Köln – Klettenberg

Amplio dúplex con mucho espacio en 180 m²

Número de propiedad: 25406041

PRECIO DE COMPRA: 670.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 180 m^2 • **HABITACIONES:** 5

Número de propiedad: 25406041 - 50939 Köln – Klettenberg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25406041 - 50939 Köln – Klettenberg

De un vistazo

Número de propiedad	25406041
Superficie habitable	ca. 180 m²
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	1
Año de construcción	1982
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	670.000 EUR
Piso	Dúplex
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Características	WC para invitados

Número de propiedad: 25406041 - 50939 Köln – Klettenberg

Datos energéticos

Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	06.08.2028

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	178.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	F
Año de construcción según el certificado energético	1982

Número de propiedad: 25406041 - 50939 Köln – Klettenberg

La propiedad

Número de propiedad: 25406041 - 50939 Köln – Klettenberg

La propiedad

Número de propiedad: 25406041 - 50939 Köln – Klettenberg

La propiedad

Número de propiedad: 25406041 - 50939 Köln – Klettenberg

La propiedad

Número de propiedad: 25406041 - 50939 Köln – Klettenberg

La propiedad

Número de propiedad: 25406041 - 50939 Köln – Klettenberg

La propiedad

Número de propiedad: 25406041 - 50939 Köln – Klettenberg

Una primera impresión

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen in einem gepflegten Wohnumfeld diese großzügige und vielseitig nutzbare Maisonettewohnung, die sich über eine Erdgeschoss- und eine Souterrain Ebene erstreckt und mit ihrem charakteristischen Haus-im-Haus-Gefühl ein einladendes Wohnambiente vermittelt. Die Immobilie wurde im Jahr 2023 aufwendig und mit viel Liebe zum Detail renoviert. Sie zeichnet sich durch eine familienfreundliche Raumstruktur, helle Zimmer und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten aus.

Bereits im Erdgeschoss eröffnet sich eine einladende Wohnatmosphäre. Neben dem geräumigen Wohnzimmer befinden sich hier drei weitere Zimmer, die sich perfekt als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer eignen. Zwei separate Gäste-WCs sowie ein großzügiges Badezimmer mit Dusche und Badewanne bieten hohen Komfort im Alltag. Das zur Straßenseite ausgerichtete Zimmer kann auf Wunsch problemlos als Küche genutzt werden, da die notwendigen Anschlüsse vollständig vorhanden sind – ein Vorteil, der Ihnen maximale Freiheit bei der individuellen Nutzung der Wohnung ermöglicht.

Über eine Marmortreppe gelangt man in das helle Souterrain, das mit großen Fensterflächen einen vollwertigen Wohnraum bietet. Auf dieser Ebene befindet sich derzeit die vorhandene Küche, die genügend Platz für Arbeitsflächen sowie Stauraum bietet. Ein weiteres Gäste-WC sowie ein zusätzliches Zimmer, das sich hervorragend als ruhiger Arbeitsplatz, Kreativraum, Gästezimmer oder Rückzugsort für Familienmitglieder eignet. Damit bietet die Wohnung optimale Voraussetzungen für Paare oder Familien, die flexible Räume für Homeoffice, Hobby oder das Zusammenleben verschiedener Generationen schätzen und ist besonders attraktiv für Freiberufler oder Menschen, die regelmäßig von zuhause aus arbeiten und dafür einen separaten, ruhigen Bereich benötigen.

Komplettiert wird dieses attraktive Angebot durch zwei zur Wohnung gehörende Stellplätze, die sich unmittelbar vor dem Haus befinden und kurze Wege sowie komfortables Parken ermöglichen.

Mit ihrem durchdachten Grundriss und den hellen Räumen eignet sich diese besondere Maisonettewohnung als ein Zuhause, das gleichermaßen Geborgenheit vermittelt und Raum für individuelle Lebenskonzepte schafft. Ein ideales Angebot für Paare oder Familien die großzügiges Wohnen mit optimaler Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr zu schätzen wissen. Derzeit ist die Wohnung noch bis März vermietet.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung. Freuen Sie sich auf ein Wohngefühl, das begeistert.

Número de propiedad: 25406041 - 50939 Köln – Klettenberg

Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich in einer beliebten Wohnlage von Köln-Klettenberg, einem ruhigen und familienfreundlichen Stadtteil im Kölner Südwesten. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohnstraßen, gewachsenem Baumbestand und einer angenehmen Nachbarschaftsatmosphäre. Trotz der ruhigen Lage profitieren Sie von einer sehr guten Infrastruktur und kurzen Wegen zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Dienstleister sind bequem erreichbar und sorgen für eine komfortable Versorgung vor Ort. Auch Schulen, Kitas und medizinische Versorgungseinrichtungen befinden sich im nahen Umfeld, was Klettenberg besonders attraktiv für Familien macht.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Stadtbahnlinien und Busverbindungen sind fußläufig schnell zu erreichen und ermöglichen eine zügige Verbindung in die Kölner Innenstadt sowie in die umliegenden Stadtteile. Auch die Autobahnen A4 und A555 sind in wenigen Minuten erreichbar, was den Standort zusätzlich attraktiv für Pendler macht.

Für Erholung und Freizeit stehen zahlreiche Grün- und Naherholungsflächen wie zum Beispiel der Beethovenpark zur Verfügung. Die umliegenden Grünzüge bieten ideale Möglichkeiten zum Spazierengehen, Joggen oder für Aktivitäten mit der ganzen Familie. Sporteinrichtungen, Spielplätze und weitere Freizeitangebote befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung.

Das Wohnumfeld ist geprägt von einer harmonischen Mischung aus klassischen Wohnhäusern und modernisierten Gebäuden, was dem Viertel einen gepflegten und charmanten Charakter verleiht. Insgesamt handelt es sich um eine ruhige, gefragte Wohnlage mit hoher Lebensqualität und optimaler Anbindung.

Número de propiedad: 25406041 - 50939 Köln – Klettenberg

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.8.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 178.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

Número de propiedad: 25406041 - 50939 Köln – Klettenberg

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