

Köln / Lindenthal

# Bestlage trifft Wohnqualität: Hochwertig modernisierte 2,5-Zimmer-Wohnung

Objektnummer: 26406019



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

**KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 80 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2.5**

**Objektnummer: 26406019 - 50935 Köln / Lindenthal**

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

Objektnummer: 26406019 - 50935 Köln / Lindenthal

## Auf einen Blick

Objektnummer	26406019	Kaufpreis	595.000 EUR
Wohnfläche	ca. 80 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2.5		
Schlafzimmer	1	Modernisierung / Sanierung	2026
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1973	Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 26406019 - 50935 Köln / Lindenthal

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	190.92 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	08.07.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 26406019 - 50935 Köln / Lindenthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26406019 - 50935 Köln / Lindenthal

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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: 26406019 - 50935 Köln / Lindenthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26406019 - 50935 Köln / Lindenthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26406019 - 50935 Köln / Lindenthal

## Die Immobilie

# Capital



**MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN**

**Top-Makler Köln**



Höchstnote für  
**von Poll Immobilien  
Lindenthal**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 09/26



Objektnummer: 26406019 - 50935 Köln / Lindenthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26406019 - 50935 Köln / Lindenthal

## 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: 26406019 - 50935 Köln / Lindenthal**

## **Ein erster Eindruck**

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen in bester Lage von Lindenthal diese besondere Etagenwohnung im modernisierten Zustand. Hier vereinen sich schlichte und zeitlose Architektur mit einer großzügigen und offenen Raumaufteilung.

Die Nähe zum Stadtwald sowie zur Dürener Straße unterstreicht die besondere Qualität des Standorts in Köln-Lindenthal – einer Lage, die seit Jahren für ihre Beständigkeit und hohe Nachfrage geschätzt wird.

Die Wohnung liegt im zweiten Obergeschoss eines 1973 erbauten Mehrfamilienhauses und ist komfortabel über einen Aufzug oder das Treppenhaus zu erreichen.

Die Wohnfläche von ca. 80 m<sup>2</sup> verteilt sich auf insgesamt 2,5 Zimmer. Herzstück der Wohnung ist der großzügige und lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit ca. 29 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie direktem Zugang zur sonnenverwöhnten Terrasse mit Süd-Ausrichtung.

Die ca. 10 m<sup>2</sup> große Terrasse erweitert den hellen Wohnbereich dank der bodentiefen Fensterfront und erlaubt gleichzeitig einen herrlichen Blick auf die Baumkronen und historischen Gründerzeit-Bauten der ruhigen Nachbarschaft. Ein Ort mit hoher Aufenthaltsqualität – ideal um zur Ruhe zu kommen und entspannte Stunden im Freien zu genießen.

Die offene Küche fügt sich nahtlos an den Wohn- und Essbereich an und setzt sich optisch mit einem großformatigen Fliesenboden vom Esche-Parkettboden ab.

An das geräumige Entrée schließt sich ein kleiner Flur an, der ideal als Ankleide genutzt werden kann und Zugang zum vollständig modernisierten Tageslicht-Badezimmer mit Walk-in Dusche sowie dem großen Schlafzimmer bietet. Dank des durchdachten Grundrisses kann vom Schlafzimmer ebenfalls die Terrasse betreten werden.

Abgerundet wird das Angebot mit einem eigenen Kellerabteil und einem gemeinschaftlich genutzten Waschraum, in dem eine private Waschmaschine und ein Trockner Platz finden können. Das Hausgeld gestaltet sich mit ca. EUR 345,00 inkl. Instandhaltungsrücklage pro Monat sehr attraktiv. Die Wohnung ist leerstehend und sofort bezugsfrei.

Können Sie sich vorstellen, Ihren morgendlichen Kaffee auf der idyllischen Terrasse zu genießen? Dann stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung und vereinbaren gerne eine Besichtigung.

**Objektnummer: 26406019 - 50935 Köln / Lindenthal**

## **Ausstattung und Details**

### **Highlights:**

- **Sofort bezugsfrei**
- **Erstbezug nach umfassender Modernisierung**
- **Echtholzparkett im Wohn-/ Essbereich, Entrée und Flur**
- **Lichtdurchflutete Wohnräume**
- **Bodentiefe Fenster im Wohnbereich**
- **Große Süd-Terrasse mit elektrischer Sonnen-Markise**
- **Terrasse begehbar vom Wohnbereich und Schlafzimmer**
- **Modernisierte, offene Küche**
- **Modernisiertes Tageslichtbad mit komfortabler Walk-in Dusche und Handtuchwärmer**
- **Komfortabler Zugang zur Wohnung dank Personenaufzug**
- **Geringes Hausgeld von EUR 345,00 pro Monat**

**Objektnummer: 26406019 - 50935 Köln / Lindenthal**

## **Alles zum Standort**

Diese besondere Etagenwohnung befindet sich im linksrheinischen Stadtteil Lindenthal, welcher zweifelsfrei zu den attraktivsten Wohnlagen Kölns gehört. Dabei machen das gepflegte Gesamterscheinungsbild, die kurzen Wege und die umliegenden Grünflächen das Veedel zu einer absoluten TOP-Wohnlage.

Im Zuge der Stadterweiterung entstand hier Mitte des 19. Jahrhunderts ein neues Wohngebiet für die wohlhabende Bevölkerung. Auch heute noch ist hier eine Anzahl von Altbau- und historischen Villen zu finden.

Der lebendige Stadtteil verfügt über eine hervorragende Infrastruktur: Die Dürener Straße bietet eine große Auswahl an Fachgeschäften, Ärzten und Gastronomiebetrieben. Fußläufig erreichen Sie Grundschulen und Kindergärten. Auch weiterführende Schulen sind entsprechend nah gelegen. Drei Kliniken befinden sich im direkten Zulauf.

Öffentliche Verkehrsmittel sind überall gut erreichbar und die ausgedehnten Wald- und Wiesenflächen des Stadtwaldes bilden als Kontrast eine grüne Oase inmitten der Großstadt. Der Stadtwald, der Aachener Weiher, der Decksteiner Weiher und auch der Rautenstrauchkanal laden zum Verweilen ein und sind beliebte Ruhepunkte in mitten des Stadtlebens.

Besonders schön und beliebt als Naherholungsziel ist der Tierpark im Stadtwald. Er zieht alle Altersgruppen an und zählt als ganzjährige Attraktion. Die Kölner Innenstadt sowie der Kölner Dom sind gerade mal zehn bis fünfzehn Autominuten entfernt und die Autobahnanbindung ist in ca. fünf Minuten erreichbar.

Auch der Flughafen Köln/ Bonn ist nur ca. zwanzig Minuten entfernt.

**Objektnummer: 26406019 - 50935 Köln / Lindenthal**

## **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)**