

Köln - Widdersdorf

# Offenes Wohnen auf zwei Ebenen – Maisonette mit Südbalkon

Objektnummer: 26406004



KAUFPREIS: 489.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 121,05 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26406004 - 50859 Köln - Widdersdorf

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

Objektnummer: 26406004 - 50859 Köln - Widdersdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	26406004	Kaufpreis	489.000 EUR
Wohnfläche	ca. 121,05 m <sup>2</sup>	Wohnung	Maisonette
Zimmer	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1984		
Stellplatz	1 x Garage, 25000 EUR (Verkauf)	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Gäste- WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26406004 - 50859 Köln - Widdersdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	96.26 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	24.02.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1984

Objektnummer: 26406004 - 50859 Köln - Widdersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26406004 - 50859 Köln - Widdersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26406004 - 50859 Köln - Widdersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26406004 - 50859 Köln - Widdersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26406004 - 50859 Köln - Widdersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26406004 - 50859 Köln - Widdersdorf

## 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: 26406004 - 50859 Köln - Widdersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26406004 - 50859 Köln - Widdersdorf

## Die Immobilie



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**  
HEFT 10/2024

**Top-Makler Köln**



Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
**Lindenthal**

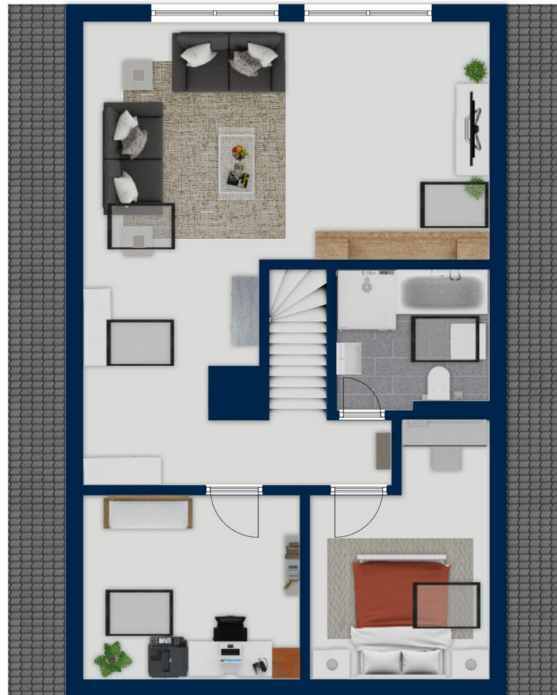
Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

Objektnummer: 26406004 - 50859 Köln - Widdersdorf

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26406004 - 50859 Köln - Widdersdorf**

## Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese attraktive Maisonettewohnung mit Balkon in sonniger Südost-Ausrichtung. Die Eigentumswohnung erstreckt sich über die zweite und dritte Etage eines gepflegten Mehrparteienhauses aus dem Jahr 1984 und bietet eine Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup>, die sich auf vier Zimmer verteilt. Die durchdachte Grundrissgestaltung, die großzügigen Fensterflächen und das offene Raumkonzept schaffen ein helles und modernes Wohnambiente.

Der Eingangsbereich der Wohnung bietet ausreichend Platz für eine großzügige Garderobe und wird durch ein modernisiertes Gäste-WC abgerundet. Das Herzstück der ersten Ebene bildet der offen gestaltete Essbereich mit Zugang zu der Dachterrasse. Die integrierte Einbauküche öffnet sich linkerhand in den Raum hinein und schafft ein harmonisches Zusammenspiel zwischen Kochen, Essen und Wohnen. Von hier aus grenzt der Zugang zum Balkon mit Südost-Ausrichtung, welcher viele Sonnenstunden und einen angenehmen Rückzugsort im Freien ermöglicht.

Eine schwebende Wendeltreppe führt in die obere Ebene der Wohnung. Hier befindet sich der Wohnbereich mit großen Fensterflächen, die für ein besonders lichtdurchflutetes Raumgefühl sorgen. Diese Etage wird durch ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer ergänzt, welches sich ideal als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer nutzen lässt. Das Badezimmer ist mit einer Dusche sowie einer separaten Badewanne ausgestattet, die für zusätzlichen Komfort sorgt.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch ein eigenes Kellerabteil sowie eine Einzelgarage direkt am Haus. Der Garagenstellplatz ist bereits im Kaufpreis enthalten und wird mit einem Wert von EUR 25.000 angesetzt. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung.

Die gesamte Wohnung präsentiert sich hell, offen und freundlich. Große Fensterflächen und die Maisonette-Bauweise verleihen den Räumen ein modernes, luftiges Wohngefühl - ideal für Paare oder Familien, die großzügiges Wohnen in moderner Atmosphäre schätzen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stellen wir Ihnen diese besondere Immobilie im Rahmen eines persönlichen Besichtigungstermins näher vor.

**Objektnummer: 26406004 - 50859 Köln - Widdersdorf**

## Ausstattung und Details

- Maisonettewohnung in der 2. und 3. Etage eines Mehrparteienhauses
- 4 Zimmer
- Dachterrasse mit elektrischer Markise
- Garderobenbereich im Eingangsbereich
- großzügiger Essbereich mit direktem Zugang zum Südbalkon
- offene Einbauküche
- Wendeltreppe zur zweiten Etage
- Gäste-WC und Badezimmer mit Dusche und Wanne
- eigenes Kellerabteil plus Abstellfläche im Spitzboden
- Gas-Zentralheizung
- Einzelgarage am Haus

**Objektnummer: 26406004 - 50859 Köln - Widdersdorf**

## Alles zum Standort

Der Kölner Stadtteil Widdersdorf zählt zu den beliebten Wohnlagen im Kölner Westen. Das ehemalige Dorf hat sich in den vergangenen Jahren zu einem modernen und familienfreundlichen Stadtteil entwickelt und verbindet ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer gewachsenen Infrastruktur. Gepflegte Wohnstraßen, moderne Wohnquartiere und viel Grün prägen das Ortsbild und sorgen für eine hohe Lebensqualität.

Im Ortszentrum finden sich Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie verschiedene Dienstleister. Ergänzt wird das Angebot durch Cafés, Restaurants und kleinere Geschäfte, die den Stadtteil lebendig und gleichzeitig angenehm überschaubar machen.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls komfortabel. Über die nahegelegenen Autobahnen A1 und A4 besteht eine schnelle Verbindung in die Kölner Innenstadt sowie in die umliegenden Städte der Region. Mehrere Buslinien verbinden Widdersdorf zudem mit den benachbarten Stadtteilen und wichtigen Verkehrsknotenpunkten wie Köln-Weiden mit Anschluss an die Straßenbahnlinie 1 und die S-Bahn.

Für Freizeit und Erholung bieten die umliegenden Felder sowie der nahegelegene Äußere Grüngürtel zahlreiche Möglichkeiten zum Spaziergehen, Joggen oder Radfahren. Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur und Nähe zur Natur macht Widdersdorf zu einem besonders attraktiven Wohnstandort im Kölner Westen.

**Objektnummer: 26406004 - 50859 Köln - Widdersdorf**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Rechermann

---

Dürener Straße 236, 50931 Köln

Tel.: +49 221 - 80 06 443 0

E-Mail: [koeln.lindenthal@von-poll.com](mailto:koeln.lindenthal@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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