

Köln - Widdersdorf

Offenes Wohnen auf zwei Ebenen – Maisonette mit Südbalkon

CODE DU BIEN: 26406004



PRIX D'ACHAT: 489.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 121,05 m² • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 26406004 - 50859 Köln - Widdersdorf

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

CODE DU BIEN: 26406004 - 50859 Köln - Widdersdorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26406004
Surface habitable	ca. 121,05 m ²
Pièces	4
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1984
Place de stationnement	1 x Garage, 25000 EUR (Vente)

Prix d'achat	489.000 EUR
Type	Maisonette
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26406004 - 50859 Köln - Widdersdorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	96.26 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	24.02.2036	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1984

CODE DU BIEN: 26406004 - 50859 Köln - Widdersdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26406004 - 50859 Köln - Widdersdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26406004 - 50859 Köln - Widdersdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26406004 - 50859 Köln - Widdersdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26406004 - 50859 Köln - Widdersdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26406004 - 50859 Köln - Widdersdorf

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

CODE DU BIEN: 26406004 - 50859 Köln - Widdersdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26406004 - 50859 Köln - Widdersdorf

La propriété



Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2024

Top-Makler Köln



Höchstnote für
**von Poll Immobilien
Lindenthal**

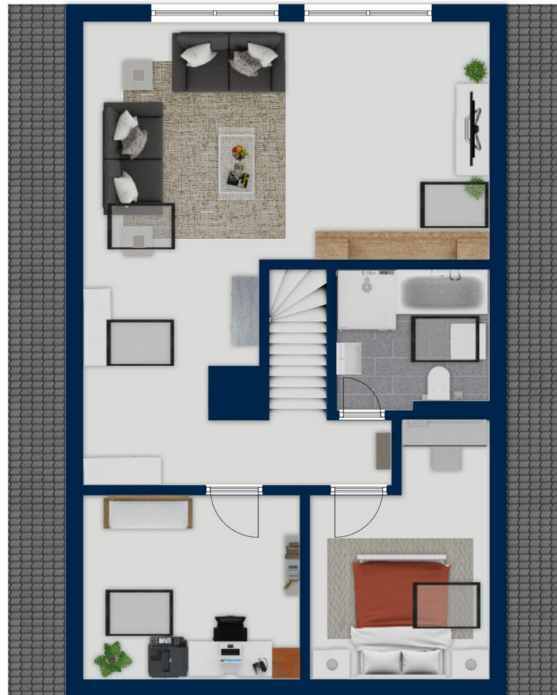
Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

CODE DU BIEN: 26406004 - 50859 Köln - Widdersdorf

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: 26406004 - 50859 Köln - Widdersdorf

Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 26406004 - 50859 Köln - Widdersdorf

Détails des commodités

- **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**

CODE DU BIEN: 26406004 - 50859 Köln - Widdersdorf

Tout sur l'emplacement

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 Spaziergehen, Joggen oder Radfahren. Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur und Nähe zur Natur macht Widdersdorf zu einem besonders attraktiven Wohnstandort im Kölner Westen.

CODE DU BIEN: 26406004 - 50859 Köln - Widdersdorf

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

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

www.von-poll.com