

Köln – Klettenberg

## Spacieux appartement en duplex de 180 m<sup>2</sup> offrant beaucoup d'espace.

**CODE DU BIEN: 25406041**



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

**PRIX D'ACHAT: 670.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 180 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5**

CODE DU BIEN: 25406041 - 50939 Köln – Klettenberg

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

**CODE DU BIEN: 25406041 - 50939 Köln – Klettenberg**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25406041	Prix d'achat	670.000 EUR
Surface habitable	ca. 180 m <sup>2</sup>	Type	Maisonette
Pièces	5	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	4	Aménagement	WC invités
Salles de bains	1		
Année de construction	1982		
Place de stationnement	2 x surface libre		

**CODE DU BIEN: 25406041 - 50939 Köln – Klettenberg**

## Informations énergétiques

Chauffage	Gaz	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	06.08.2028	Consommation finale d'énergie	178.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classement énergétique	F
		Année de construction selon le certificat énergétique	1982

CODE DU BIEN: 25406041 - 50939 Köln – Klettenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25406041 - 50939 Köln – Klettenberg

## La propriété



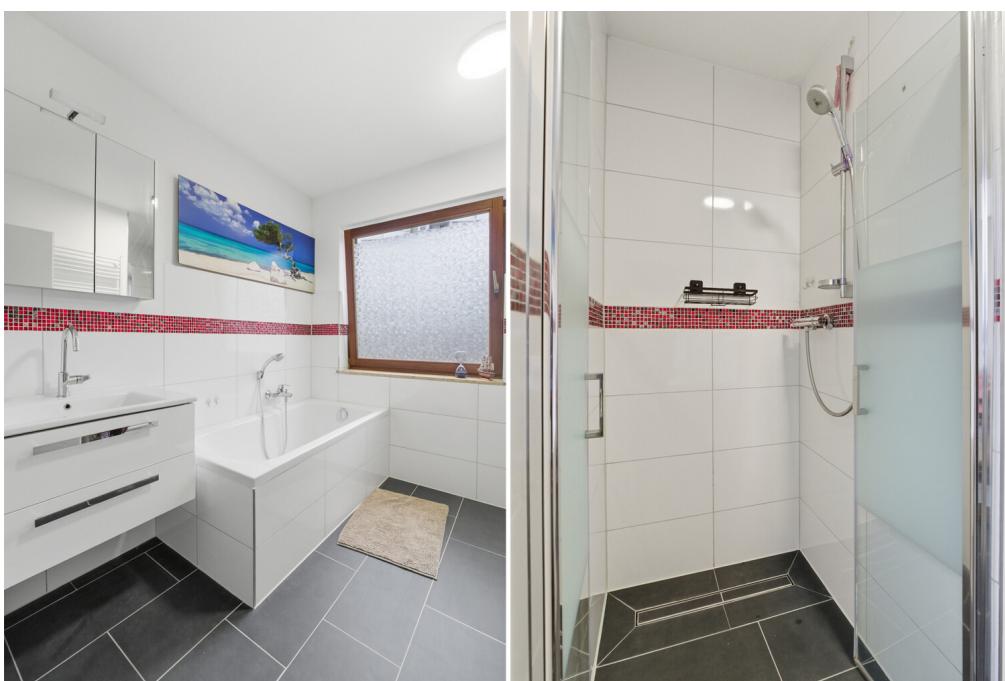
CODE DU BIEN: 25406041 - 50939 Köln – Klettenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25406041 - 50939 Köln – Klettenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25406041 - 50939 Köln – Klettenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25406041 - 50939 Köln – Klettenberg

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25406041 - 50939 Köln – Klettenberg**

## Une première impression

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

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.

**CODE DU BIEN: 25406041 - 50939 Köln – Klettenberg**

## Tout sur l'emplacement

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. Sportheinrichtungen, 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.

**CODE DU BIEN: 25406041 - 50939 Köln – Klettenberg**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.8.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 178.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**CODE DU BIEN: 25406041 - 50939 Köln – Klettenberg**

## 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)