

Köln – Lindenthal

## Zentrale 3-Zimmer-Wohnung - in direkter Nachbarschaft zur Dürerer Straße

????????? ??????????: 25406033



????? ??????: 629.000 EUR • ??????????: ca. 93,63 m<sup>2</sup> • ??????: 3

?????? ?????: 25406033 - 50931 Köln – Lindenthal

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ??????????

● ?????? ??????????

● ??? ??? ???? ????????

● ??? ??? ??? ???????????

● ??????????? ??????????????

????????? ??????????: 25406033 - 50931 Köln – Lindenthal

## ?? ??? ????

????????? ??????????	25406033
???????????	ca. 93,63 m <sup>2</sup>
?????????	3
?????????? ???	1
???????????	
???????????	1
????? ????????????	1985
????? ????????????	1 x ????????
	???????????

????? ????????	629.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????	???????????

????????? ??????????: 25406033 - 50931 Köln – Lindenthal

## ????????????? ??????????

????? ????????????	?????? ????????	?????????????????	BEDARF
	???????	???????????	
?????????????	25.06.2028	?????? ????????	108.00 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????		???????????	
???????		???????????	D
????? ????????????	??????	???????????????	
		???????????	
		???????????????	1985
		???????????	
		???????????????	
		???????????????	

????????? ??????????: 25406033 - 50931 Köln – Lindenthal

?? ???????



????????? ??????????: 25406033 - 50931 Köln – Lindenthal

?? ???????



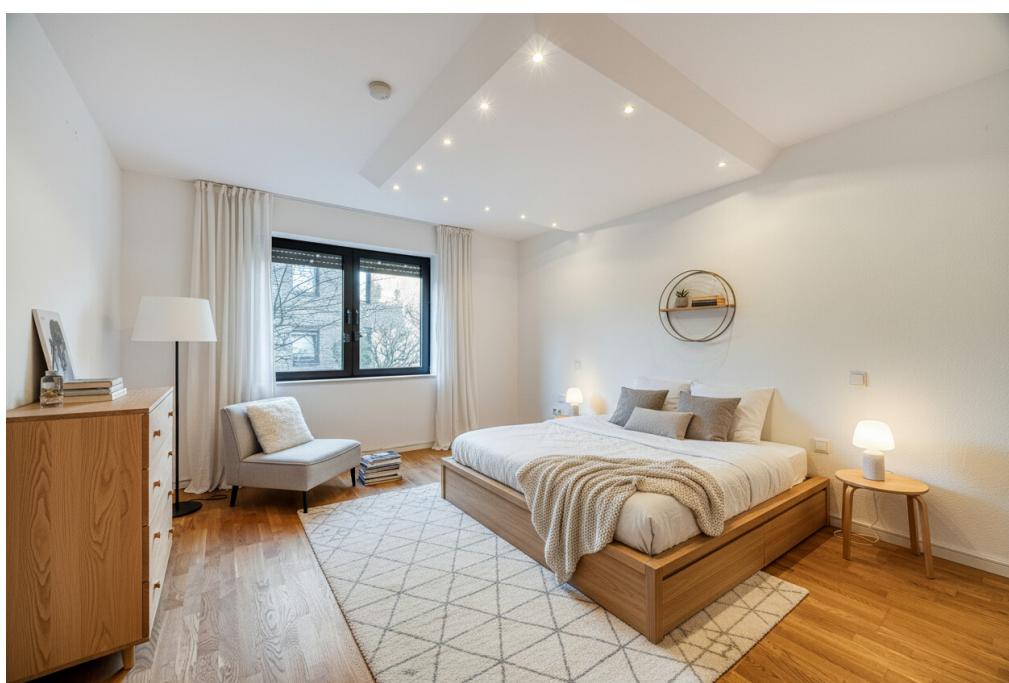
????????? ??????????: 25406033 - 50931 Köln – Lindenthal

?? ???????



????????? ??????????: 25406033 - 50931 Köln – Lindenthal

?? ???????



????????? ????????: 25406033 - 50931 Köln – Lindenthal

?? ?? ?? ?? ?? ?? ??



????????? ??????????: 25406033 - 50931 Köln – Lindenthal

?? ???????



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)

????????? ????????: 25406033 - 50931 Köln – Lindenthal

??????



????????? ?????????: 25406033 - 50931 Köln – Lindenthal

## ??? ????? ????????

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese 3-Zimmer-Wohnung in begehrter Lage. In einer der gefragtesten Wohnlagen Kölns – im beliebten Stadtteil Lindenthal – stellen wir Ihnen diese attraktive Eigentumswohnung mit ca. 94 m<sup>2</sup> Wohnfläche vor. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Mehrparteienhaus aus dem Jahr 1985 mit insgesamt drei Etagen und überzeugt durch ihre ruhige Mikrolage sowie die unmittelbare Nähe zur Dürerstraße, welche sich in nur einhundert Metern Entfernung befindet.

