Köln / Lindenthal

Lichtdurchflutete Maisonette-Wohnung in ruhiger Lage von Köln-Lindenthal

Número de propiedad: 25406007

PRECIO DE COMPRA: 635.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 110,93 m^2 • **HABITACIONES:** 2.5

Número de propiedad: 25406007 - 50935 Köln / Lindenthal

- 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: 25406007 - 50935 Köln / Lindenthal

De un vistazo

Número de propiedad	25406007
Superficie habitable	ca. 110,93 m²
Piso	3
Habitaciones	2.5
Año de construcción	1979
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	635.000 EUR
Piso	Dúplex
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido

Número de propiedad: 25406007 - 50935 Köln / Lindenthal

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas natural pesado
Certificado energético válido hasta	30.07.2028
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	107.30 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	1979

Número de propiedad: 25406007 - 50935 Köln / Lindenthal

La propiedad

Número de propiedad: 25406007 - 50935 Köln / Lindenthal

La propiedad

Número de propiedad: 25406007 - 50935 Köln / Lindenthal

La propiedad

Número de propiedad: 25406007 - 50935 Köln / Lindenthal

La propiedad

Número de propiedad: 25406007 - 50935 Köln / Lindenthal

La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

Número de propiedad: 25406007 - 50935 Köln / Lindenthal

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: 25406007 - 50935 Köln / Lindenthal

La propiedad

Número de propiedad: 25406007 - 50935 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: 25406007 - 50935 Köln / Lindenthal

Una primera impresión

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 m² 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!

Número de propiedad: 25406007 - 50935 Köln / Lindenthal

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25406007 - 50935 Köln / Lindenthal

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25406007 - 50935 Köln / Lindenthal

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.7.2028. Endenergieverbrauch beträgt 107.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Número de propiedad: 25406007 - 50935 Köln / Lindenthal

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Jörg Rechermann

Dürener Straße 236 Colonia-Lindenthal
E-Mail: koeln.lindenthal@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com