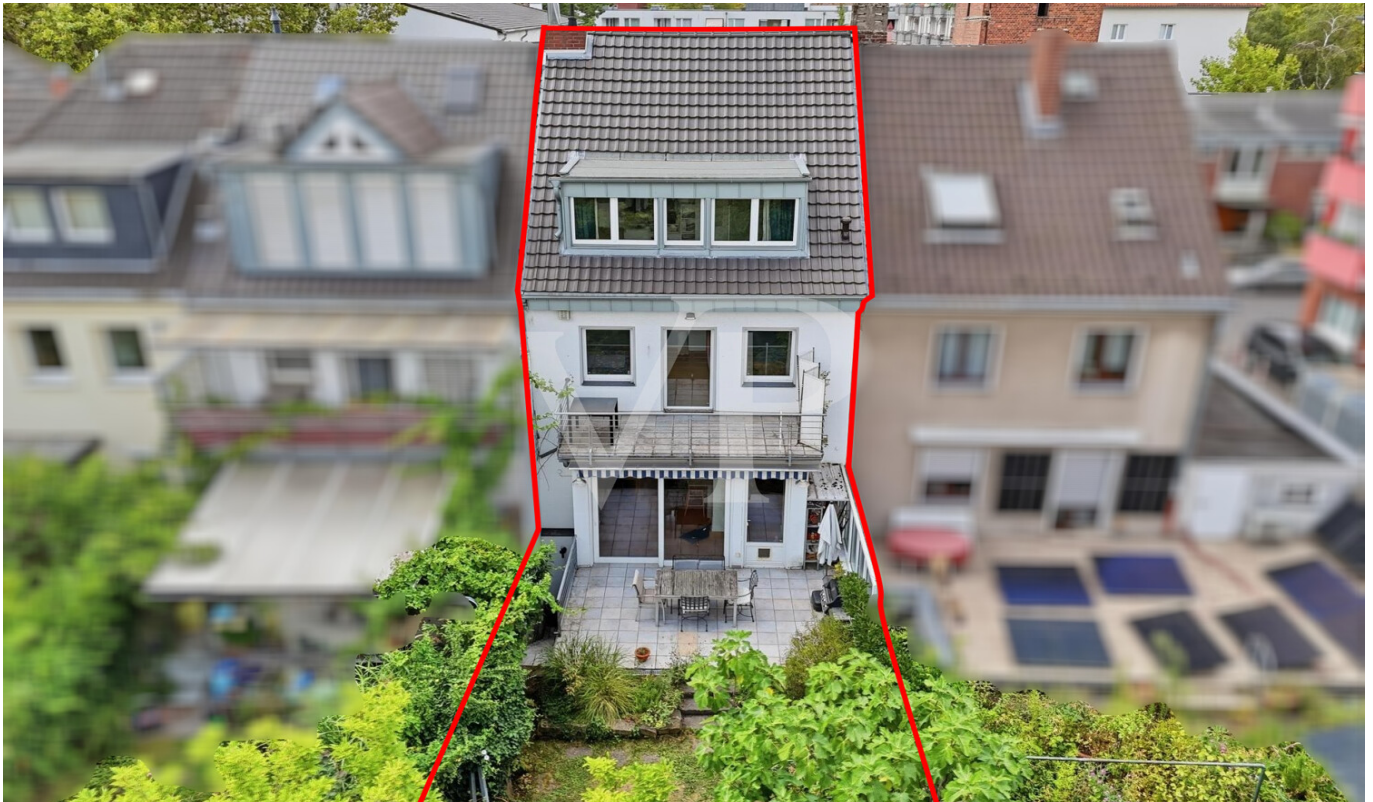


Köln / Zollstock - Zollstock

Familienglück - Charmantes Stadthaus mit Gartenidylle

Número de propiedad: 26406024



PRECIO DE COMPRA: 955.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 153,5 m² • HABITACIONES: 5 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 203 m²

Número de propiedad: 26406024 - 50969 Köln / Zollstock - Zollstock

- **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: 26406024 - 50969 Köln / Zollstock - Zollstock

De un vistazo

Número de propiedad	26406024
Superficie habitable	ca. 153,5 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1924

Precio de compra	955.000 EUR
Casa	Chalet adosado central
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Características	WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 26406024 - 50969 Köln / Zollstock - Zollstock

Datos energéticos

Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	18.08.2036
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	328.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	H
Año de construcción según el certificado energético	1924

Número de propiedad: 26406024 - 50969 Köln / Zollstock - Zollstock

La propiedad



Número de propiedad: 26406024 - 50969 Köln / Zollstock - Zollstock

La propiedad



Número de propiedad: 26406024 - 50969 Köln / Zollstock - Zollstock

La propiedad



Número de propiedad: 26406024 - 50969 Köln / Zollstock - Zollstock

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: 26406024 - 50969 Köln / Zollstock - Zollstock

