

Köln – Neustadt-Süd

# Maison au-dessus des toits de la ville

CODE DU BIEN: 25406009



PRIX D'ACHAT: 850.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 129 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25406009 - 50674 Köln – Neustadt-Süd

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25406009 - 50674 Köln – Neustadt-Süd**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25406009
Surface habitable	ca. 129 m²
Etage	5
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1895

Prix d'achat	850.000 EUR
Type	Maisonette
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Balcon

CODE DU BIEN: 25406009 - 50674 Köln – Neustadt-Süd

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 25406009 - 50674 Köln – Neustadt-Süd

## La propriété





CODE DU BIEN: 25406009 - 50674 Köln – Neustadt-Süd

## La propriété



CODE DU BIEN: 25406009 - 50674 Köln – Neustadt-Süd

## La propriété



CODE DU BIEN: 25406009 - 50674 Köln – Neustadt-Süd

## La propriété



# 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



CODE DU BIEN: 25406009 - 50674 Köln – Neustadt-Süd

## La propriété



CODE DU BIEN: 25406009 - 50674 Köln – Neustadt-Süd

## La propriété



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)



CODE DU BIEN: 25406009 - 50674 Köln – Neustadt-Süd

## La propriété



CODE DU BIEN: 25406009 - 50674 Köln – Neustadt-Süd

## La propriété





CODE DU BIEN: 25406009 - 50674 Köln – Neustadt-Süd

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25406009 - 50674 Köln – Neustadt-Süd**

## Une première impression

VON POLL REAL ESTATE vous présente ce duplex récemment rénové, situé dans un immeuble historique datant de 1895. D'une surface habitable d'environ 129 m<sup>2</sup>, l'appartement bénéficie d'un concept de vie unique et bien pensé. Dès l'entrée, avec ses hauts plafonds et ses éléments en stuc ornementés, l'immeuble dégage une élégance indéniable. Situé au cinquième étage, l'appartement s'étend sur deux niveaux et comprend trois pièces, dont deux chambres aménagées dans les combles, offrant ainsi des espaces intimes et une grande flexibilité d'aménagement. Le cœur de l'appartement est un séjour/salle à manger d'environ 44 m<sup>2</sup> avec accès direct à une spacieuse terrasse sur le toit, exposée sud-est et d'environ 52 m<sup>2</sup> – un lieu idéal pour profiter de moments de détente au soleil, avec vue imprenable sur les toits de Cologne. De larges fenêtres assurent une luminosité naturelle exceptionnelle et créent une atmosphère chaleureuse et accueillante. La belle hauteur sous plafond accentue la sensation d'espace et offre de nombreuses possibilités d'aménagement. Les toilettes invités au premier étage et la salle de douche au deuxième étage ont été entièrement modernisées. Les deux chambres mansardées impressionnent par leur espace et leur luminosité exceptionnelle. L'une d'elles donne directement sur un balcon exposé nord-ouest offrant une vue imprenable sur la cathédrale. Les charges mensuelles s'élèvent à 695 €, incluant le fonds de réserve pour l'entretien et le chauffage. Ce bien bénéficie d'une architecture remarquable et d'un emplacement central en plein centre-ville. Intéressé(e) ? Nous serions ravis d'organiser une visite. Vous serez conquis(e) !

**CODE DU BIEN: 25406009 - 50674 Köln – Neustadt-Süd**

## Détails des commodités

- Historischer Altbau von 1895
- Frisch sanierte Maisonette-Wohnung
- 3 Zimmer
- 2 Schlafzimmer im ausgebauten Spitzdach
- 44 m² großer Wohn- und Essbereich
- 52 m² große Südost-Dachterrasse
- Nordwest-Balkon mit Domblick
- modernisiertes Dusch- und Gästebad
- Hauseingang mit hohen Decken und Stuckelementen
- monatliches Hausgeld EUR 695,00 inkl. Instandhaltungsrücklage & Heizkosten
- Zentrale Innenstadtlage



**CODE DU BIEN: 25406009 - 50674 Köln – Neustadt-Süd**

## Tout sur l'emplacement

Köln Neustadt-Süd ist ein lebendiger und vielfältiger Stadtteil im innerstädtischen Bereich von Köln und gehört zum Stadtbezirk Innenstadt. Er erstreckt sich südlich der Altstadt und wird im Norden durch die Kölner Ringe, insbesondere den Hohenstaufenring und den Barbarossaplatz, von der Altstadt abgegrenzt. Im Westen bildet der Innere Grüngürtel eine natürliche Grenze, während im Süden die Südstadt anschließt und im Osten der Rhein das Stadtviertel begrenzt.

Geprägt wird der Stadtteil von einer Mischung aus historischer Gründerzeit-Architektur, modernen Wohngebäuden sowie einer pulsierenden Gastronomie- und Kulturszene. Besonders das Quartier Latäng und die Zülpicher Straße sind als Hotspots für Studierende bekannt, da sich hier zahlreiche Bars, Cafés und Restaurants befinden. Ein beliebter Rückzugsort ist der Volksgarten, einer der ältesten Parks Kölns, der mit weitläufigen Grünflächen, einem idyllischen Teich und einem Biergarten zum Verweilen einlädt.

Die Verkehrsanbindung des Stadtteils ist hervorragend. Mehrere Straßenbahn- und Buslinien, darunter die Linien 9, 12, 15, 16 und 18, verbinden Neustadt-Süd mit anderen Stadtteilen und sorgen für eine schnelle Erreichbarkeit des Kölner Hauptbahnhofs. Auch für Autofahrer bestehen gute Anbindungen an die städtischen Verkehrsachsen.

Neben seiner urbanen Atmosphäre bietet Neustadt-Süd einige markante Orte, die den Stadtteil prägen. Das Universitätsviertel mit dem Campus der Universität zu Köln zieht zahlreiche Studierende an und sorgt für eine junge, dynamische Stimmung. Der Barbarossaplatz ist nicht nur ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt, sondern auch ein beliebter Treffpunkt mit vielen Einkaufsmöglichkeiten und Ausgelmöglichkeiten. Insgesamt verbindet Neustadt-Süd urbanes Leben mit studentischem Flair und grünen Erholungsräumen, was den Stadtteil sowohl für Studierende als auch für Berufstätige und Familien besonders attraktiv macht.

CODE DU BIEN: 25406009 - 50674 Köln – Neustadt-Süd

## Plus d'informations

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODE DU BIEN: 25406009 - 50674 Köln – Neustadt-Süd

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)