

Köln - Neustadt-Süd

# Home above the rooftops of the city

Property ID: 25406009



**PURCHASE PRICE: 650.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 129 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

**Property ID: 25406009 - 50674 Köln - Neustadt-Süd**

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

Property ID: 25406009 - 50674 Köln - Neustadt-Süd

## At a glance

Property ID	25406009	Purchase Price	650.000 EUR
Living Space	ca. 129 m <sup>2</sup>	Type	Maisonette
Floor	5	Condition of property	Renovated
Rooms	3	Construction method	Solid
Bedrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Balcony
Bathrooms	1		
Year of construction	1895		

Property ID: 25406009 - 50674 Köln - Neustadt-Süd

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Legally not required
Power Source	Gas		

Property ID: 25406009 - 50674 Köln - Neustadt-Süd

## The property



Property ID: 25406009 - 50674 Köln - Neustadt-Süd

## The property



Property ID: 25406009 - 50674 Köln - Neustadt-Süd

## The property



Property ID: 25406009 - 50674 Köln - Neustadt-Süd

## The property



Property ID: 25406009 - 50674 Köln - Neustadt-Süd

## The property



Property ID: 25406009 - 50674 Köln - Neustadt-Süd

## The property



Property ID: 25406009 - 50674 Köln - Neustadt-Süd

## The property

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)



Property ID: 25406009 - 50674 Köln - Neustadt-Süd

## The property



**Property ID: 25406009 - 50674 Köln - Neustadt-Süd**

## **A first impression**

VON POLL REAL ESTATE presents this newly renovated maisonette apartment in a historic building dating back to 1895. With approximately 129 m<sup>2</sup> of living space, the apartment boasts a well-designed and unique living concept. Even the impressive entrance, with its high ceilings and ornate stucco elements, lends the building an elegant ambiance. Located on the fifth floor, the apartment spans two levels and comprises three rooms, including two bedrooms in the converted attic, offering both private retreats and flexibility to suit individual living needs. The heart of the apartment is the approximately 44 m<sup>2</sup> living and dining area with direct access to the spacious, southeast-facing roof terrace of approximately 52 m<sup>2</sup> – an ideal spot to enjoy relaxing hours in the sun high above the rooftops of Cologne. Large windows ensure excellent natural light and create a bright and welcoming atmosphere. The impressive ceiling height further enhances the feeling of spaciousness and offers a variety of design possibilities. The guest WC on the first floor and the shower room on the second floor have been completely modernized. The two bedrooms in the attic impress with their spaciousness and exceptional natural light. One of the rooms offers direct access to a northwest-facing balcony with a view of the cathedral. The monthly service charge is €695.00, including maintenance reserve and heating costs. This property boasts exceptional architecture in a central downtown location. Interested? We would be happy to arrange a viewing. You'll be delighted!

**Property ID: 25406009 - 50674 Köln - Neustadt-Süd**

## **Details of amenities**

- **Historischer Altbau von 1895**
- **Frisch sanierte Maisonette-Wohnung**
- **3 Zimmer**
- **2 Schlafzimmer im ausgebauten Spitzdach**
- **44 m<sup>2</sup> großer Wohn- und Essbereich**
- **52 m<sup>2</sup> große Südost-Dachterrasse**
- **Nordwest-Balkon mit Domblick**
- **modernisiertes Dusch- und Gästebad**
- **Hauseingang mit hohen Decken und Stuckelementen**
- **monatliches Hausgeld EUR 695,00 inkl. Instandhaltungsrücklage & Heizkosten**
- **Zentrale Innenstadtlage**

**Property ID: 25406009 - 50674 Köln - Neustadt-Süd**

## All about the location

Köln Neustadt-Süd ist ein lebendiger und vielfältiger Stadtteil im innerstädtischen Bereich von Köln und gehört zum Stadtbezirk Innenstadt. Er erstreckt sich südlich der Altstadt und wird im Norden durch die Kölner Ringe, insbesondere den Hohenstaufenring und den Barbarossaplatz, von der Altstadt abgegrenzt. Im Westen bildet der Innere Grüngürtel eine natürliche Grenze, während im Süden die Südstadt anschließt und im Osten der Rhein das Stadtviertel begrenzt.

Geprägt wird der Stadtteil von einer Mischung aus historischer Gründerzeit-Architektur, modernen Wohngebäuden sowie einer pulsierenden Gastronomie- und Kulturszene. Besonders das Quartier Latäng und die Zülpicher Straße sind als Hotspots für Studierende bekannt, da sich hier zahlreiche Bars, Cafés und Restaurants befinden. Ein beliebter Rückzugsort ist der Volksgarten, einer der ältesten Parks Kölns, der mit weitläufigen Grünflächen, einem idyllischen Teich und einem Biergarten zum Verweilen einlädt.

Die Verkehrsanbindung des Stadtteils ist hervorragend. Mehrere Straßenbahn- und Buslinien, darunter die Linien 9, 12, 15, 16 und 18, verbinden Neustadt-Süd mit anderen Stadtteilen und sorgen für eine schnelle Erreichbarkeit des Kölner Hauptbahnhofs. Auch für Autofahrer bestehen gute Anbindungen an die städtischen Verkehrsachsen.

Neben seiner urbanen Atmosphäre bietet Neustadt-Süd einige markante Orte, die den Stadtteil prägen. Das Universitätsviertel mit dem Campus der Universität zu Köln zieht zahlreiche Studierende an und sorgt für eine junge, dynamische Stimmung. Der Barbarossaplatz ist nicht nur ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt, sondern auch ein beliebter Treffpunkt mit vielen Einkaufsmöglichkeiten und Ausgelmöglichkeiten. Insgesamt verbindet Neustadt-Süd urbanes Leben mit studentischem Flair und grünen Erholungsräumen, was den Stadtteil sowohl für Studierende als auch für Berufstätige und Familien besonders attraktiv macht.

**Property ID: 25406009 - 50674 Köln - Neustadt-Süd**

## Other information

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Property ID: 25406009 - 50674 Köln - Neustadt-Süd**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**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)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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