Die Wohnung liegt in West-Ausrichtung und bietet durch ihre ansprechende Raumaufteilung mit insgesamt drei Zimmern ein ideales Zuhause für Singles, Paare oder eine kleine Familien. Der Grundriss überzeugt mit einer offenen Raumgestaltung. Dabei verteilen sich die ca. 94m<sup>2</sup> auf eine Diele mit Einbauschränken, einen großzügigen Wohn-/ Essbereich, einer separaten Küche, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Wanne und ein Gäste-WC.

Das Herzstück der Wohnung bildet der offene Wohn-/ Essbereich, der einen direkten Zugang zum ca. 12 m<sup>2</sup> großen, nach Westen ausgerichteten Balkon bietet. Die Ausstattung wird mit Rollläden an allen Fenstern abgerundet. Ein komfortsteigerndes Detail stellt die in allen Wohnbereichen verlegte Fußbodenheizung dar, die ein angenehm temperiertes Wohnambiente zu jeder Jahreszeit schafft. Ein Kellerraum sowie ein gemeinschaftlicher Waschraum sind ebenfalls vorhanden.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegtem Allgemeinzustand und ist sofort bezugsfrei. Ein neuer Aufzug sorgt für zusätzlichen Komfort innerhalb des Hauses. Die Ausstattung ist als mittel einzustufen und lässt bei Bedarf Spielraum für individuelle Modernisierungswünsche.

Besonders hervorzuheben ist der im Kaufpreis enthaltene Tiefgaragenstellplatz, der in dieser Lage einen echten Mehrwert darstellt.

Die Gaszentralheizung sorgt für eine zuverlässige WärmeverSORGUNG. Die Wohnanlage wird professionell verwaltet und gepflegt.

Die hervorragende Infrastruktur rund um die Dürerstraße bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind ebenfalls schnell erreichbar – ein Standort, der urbanes Leben und ruhiges Wohnen perfekt miteinander verbindet. Das monatliche Hausgeld beträgt EUR 562.



VON POLL  
REAL ESTATE

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann stehen wir Ihnen für weitere Informationen sowie vertiefende Beratungsgespräche zur Verfügung und terminieren gerne eine Besichtigung.

????????? ??????????: 25406033 - 50931 Köln – Lindenthal

## ??? ??? ??? ??????????

Lindenthal ist eines der begehrtesten Stadtteile Kölns: grün, urban und hervorragend angebunden. In der ruhigen und gepflegten Wohngegend, genießt die Immobilie eine hervorragende Lage – Der Rautenstrauch-Kanal und der idyllische Aachener Weyer, sind nur etwa 10 Gehminuten entfernt und bequem erreichbar. Sie laden mit ihren grünen Uferwegen zu Spaziergängen und Erholung ein. Diese privilegierte Lage verbindet naturnahes Wohnen mit urbanem Lebensstil in perfekter Balance.

In unmittelbarer Nähe finden sich alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die Dürerstraße – eine der beliebtesten Einkaufsstraßen Kölns – sowie der Lindenthalgürtel bieten eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und Dienstleistern. Auch Apotheken, Ärzte und Banken sind fußläufig erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist exzellent: Mehrere Bus- und Stadtbahnlinien sind in wenigen Minuten erreichbar und bringen Sie schnell in die Kölner Innenstadt oder zu den umliegenden Stadtteilen. Mit dem Pkw gelangen Sie über die nahegelegene Innere Kanalstraße direkt auf die A57 und weiter zum Kölner Autobahnring (A1, A4). So genießen Sie kurze Wege – ob ins Zentrum, ins Umland oder hinaus ins Grüne.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Kölner Stadtwald – einem der größten innerstädtischen Naherholungsgebiete Europas. Ob Joggen, Spazierengehen oder einfach Entspannen im Grünen – hier beginnt die Freizeit direkt vor der Haustür.

Die Stadt Köln selbst zählt mit rund 1 Million Einwohnern zu den bedeutendsten Metropolen Deutschlands. Ihre Rolle als Medienstadt, Universitätsstandort und Wirtschaftsstandort macht sie ebenso attraktiv wie ihre hohe Lebensqualität. Die kontinuierlich wachsende Bevölkerung unterstreicht die nachhaltige Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum in gefragten Lagen wie Lindenthal.

????????? ??????????: 25406033 - 50931 Köln – Lindenthal

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

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)

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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