

Köln – Marienburg

# Wohnen mit Stil in Marienburg

CODE DU BIEN: 25406027



PRIX D'ACHAT: 669.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 102 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25406027 - 50968 Köln – Marienburg

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

CODE DU BIEN: 25406027 - 50968 Köln – Marienburg

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25406027	Prix d'achat	669.000 EUR
Surface habitable	ca. 102 m <sup>2</sup>	Type	Rez de chaussée
Pièces	3	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	2	Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Salles de bains	2		
Année de construction	2016		
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 30000 EUR (Vente)		

CODE DU BIEN: 25406027 - 50968 Köln – Marienburg

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Télé	Consommation d'énergie	62.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	29.09.2035	Classement énergétique	B
		Année de construction selon le certificat énergétique	2016

CODE DU BIEN: 25406027 - 50968 Köln – Marienburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25406027 - 50968 Köln – Marienburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25406027 - 50968 Köln – Marienburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25406027 - 50968 Köln – Marienburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25406027 - 50968 Köln – Marienburg

## 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: 25406027 - 50968 Köln – Marienburg

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25406027 - 50968 Köln – Marienburg**

## Une première impression

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert in Köln-Marienburg, einem der begehrtesten Stadtteile der Domstadt, diese Eigentumswohnung mit gehobenem Ausstattungsstandard. Das moderne Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 2016 in massiver Bauweise errichtet und überzeugt durch eine gepflegte Eigentümergemeinschaft. Selbstverständlich steht ein Aufzug zur Verfügung, der einen komfortablen barrierefreien Zugang zur Wohnung gewährleistet.

Nach dem Betreten der Wohnung öffnet sich vom Eingangsbereich ein großzügiger Flur, der in den offen gestalteten und lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich überleitet, geprägt von hochwertigen Materialien und moderner Architektur. Von hier besteht ein direkter Zugang zur großzügigen, westlich ausgerichteten Terrasse. Dank der teilweisen Überdachung lassen sich hier zahlreiche Stunden im Freien entspannt genießen, während der angrenzende Garten mit seiner praktischen Bewässerungsanlage zusätzliche Lebensqualität bietet.

Die separate, voll ausgestattete Nolte-Markenküche erfüllt höchste Ansprüche an Funktionalität und Design und ist im Kaufpreis bereits enthalten. Zwei modern ausgestattete Badezimmer ergänzen den Grundriss: Das erste Badezimmer überzeugt mit einer bodengleichen Regendusche, einem WC und einem elegantem Waschtisch, während das zweite mit einer großzügigen Doppelwanne, einem WC und ebenfalls einem modernem Waschtisch ausgestattet ist. Zeitlose Bodenfliesen in Anthrazit sowie weiße Wandfliesen schaffen ein klares Gesamtbild. In allen Wohnräumen sorgt ein geöltes Echtholzparkett für ein warmes Wohnambiente, während in der Küche edle Feinsteinfliesen Akzente setzen. Sämtliche Fenster sind abschließbar und mit elektrischen Rollläden versehen. Ein separates Kellerabteil sowie ein gemeinschaftlich genutzter Fahrradkeller befinden sich im Untergeschoss. Ein Tiefgaragenstellplatz rundet das Angebot ab und ist ebenfalls im Kaufpreis inbegriffen.

Das monatliche Hausgeld beläuft sich derzeit auf ca. 431 € und beinhaltet unter anderem die Heizkosten, den Hausmeisterservice, die Reinigung der Gemeinschaftsflächen sowie die Instandhaltungsrücklage.

Mit ihrer modernen Ausstattung, der Barrierefreiheit, der großzügigen Terrasse und dem angrenzenden Garten eignet sich die Wohnung hervorragend für Paare oder Familien mit einem Kind, die ein stilvolles Zuhause in bester Lage von Köln-Marienburg suchen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung und vereinbaren gerne eine Besichtigung. Sie werden begeistert sein.

**CODE DU BIEN: 25406027 - 50968 Köln – Marienburg**

## Tout sur l'emplacement

Die Wohnung befindet sich in Köln-Marienburg, einem der renommiertesten und begehrtesten Stadtteile der Domstadt. Marienburg ist geprägt von großzügigen Alleen, herrschaftlichen Villen und parkähnlichen Gärten, die seit Ende des 19. Jahrhunderts von führenden Architekten geschaffen wurden und dem Viertel bis heute einen unverwechselbaren Charakter verleihen.

Vom Reiterstaffelplatz aus sind der Fritz-Encke-Volkspark mit dem Kalscheurer Weiher sowie der Grüngürtel in wenigen Minuten erreichbar. Auch der Forstbotanische Garten, die Rheinpromenade, Golfplatz und Tennisclub bieten ein hohes Maß an Freizeit- und Erholungswert direkt vor der Haustür.

Die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: Zwei Kindergärten befinden sich direkt in Marienburg, Schulen aller Stufen liegen in den angrenzenden Stadtteilen Rodenkirchen und Bayenthal. Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte, Bäckereien und Geschäfte in unmittelbarer Nähe zur Verfügung, während die nahegelegene Goltsteinstraße mit ihrem individuellen Angebot zunehmend zur hochwertigen Einkaufsadresse avanciert. Auch die Bonner Straße bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten und gastronomischen Angeboten.

Die Anbindung an die Kölner Innenstadt ist hervorragend: Mit dem Auto erreichen Sie den Dom über die Rheinuferstraße in wenigen Minuten. Eine Buslinie befindet sich direkt vor Ort, eine Straßenbahnanbindung über die Bonner Straße ist in Planung. Über das Autobahnkreuz Köln-Süd sind die A3, A4 und A555 optimal erreichbar, der Flughafen Köln-Bonn liegt nur rund 20 Autominuten entfernt.

Marienburg verbindet auf einzigartige Weise ruhiges, grünes Wohnen mit exklusivem Flair und bester Infrastruktur – ein Stadtteil, der weit über die Grenzen Kölns hinaus geschätzt wird.

CODE DU BIEN: 25406027 - 50968 Köln – Marienburg

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 62.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

CODE DU BIEN: 25406027 - 50968 Köln – Marienburg

## 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)