

Köln – Neustadt-Süd

# Hogar sobre los tejados de la ciudad

Número de propiedad: 25406009



PRECIO DE COMPRA: 850.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 129 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 25406009 - 50674 Köln – Neustadt-Süd

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25406009 - 50674 Köln – Neustadt-Süd

## De un vistazo

|                      |            |
|----------------------|------------|
| Número de propiedad  | 25406009   |
| Superficie habitable | ca. 129 m² |
| Piso                 | 5          |
| Habitaciones         | 3          |
| Dormitorios          | 2          |
| Baños                | 1          |
| Año de construcción  | 1895       |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 850.000 EUR                                                               |
| Piso                   | Dúplex                                                                    |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | Estructura                                                                |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Características        | Terraza, WC para invitados, Balcón                                        |

Número de propiedad: 25406009 - 50674 Köln – Neustadt-Süd

## Datos energéticos

|                     |                     |                        |                      |
|---------------------|---------------------|------------------------|----------------------|
| Tipo de calefacción | Calefacción central | Certificado energético | Legally not required |
| Fuente de energía   | Gas                 |                        |                      |

Número de propiedad: 25406009 - 50674 Köln – Neustadt-Süd

## La propiedad



Número de propiedad: 25406009 - 50674 Köln – Neustadt-Süd

## La propiedad



Número de propiedad: 25406009 - 50674 Köln – Neustadt-Süd

## La propiedad



Número de propiedad: 25406009 - 50674 Köln – Neustadt-Süd

## La propiedad



# 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

Número de propiedad: 25406009 - 50674 Köln – Neustadt-Süd

## La propiedad



Número de propiedad: 25406009 - 50674 Köln – Neustadt-Süd

## La propiedad



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)

Número de propiedad: 25406009 - 50674 Köln – Neustadt-Süd

## La propiedad



Número de propiedad: 25406009 - 50674 Köln – Neustadt-Süd

## La propiedad



Número de propiedad: 25406009 - 50674 Köln – Neustadt-Süd

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25406009 - 50674 Köln – Neustadt-Süd

## Una primera impresión

VON POLL REAL ESTATE presenta este dúplex recién reformado en un edificio histórico que data de 1895. Con aproximadamente 129 m<sup>2</sup> de superficie habitable, el apartamento presume de un concepto de vivienda único y bien diseñado. Incluso la impresionante entrada, con sus altos techos y ornamentados elementos de estuco, confiere al edificio un ambiente elegante. Ubicado en la quinta planta, el apartamento se distribuye en dos niveles y consta de tres habitaciones, incluyendo dos dormitorios en el ático reformado, que ofrecen tanto un espacio privado como flexibilidad para adaptarse a las necesidades individuales. El corazón del apartamento es el salón-comedor de aproximadamente 44 m<sup>2</sup> con acceso directo a la espaciosa azotea de aproximadamente 52 m<sup>2</sup>, orientada al sureste, un lugar ideal para disfrutar de horas de relax bajo el sol, sobre los tejados de Colonia. Los grandes ventanales garantizan una excelente luz natural y crean un ambiente luminoso y acogedor. La impresionante altura del techo realza aún más la sensación de amplitud y ofrece diversas posibilidades de diseño. El aseo de invitados en la primera planta y el baño con ducha en la segunda planta han sido completamente modernizados. Los dos dormitorios del ático impresionan por su amplitud y excepcional luz natural. Una de las habitaciones ofrece acceso directo a un balcón orientado al noroeste con vistas a la catedral. La cuota mensual es de 695,00 €, que incluye la reserva de mantenimiento y los gastos de calefacción. Esta propiedad presume de una arquitectura excepcional en una ubicación céntrica. ¿Le interesa? Estaremos encantados de concertar una visita. ¡Quedará encantado!

Número de propiedad: 25406009 - 50674 Köln – Neustadt-Süd

## Detalles de los servicios

- Historischer Altbau von 1895
- Frisch sanierte Maisonette-Wohnung
- 3 Zimmer
- 2 Schlafzimmer im ausgebauten Spitzdach
- 44 m² großer Wohn- und Essbereich
- 52 m² große Südost-Dachterrasse
- Northwest-Balkon mit Domblick
- modernisiertes Dusch- und Gästebad
- Hauseingang mit hohen Decken und Stuckelementen
- monatliches Hausgeld EUR 695,00 inkl. Instandhaltungsrücklage & Heizkosten
- Zentrale Innenstadtlage

Número de propiedad: 25406009 - 50674 Köln – Neustadt-Süd

## Todo sobre la ubicación

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 Kwartier 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.

Número de propiedad: 25406009 - 50674 Köln – Neustadt-Süd

## Otros datos

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número de propiedad: 25406009 - 50674 Köln – Neustadt-Süd

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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