

Köln / Zollstock - Zollstock

Familienglück - Charmantes Stadthaus mit Gartenidylle

CODE DU BIEN: 26406024



PRIX D'ACHAT: 955.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 153,5 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 203 m²

CODE DU BIEN: 26406024 - 50969 Köln / Zollstock - Zollstock

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

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26406024
Surface habitable	ca. 153,5 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1924

Prix d'achat	955.000 EUR
Type de bien	Maison en bande centrale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26406024 - 50969 Köln / Zollstock - Zollstock

Informations énergétiques

Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	18.08.2036
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	328.00 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1924

CODE DU BIEN: 26406024 - 50969 Köln / Zollstock - Zollstock

La propriété



CODE DU BIEN: 26406024 - 50969 Köln / Zollstock - Zollstock

La propriété



CODE DU BIEN: 26406024 - 50969 Köln / Zollstock - Zollstock

La propriété



CODE DU BIEN: 26406024 - 50969 Köln / Zollstock - Zollstock

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



www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 26406024 - 50969 Köln / Zollstock - Zollstock

La propriété



CODE DU BIEN: 26406024 - 50969 Köln / Zollstock - Zollstock

La propriété



CODE DU BIEN: 26406024 - 50969 Köln / Zollstock - Zollstock

La propriété



CODE DU BIEN: 26406024 - 50969 Köln / Zollstock - Zollstock

La propriété



CODE DU BIEN: 26406024 - 50969 Köln / Zollstock - Zollstock

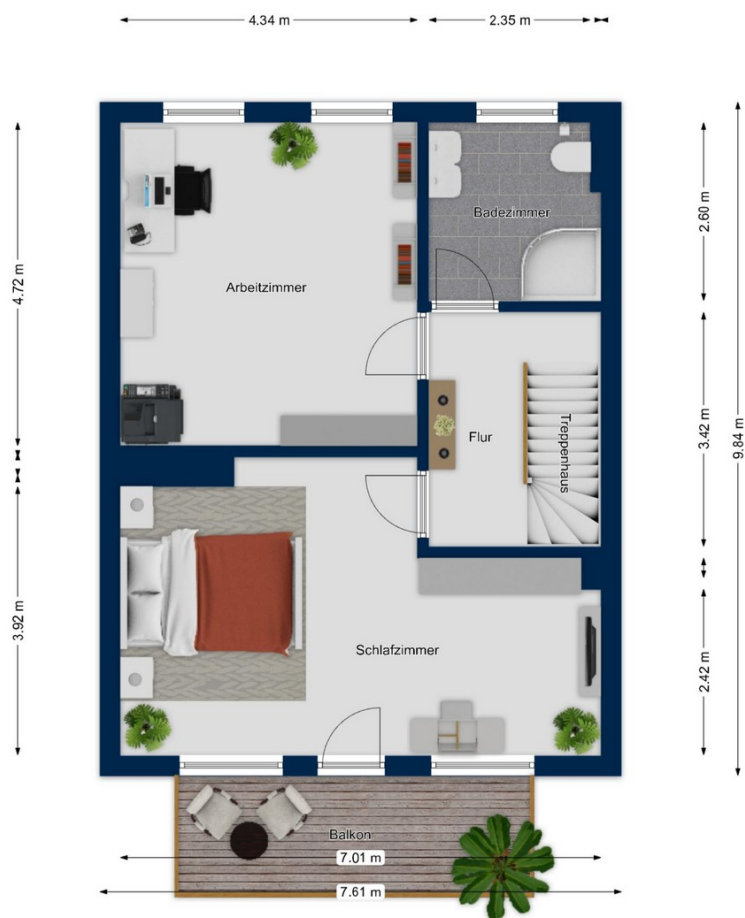
La propriété

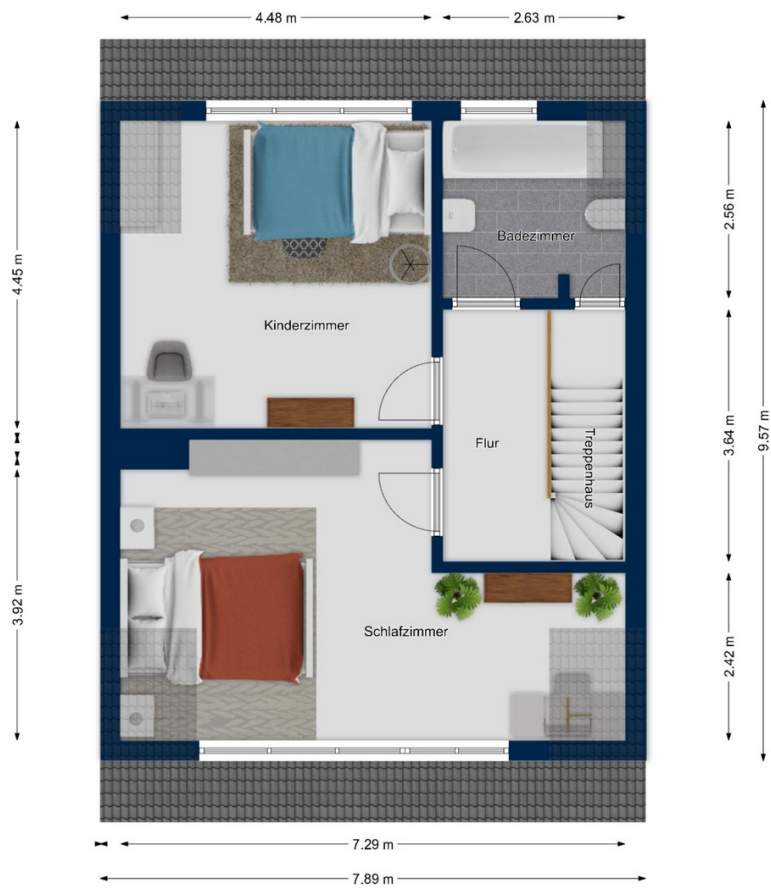


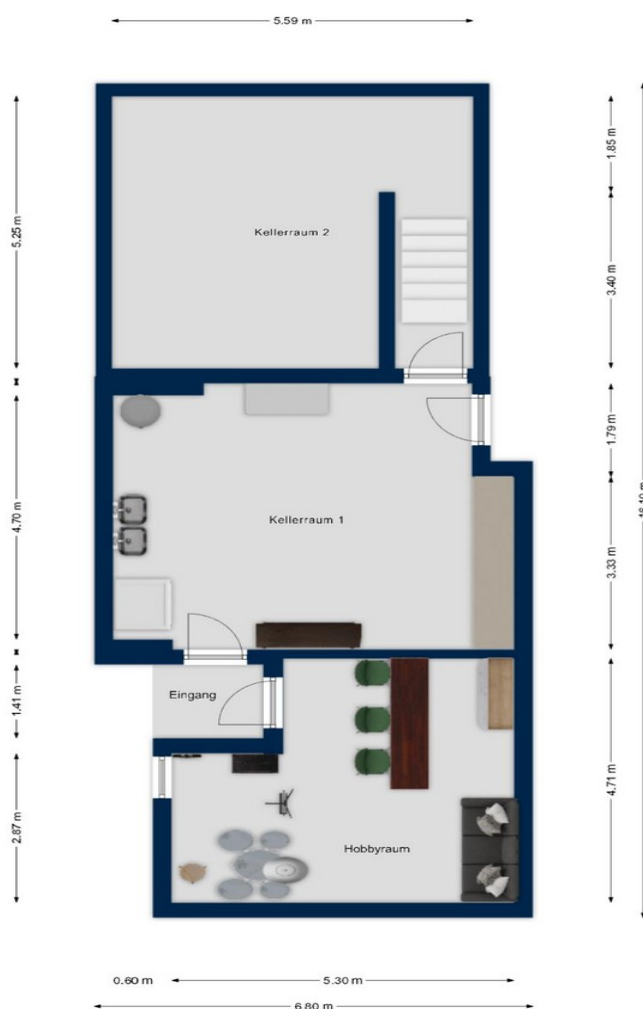
CODE DU BIEN: 26406024 - 50969 Köln / Zollstock - Zollstock

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: 26406024 - 50969 Köln / Zollstock - Zollstock

Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 26406024 - 50969 Köln / Zollstock - Zollstock

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 26406024 - 50969 Köln / Zollstock - Zollstock

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26406024 - 50969 Köln / Zollstock - Zollstock

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