

Köln – Lindenthal

## Zentrale 3-Zimmer-Wohnung - in direkter Nachbarschaft zur Dürener Straße

*Número de propiedad: 25406033*



PRECIO DE COMPRA: 629.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 93,63 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 25406033 - 50931 Köln – Lindenthal

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

Número de propiedad: 25406033 - 50931 Köln – Lindenthal

## De un vistazo

Número de propiedad	25406033
Superficie habitable	ca. 93,63 m <sup>2</sup>
Habitaciones	3
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1985
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo

Precio de compra	629.000 EUR
Piso	Planta baja
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Características	Balcón

Número de propiedad: 25406033 - 50931 Köln – Lindenthal

## Datos energéticos

Fuente de energía	Gas natural ligero	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	25.06.2028	Demanda de energía final	108.00 kWh/m²a
Fuente de energía	Gas	Clase de eficiencia energética	D
		Año de construcción según el certificado energético	1985



Número de propiedad: 25406033 - 50931 Köln – Lindenthal

## La propiedad



Número de propiedad: 25406033 - 50931 Köln – Lindenthal

## La propiedad





Número de propiedad: 25406033 - 50931 Köln – Lindenthal

## La propiedad



Número de propiedad: 25406033 - 50931 Köln – Lindenthal

## La propiedad





Número de propiedad: 25406033 - 50931 Köln – Lindenthal

## La propiedad



Número de propiedad: 25406033 - 50931 Köln – Lindenthal

## La propiedad



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)

Número de propiedad: 25406033 - 50931 Köln – Lindenthal

## 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: 25406033 - 50931 Köln – Lindenthal

## Una primera impresión

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese 3-Zimmer-Wohnung in begehrter Lage. In einer der gefragtesten Wohnlagen Kölns – im beliebten Stadtteil Lindenthal – stellen wir Ihnen diese attraktive Eigentumswohnung mit ca. 94 m<sup>2</sup> Wohnfläche vor. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Mehrparteienhaus aus dem Jahr 1985 mit insgesamt drei Etagen und überzeugt durch ihre ruhige Mikrolage sowie die unmittelbare Nähe zur Dürener Straße, welche sich in nur einhundert Metern Entfernung befindet.

Die Wohnung liegt in West-Ausrichtung und bietet durch ihre ansprechende Raumaufteilung mit insgesamt drei Zimmern ein ideales Zuhause für Singles, Paare oder eine kleine Familien. Der Grundriss überzeugt mit einer offenen Raumgestaltung. Dabei verteilen sich die ca. 94m<sup>2</sup> auf eine Diele mit Einbauschränken, einen großzügigen Wohn-/ Essbereich, einer separaten Küche, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Wanne und ein Gäste-WC.

Das Herzstück der Wohnung bildet der offene Wohn-/ Essbereich, der einen direkten Zugang zum ca. 12 m<sup>2</sup> großen, nach Westen ausgerichteten Balkon bietet. Die Ausstattung wird mit Rollläden an allen Fenstern abgerundet. Ein komfortsteigerndes Detail stellt die in allen Wohnbereichen verlegte Fußbodenheizung dar, die ein angenehm temperiertes Wohnambiente zu jeder Jahreszeit schafft. Ein Kellerraum sowie ein gemeinschaftlicher Waschraum sind ebenfalls vorhanden.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegtem Allgemeinzustand und ist sofort bezugsfrei. Ein neuer Aufzug sorgt für zusätzlichen Komfort innerhalb des Hauses. Die Ausstattung ist als mittel einzustufen und lässt bei Bedarf Spielraum für individuelle Modernisierungswünsche.

Besonders hervorzuheben ist der im Kaufpreis enthaltene Tiefgaragenstellplatz, der in dieser Lage einen echten Mehrwert darstellt.

Die Gaszentralheizung sorgt für eine zuverlässige Wärmeversorgung. Die Wohnanlage wird professionell verwaltet und gepflegt.

Die hervorragende Infrastruktur rund um die Dürener Straße bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind ebenfalls schnell erreichbar – ein Standort, der urbanes Leben und ruhiges Wohnen perfekt miteinander verbindet. Das monatliche Hausgeld beträgt EUR 562.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann stehen wir Ihnen für weitere Informationen sowie vertiefende Beratungsgespräche zur Verfügung und terminieren gerne eine Besichtigung.

Número de propiedad: 25406033 - 50931 Köln – Lindenthal

## Todo sobre la ubicación

Lindenthal ist eines der begehrtesten Stadtteile Kölns: grün, urban und hervorragend angebunden. In der ruhigen und gepflegten Wohngegend, genießt die Immobilie eine hervorragende Lage – Der Rautenstrauch-Kanal und der idyllische Aachener Weyer, sind nur etwa 10 Gehminuten entfernt und bequem erreichbar. Sie laden mit ihren grünen Uferwegen zu Spaziergängen und Erholung ein. Diese privilegierte Lage verbindet naturnahes Wohnen mit urbanem Lebensstil in perfekter Balance.

In unmittelbarer Nähe finden sich alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die Dürener Straße – eine der beliebtesten Einkaufsstraßen Kölns – sowie der Lindenthalgürtel bieten eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und Dienstleistern. Auch Apotheken, Ärzte und Banken sind fußläufig erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist exzellent: Mehrere Bus- und Stadtbahnlinien sind in wenigen Minuten erreichbar und bringen Sie schnell in die Kölner Innenstadt oder zu den umliegenden Stadtteilen. Mit dem Pkw gelangen Sie über die nahegelegene Innere Kanalstraße direkt auf die A57 und weiter zum Kölner Autobahnring (A1, A4). So genießen Sie kurze Wege – ob ins Zentrum, ins Umland oder hinaus ins Grüne.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Kölner Stadtwald – einem der größten innerstädtischen Naherholungsgebiete Europas. Ob Joggen, Spaziergehen oder einfach Entspannen im Grünen – hier beginnt die Freizeit direkt vor der Haustür.

Die Stadt Köln selbst zählt mit rund 1 Million Einwohnern zu den bedeutendsten Metropolen Deutschlands. Ihre Rolle als Medienstadt, Universitätsstandort und Wirtschaftsstandort macht sie ebenso attraktiv wie ihre hohe Lebensqualität. Die kontinuierlich wachsende Bevölkerung unterstreicht die nachhaltige Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum in gefragten Lagen wie Lindenthal.



Número de propiedad: 25406033 - 50931 Köln – Lindenthal

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase 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)