La propiedad



Número de propiedad: 26406024 - 50969 Köln / Zollstock - Zollstock

La propiedad



Número de propiedad: 26406024 - 50969 Köln / Zollstock - Zollstock

La propiedad



Número de propiedad: 26406024 - 50969 Köln / Zollstock - Zollstock

La propiedad



Número de propiedad: 26406024 - 50969 Köln / Zollstock - Zollstock

La propiedad



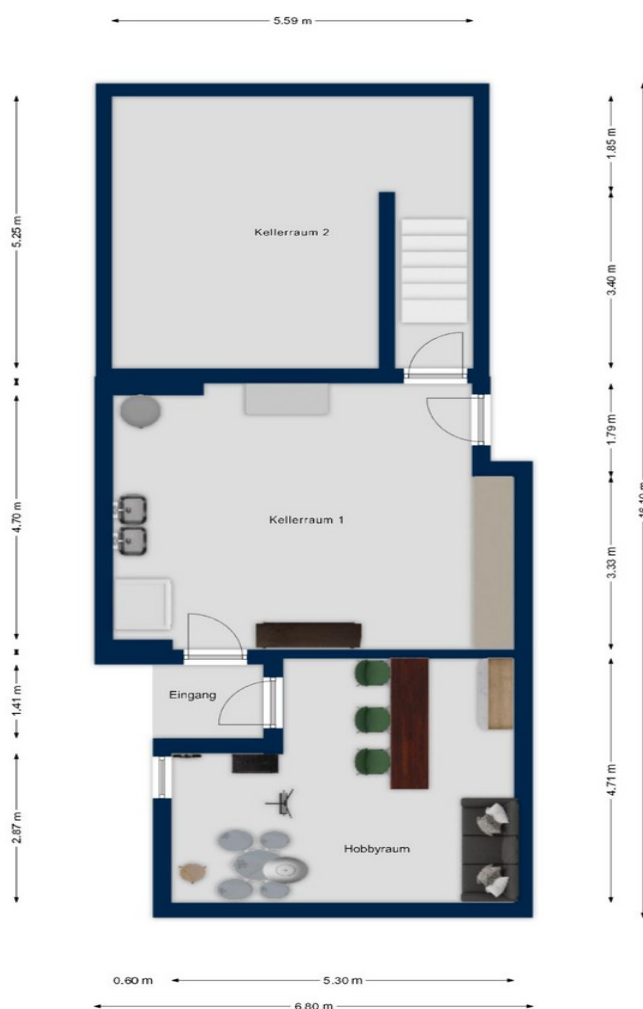
Número de propiedad: 26406024 - 50969 Köln / Zollstock - Zollstock

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: 26406024 - 50969 Köln / Zollstock - Zollstock

Una primera impresión

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses charmante Einfamilienhaus, das den zeitlosen Charakter eines klassischen Stadthauses mit den Ansprüchen modernen Wohnens verbindet. In begehrter Lage von Köln-Zollstock erwartet Sie eine gepflegte Immobilie mit großzügiger Raumaufteilung, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und einem liebevoll gestalteten Außenbereich – ein Zuhause, das Familien, anspruchsvollen Paaren sowie Menschen mit dem Wunsch nach Wohnen und Arbeiten unter einem Dach gleichermaßen gerecht wird.

Das im Jahr 1924 errichtete Reihennittelhaus erstreckt sich über drei Ebenen und bietet auf einer Wohnfläche von ca. 154 m² ein harmonisch abgestimmtes Raumkonzept. Das ca. 203 m² große Grundstück schafft in Verbindung mit dem geschützten Garten eine angenehme Balance zwischen urbanem Wohnen und privatem Rückzugsort.

Bereits beim Betreten des Hauses vermittelt die gelungene Grundrissgestaltung ein einladendes Wohngefühl. Harmonische Proportionen und eine familienfreundliche Raumaufteilung schaffen eine Atmosphäre, die gleichermaßen Offenheit und Geborgenheit vermittelt. Mit insgesamt fünf Zimmern eröffnet die Immobilie vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Den Mittelpunkt des Hauses bildet der großzügige Wohn- und Essbereich. Ein Kamin sorgt insbesondere in den kühleren Monaten für eine behagliche Wohnatmosphäre und unterstreicht den wohnlichen Charakter dieses Bereichs. Von hier aus gelangen Sie in den liebevoll angelegten Garten, der über zwei Terrassen verfügt und unterschiedliche Rückzugsmöglichkeiten im Freien bietet. Ob gemeinsames Frühstück an sonnigen Tagen, entspannte Nachmittage oder gesellige Sommerabende – der Außenbereich erweitert den Wohnraum auf angenehme Weise und lädt zum Verweilen ein.

Ein besonderes Ausstattungsmerkmal befindet sich im Untergeschoss. Das vollständig unterkellerte Haus bietet neben ausreichenden Nutzflächen einen individuell gestalteten Bar- und Hobbyraum mit Zugang zum Garten. Der vollständig geflieste Keller unterstreicht dabei den gepflegten Gesamtzustand der Immobilie.

Die Ausstattung präsentiert sich in einem gepflegten, mittleren Standard. Parkettböden schaffen in den Wohnbereichen ein warmes und angenehmes Ambiente. Beheizt wird das Haus über eine Gasbrennwert-Zentralheizung aus dem Jahr 2006.

