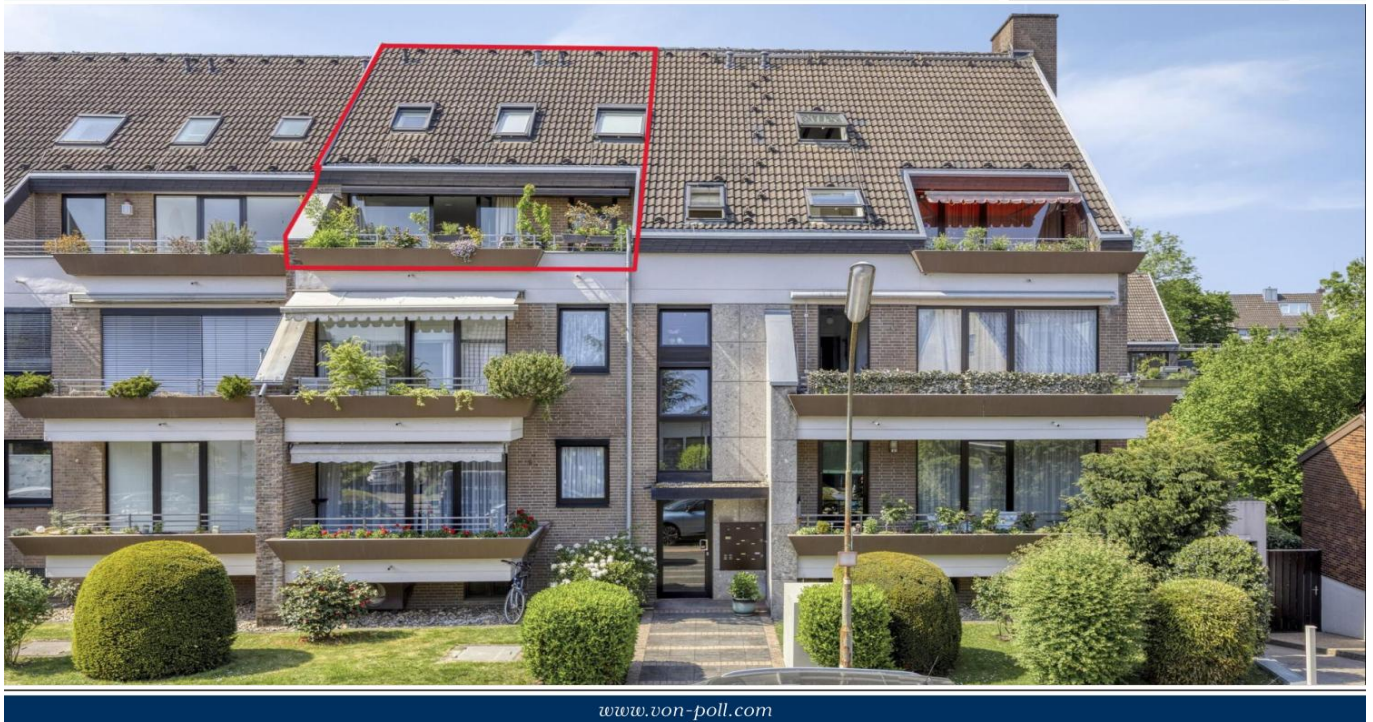


Köln / Lindenthal

# Lichtdurchflutete Maisonette-Wohnung in ruhiger Lage von Köln-Lindenthal

Objektnummer: 25406007



KAUFPREIS: 635.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110,93 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2.5

Objektnummer: 25406007 - 50935 Köln / Lindenthal

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

Objektnummer: 25406007 - 50935 Köln / Lindenthal

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25406007                  |
| Wohnfläche   | ca. 110,93 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 3                         |
| Zimmer       | 2.5                       |
| Baujahr      | 1979                      |
| Stellplatz   | 2 x Garage                |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 635.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp           | Maisonette                                                                |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |

Objektnummer: 25406007 - 50935 Köln / Lindenthal

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas schwer  | Endenergieverbrauch         | 107.30 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 30.07.2028     | Energie-Effizienzklasse     | D                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1979              |

Objektnummer: 25406007 - 50935 Köln / Lindenthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25406007 - 50935 Köln / Lindenthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25406007 - 50935 Köln / Lindenthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25406007 - 50935 Köln / Lindenthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25406007 - 50935 Köln / Lindenthal

## 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: 25406007 - 50935 Köln / Lindenthal

## 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: 25406007 - 50935 Köln / Lindenthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25406007 - 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: 25406007 - 50935 Köln / Lindenthal

## Ein erster Eindruck

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 m<sup>2</sup> 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!

Objektnummer: 25406007 - 50935 Köln / Lindenthal

## Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 25406007 - 50935 Köln / Lindenthal

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25406007 - 50935 Köln / Lindenthal

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.7.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 107.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 25406007 - 50935 Köln / Lindenthal

## 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)