

Köln - Widdersdorf

Offenes Wohnen auf zwei Ebenen – Maisonette mit Südbalkon

Número de propiedad: 26406004



PRECIO DE COMPRA: 489.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 121,05 m² • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: 26406004 - 50859 Köln - Widdersdorf

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

Número de propiedad: 26406004 - 50859 Köln - Widdersdorf

De un vistazo

Número de propiedad	26406004
Superficie habitable	ca. 121,05 m ²
Habitaciones	4
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1984
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje, 25000 EUR (Venta)

Precio de compra	489.000 EUR
Piso	Dúplex
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 26406004 - 50859 Köln - Widdersdorf

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	96.26 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	24.02.2036	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1984

Número de propiedad: 26406004 - 50859 Köln - Widdersdorf

La propiedad



Número de propiedad: 26406004 - 50859 Köln - Widdersdorf

La propiedad



Número de propiedad: 26406004 - 50859 Köln - Widdersdorf

La propiedad



Número de propiedad: 26406004 - 50859 Köln - Widdersdorf

La propiedad



Número de propiedad: 26406004 - 50859 Köln - Widdersdorf

La propiedad



Número de propiedad: 26406004 - 50859 Köln - Widdersdorf

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

Número de propiedad: 26406004 - 50859 Köln - Widdersdorf

La propiedad



Número de propiedad: 26406004 - 50859 Köln - Widdersdorf

La propiedad



Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2024

Top-Makler Köln



Höchstnote für
**von Poll Immobilien
Lindenthal**

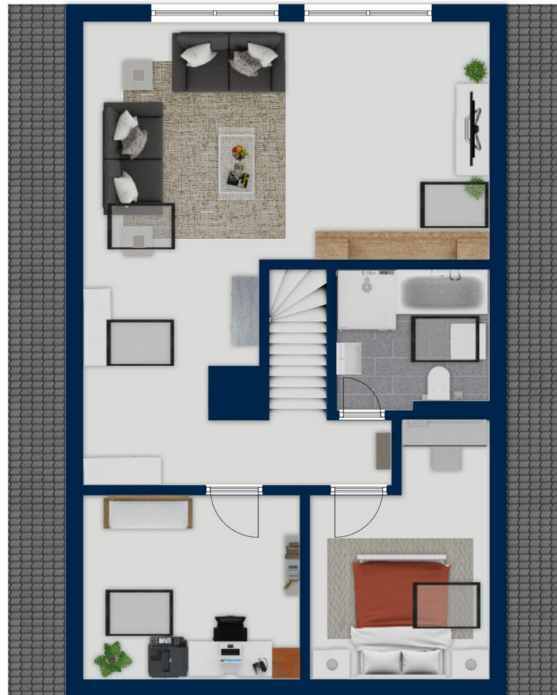
Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

Número de propiedad: 26406004 - 50859 Köln - Widdersdorf

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: 26406004 - 50859 Köln - Widdersdorf

Una primera impresión

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese attraktive Maisonettewohnung mit Balkon in sonniger Südost-Ausrichtung. Die Eigentumswohnung erstreckt sich über die zweite und dritte Etage eines gepflegten Mehrparteienhauses aus dem Jahr 1984 und bietet eine Wohnfläche von ca. 120 m², die sich auf vier Zimmer verteilt. Die durchdachte Grundrissgestaltung, die großzügigen Fensterflächen und das offene Raumkonzept schaffen ein helles und modernes Wohnambiente.

Der Eingangsbereich der Wohnung bietet ausreichend Platz für eine großzügige Garderobe und wird durch ein modernisiertes Gäste-WC abgerundet. Das Herzstück der ersten Ebene bildet der offen gestaltete Essbereich mit Zugang zu der Dachterrasse. Die integrierte Einbauküche öffnet sich linkerhand in den Raum hinein und schafft ein harmonisches Zusammenspiel zwischen Kochen, Essen und Wohnen. Von hier aus grenzt der Zugang zum Balkon mit Südost-Ausrichtung, welcher viele Sonnenstunden und einen angenehmen Rückzugsort im Freien ermöglicht.

Eine schwebende Wendeltreppe führt in die obere Ebene der Wohnung. Hier befindet sich der Wohnbereich mit großen Fensterflächen, die für ein besonders lichtdurchflutetes Raumgefühl sorgen. Diese Etage wird durch ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer ergänzt, welches sich ideal als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer nutzen lässt. Das Badezimmer ist mit einer Dusche sowie einer separaten Badewanne ausgestattet, die für zusätzlichen Komfort sorgt.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch ein eigenes Kellerabteil sowie eine Einzelgarage direkt am Haus. Der Garagenstellplatz ist bereits im Kaufpreis enthalten und wird mit einem Wert von EUR 25.000 angesetzt. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung.

Die gesamte Wohnung präsentiert sich hell, offen und freundlich. Große Fensterflächen und die Maisonette-Bauweise verleihen den Räumen ein modernes, luftiges Wohngefühl - ideal für Paare oder Familien, die großzügiges Wohnen in moderner Atmosphäre schätzen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stellen wir Ihnen diese besondere Immobilie im Rahmen eines persönlichen Besichtigungstermins näher vor.

Número de propiedad: 26406004 - 50859 Köln - Widdersdorf

Detalles de los servicios

- **Maisonettewohnung in der 2. und 3. Etage eines Mehrparteienhauses**
- **4 Zimmer**
- **Dachterrasse mit elektrischer Markise**
- **Garderobebereich im Eingangsbereich**
- **großzügiger Essbereich mit direktem Zugang zum Südbalkon**
- **offene Einbauküche**
- **Wendeltreppe zur zweiten Etage**
- **Gäste-WC und Badezimmer mit Dusche und Wanne**
- **eigenes Kellerabteil plus Abstellfläche im Spitzboden**
- **Gas-Zentralheizung**
- **Einzelgarage am Haus**

Número de propiedad: 26406004 - 50859 Köln - Widdersdorf

Todo sobre la ubicación

Der Kölner Stadtteil Widdersdorf zählt zu den beliebten Wohnlagen im Kölner Westen. Das ehemalige Dorf hat sich in den vergangenen Jahren zu einem modernen und familienfreundlichen Stadtteil entwickelt und verbindet ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer gewachsenen Infrastruktur. Gepflegte Wohnstraßen, moderne Wohnquartiere und viel Grün prägen das Ortsbild und sorgen für eine hohe Lebensqualität.

Im Ortszentrum finden sich Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie verschiedene Dienstleister. Ergänzt wird das Angebot durch Cafés, Restaurants und kleinere Geschäfte, die den Stadtteil lebendig und gleichzeitig angenehm überschaubar machen.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls komfortabel. Über die nahegelegenen Autobahnen A1 und A4 besteht eine schnelle Verbindung in die Kölner Innenstadt sowie in die umliegenden Städte der Region. Mehrere Buslinien verbinden Widdersdorf zudem mit den benachbarten Stadtteilen und wichtigen Verkehrsknotenpunkten wie Köln-Weiden mit Anschluss an die Straßenbahnlinie 1 und die S-Bahn.

Für Freizeit und Erholung bieten die umliegenden Felder sowie der nahegelegene Äußere Grüngürtel zahlreiche Möglichkeiten zum Spazierengehen, Joggen oder Radfahren. Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur und Nähe zur Natur macht Widdersdorf zu einem besonders attraktiven Wohnstandort im Kölner Westen.

Número de propiedad: 26406004 - 50859 Köln - Widdersdorf

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com