Das Haus wurde über die Jahre kontinuierlich instand gehalten und befindet sich in einem gepflegtem Gesamtzustand. Das Dach wurde im Jahr 2022 erneuert und zusätzlich gedämmt. Dadurch bietet es seinen zukünftigen Eigentümern eine hervorragende Grundlage, den eigenen Wohnstil unmittelbar zu verwirklichen und individuelle

Modernisierungsmaßnahmen nach persönlichem Geschmack umzusetzen.

Die Lage zählt zweifellos zu den großen Vorzügen dieser Immobilie. Köln-Zollstock gehört seit Jahren zu einer beliebten Wohnlage im Kölner Süden und überzeugt durch seine ausgezeichnete Infrastruktur, kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und eine hervorragende Anbindung an die Innenstadt. Die gelungene Verbindung aus urbanem Leben und hoher Wohnqualität macht den Stadtteil besonders attraktiv. Ein eigener Stellplatz oder eine Garage sind nicht vorhanden, jedoch existieren zahlreiche Parkmöglichkeiten unmittelbar vor der Immobilie.

Diese Immobilie richtet sich an Käufer, die ein gepflegtes Zuhause mit Charakter, einer familienfreundlichen Größe und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten suchen. Dieses Einfamilienhaus bietet beste Voraussetzungen für unterschiedlichste Lebenskonzepte und überzeugt mit einer Wohnqualität, die in dieser Lage nur selten zu finden ist.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung und präsentieren Ihnen diese attraktive Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung.

Número de propiedad: 26406024 - 50969 Köln / Zollstock - Zollstock

Detalles de los servicios

- Einfamilienhaus
- Gasbrennwert-Zentralheizung
- Ostausrichtung
- Kleiner, liebevoll angelegter Garten mit Eingangsterrasse & Schattenterrasse (Gartenlaube)
- Bar/ Hobbyraum im Keller
- Kamin
- zentrale Warmwasserversorgung
- Familiengeeignete Raumaufteilung
- elektr. Rollos im EG (Hausvorderseite: Holz ; Hausrückseite: Kunststoff)
- Voll unterkellert (3 größere Räume mit Waschmöglichkeit)
- Keller komplett gefliest
- 2 Badezimmer
- offene Wohnküche & Essbereich

Número de propiedad: 26406024 - 50969 Köln / Zollstock - Zollstock

Todo sobre la ubicación

Zollstock ist ein vielseitiger Stadtteil im Kölner Süden, der für seine urbanen Wohnmöglichkeiten und seine hervorragende Anbindung an die Innenstadt bekannt ist. Er gehört zum Stadtbezirk Rodenkirchen und bietet eine ausgewogene Mischung aus Wohn-, Grün- und Gewerbeflächen, die den Stadtteil sowohl für Familien als auch für Singles und junge Paare attraktiv macht.

Der Stadtteil ist hervorragend an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien (z. B. die KVB-Linien 12 und 16) verbinden den Stadtteil schnell mit der Kölner Innenstadt, den umliegenden Stadtteilen sowie dem Hauptbahnhof. Auch die Autobahnen A4 und A555 sind in wenigen Minuten erreichbar, was den Stadtteil für Pendler besonders interessant macht.

Zollstock verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Zahlreiche Supermärkte, Einzelhandelsgeschäfte, Restaurants und Cafés bieten alles, was für den täglichen Bedarf nötig ist. Zudem gibt es Ärzte, Apotheken und Schulen in unmittelbarer Nähe, die den Alltag unkompliziert gestalten. Auch kulturelle Angebote und Sportvereine sind in Zollstock und den angrenzenden Stadtteilen leicht zu finden.

Ein Highlight von Zollstock sind die vielen Grünflächen, die den Stadtteil umgeben. Der nahegelegene Vorgebirgspark lädt zu entspannten Spaziergängen, Joggingrunden oder. Auch die Rheinuferpromenade ist nur eine kurze Fahrt entfernt und bietet zusätzliche Erholungsmöglichkeiten.

Zollstock verbindet städtisches Leben mit einer ruhigen, nachbarschaftlichen Atmosphäre. Die Mischung aus Altbauten, modernen Wohnanlagen und kleineren Einfamilienhäusern spiegelt die Vielfalt des Stadtteils wider. Besonders der historische Charme der alten Arbeitersiedlungen in Verbindung mit neuen Bauprojekten macht Zollstock zu einem beliebten Wohnort für unterschiedliche Generationen.

Dank der zentralen Lage sind sowohl die Innenstadt von Köln als auch die umliegenden Stadtteile wie Sülz, Bayenthal und Rodenkirchen in kurzer Zeit erreichbar. Die Nähe zur Universität zu Köln macht den Stadtteil auch für Studierende interessant. Gleichzeitig sorgt die ruhige Umgebung dafür, dass Familien und ältere Bewohner sich hier ebenfalls wohlfühlen.

Insgesamt ist Köln-Zollstock ein Stadtteil, der mit seiner urbanen Dynamik, seiner guten Anbindung und den zahlreichen Freizeitmöglichkeiten überzeugt – ein idealer Ort zum Leben.

Número de propiedad: 26406024 - 50969 Köln / Zollstock - Zollstock

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