisonettewohnung in der 3. Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1979. Die Wohnung bietet mit ca. 110 m² Wohnfläche und zweieinhalb Zimmern ein stilvolles Zuhause, das durch schlichte Eleganz, eine durchdachte Raumaufteilung und eine Fülle an natürlichem Licht überzeugt. Die Maisonette erstreckt sich über zwei Ebenen und ist bequem über das Treppenhaus zu erreichen. Der Eingangsbereich sorgt mit seinen hochwertigen Einbauschränken für großzügigen Stauraum und verfügt zusätzlich über ein Gäste-WC. Ein zeitloser Fliesenboden erstreckt sich in einem warmen Sandton über die gesamte untere Ebene. Das Herzstück der Wohnung bildet der offene Wohn- und Essbereich mit großen Fensterfronten, die für ein helles und freundliches Ambiente sorgen. Von hier aus gelangt man auf den Balkon mit Nordwest-Ausrichtung und Blick in den grünen Garten – perfekt, um die Nachmittags- und Abendsonne zu genießen. Elektronisch steuerbare Markisen bieten hier effektiven Sonnenschutz und erhöhen den Wohnkomfort. Die Küche ist funktional gestaltet und verfügt über einen direkten Zugang zum zweiten Balkon auf der Südost-Seite. Über eine stilvolle Wendeltreppe erreicht man die obere Ebene der Wohnung. Dort befindet sich ein großzügiges Schlafzimmer. Maßgeschneiderte Einbauschränke ermöglichen weiteren Stauraum sowie einen separaten Arbeitsplatz in der Galerie und runden das Raumangebot komfortabel ab. Rollläden an den Dachfenstern sorgen für optimale Verdunkelung und ein angenehmes Raumklima – selbst an heißen Sommertagen. Ein zeitlos gestaltetes Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie einem Bidet sorgt für zusätzlichen Komfort. Ein gemeinschaftlich genutzter Wasch- und Trockenraum im Untergeschoss steht den Bewohnern ebenfalls zur Verfügung und bietet eine praktische Ergänzung zum Wohnkomfort. Zwei im Kaufpreis inkludierte Garagenstellplätze sowie ein eigenes Kellerabteil machen dieses Angebot besonders attraktiv. Das monatliche Wohngeld beträgt aktuell 752 € inkl. Instandhaltungsrücklage. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Immobilie begeistern!

CODE DU BIEN: 25406007 - 50935 Köln / Lindenthal

Détails des commodités

- Treppenlift
- Bidet
- Elektronische Markisen
- Rollläden an den Dachfenstern

CODE DU BIEN: 25406007 - 50935 Köln / Lindenthal

Tout sur l'emplacement

Diese besondere Maisonette-Wohnung befindet sich im linksrheinischen Stadtteil Lindenthal, einer der begehrtesten Wohnlagen Kölns. Das gepflegte Gesamtbild des Viertels, die kurzen Wege und zahlreiche Grünflächen machen das Veedel zu einer absoluten TOP-Wohnlage mit hoher Lebensqualität! Der lebendige Stadtteil bietet eine exzellente Infrastruktur: Die nahegelegene Dürener Straße punktet mit einer vielfältigen Auswahl an Fachgeschäften, Ärzten, Cafés und Restaurants. Schulen und Kindergärten sind bequem fußläufig erreichbar; auch weiterführende Schulen befinden sich in der Umgebung. Drei namhafte Kliniken, darunter die renommierte Universitätsklinik Köln, liegen in unmittelbarer Nähe und unterstreichen die zentrale sowie medizinisch hervorragend versorgte Lage der Immobilie. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ideal: In wenigen Minuten erreichen Sie mehrere Bus- und Bahnhaltestellen, darunter Linien wie die Stadtbahn 7 und 13 sowie die Buslinien 136 und 146, die Sie schnell und direkt in die Innenstadt, zum Hauptbahnhof oder in andere Stadtteile bringen. Auch Fahrradwege und Carsharing-Angebote sind in Lindenthal bestens ausgebaut. Die ausgedehnten Wald- und Wiesenflächen des nahegelegenen Stadtwalds bieten einen grünen Rückzugsort mitten in der Großstadt. Der Aachener Weiher, der Decksteiner Weiher, der Rautenstrauchkanal sowie der beliebte Tierpark im Stadtwald laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Nachmittagen ein – ideale Naherholungsmöglichkeiten für Jung und Alt. Die Kölner Innenstadt, der Dom und das Rheinufer sind mit dem Auto in etwa zehn bis fünfzehn Minuten erreichbar. Die Autobahnanbindung an die A1 und A4 ist in ca. fünf Minuten gegeben, der Flughafen Köln/Bonn in nur etwa zwanzig Minuten.

CODE DU BIEN: 25406007 - 50935 Köln / Lindenthal

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.7.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 107.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979. Die Energieeffizienzklasse ist D.

CODE DU BIEN: 25406007 - 50935 Köln / Lindenthal

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Jörg Rechermann

Dürener Straße 236 Cologne-Lindenthal

E-Mail: koeln.lindenthal@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com