

Köln - Neustadt-Nord

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

Αριθμός ακινήτου: 25406030



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 679.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 93,82 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 2.5

Αριθμός ακινήτου: 25406030 - 50670 Köln - Neustadt-Nord

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

Αριθμός ακινήτου: 25406030 - 50670 Köln - Neustadt-Nord

?? ??? ??????

???????? ?????????	25406030	????? ??????	679.000 EUR
???????????	ca. 93,82 m ²	???????????	???????
???????	7	???????????	Käuferprovision
?????????	2.5		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????? ???	1		MwSt.) des
??????????			beurkundeten
??????????	1	????????? ????????????	Kaufpreises
????? ?????????????	2005	?????????	????????, WC
			?????????????,
			????????????????
			?????????

Αριθμός ακινήτου: 25406030 - 50670 Köln - Neustadt-Nord

?????????? ?

????????? ?????????	????? ? ?????????	????????????? ?????????	VERBRAUCH
???? ?	???	????? ? ?????????	121.30 kWh/m ² a
????????? ????????????? ?????? ?	01.08.2028	????????? ????????????? ?????????	D
???? ?	????? ? ?????????	???? ? ?????? ? ? ????????? ?????????????	1960

Αριθμός ακινήτου: 25406030 - 50670 Köln - Neustadt-Nord

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25406030 - 50670 Köln - Neustadt-Nord

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25406030 - 50670 Köln - Neustadt-Nord

?? ????????

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



Αριθμός ακινήτου: 25406030 - 50670 Köln - Neustadt-Nord

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25406030 - 50670 Köln - Neustadt-Nord

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25406030 - 50670 Köln - Neustadt-Nord

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25406030 - 50670 Köln - Neustadt-Nord

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



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

Αριθμός ακινήτου: 25406030 - 50670 Köln - Neustadt-Nord

??? **?????** **?????????**

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese exklusive Penthousewohnung mitten im Herzen von Köln - in unmittelbarer Nähe zum Media Park. Hier vereinen sich urbaner Flair mit Wohnkomfort auf höchster Ebene und ein unvergleichlicher Blick auf die Skyline der Domstadt.

Die Penthousewohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus, welche im Jahr 2005 als Aufstockung auf ein Bestandsgebäude aus dem Jahr 1960 errichtet und im Jahr 2024 vollständig modernisiert wurde. Die Wohnung in der siebten Etage ist wahlweise über den Aufzug, der direkt bis vor die Eingangstür führt oder über das großzügige Treppenhaus erreichbar. Bereits beim Betreten offenbart sich die Großzügigkeit des Grundrisses: Auf ca. 94 m² Quadratmetern verteilen sich ein offener Wohn- und Essbereich mit einer hochwertigen Einbauküche, ein Schlafzimmer mit Bad en Suite, ein kleineres Zimmer und ein separates WC.

Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Penthouses. Hier fügt sich eine maßgefertigte Einbauküche mit modernster, exklusiver Ausstattung harmonisch in das elegante Ambiente ein. Spiegelfronten sorgen für ein offenes und weites Raumgefühl. Das wahre Highlight dieser Immobilie offenbart sich auf der nach Süden ausgerichteten ca. 41,8 m² großen Dachterrasse inklusive eines ca. 4,9 m² großen, abgetrennten Abstellraums mit Bankirai-Holzbelag. Dieser private und uneinsehbare Rückzugsort eröffnet einen spektakulären Panoramablick über Köln – vom Dom bis hin zum Fernsehturm. Ein repräsentativer Jacuzzi lädt zum Entspannen ein und bietet pures Wellness-Feeling über den Dächern der Stadt. Darüber hinaus bietet die großzügige Terrasse die Möglichkeit, eine Sauna zu integrieren und diesen Außenbereich in ein privates Spa-Refugium zu verwandeln. Drei hochgewachsene Olivenbäume sorgen für ein mediterranes Flair. Für angenehmen Schatten an warmen Tagen sorgt eine elektrisch ausfahrbare Markise.

Vom Wohnbereich aus erschließen sich zwei weitere Zimmer, die beide ruhig zur Hausrückseite gelegen sind. Vom hellen Schlafzimmer gelangt man direkt in das elegante Bad en Suite mit großer Eckdusche. Das kleinere Zimmer bietet sich ideal als Arbeitszimmer oder auch als Ankleidezimmer an und schafft so zusätzliche Flexibilität. Ein separates Gäste-WC mit bereits vorhandener Waschmaschine und Trockner runden das Angebot ab.

Die hochwertige Ausstattung der Wohnung unterstreicht den exklusiven Anspruch: Italienische Fliesen aus Feinsteinzeug in edler Marmoroptik, eine exklusive Hochglanzküche mit neuwertigen Elektrogeräten und eine Klimaanlage, die ganzjährig für ein angenehmes Wohnklima sorgt. Maßgefertigte Einbauelemente mit Schiebetüren und eine integrierte

stilvolle Garderobe schaffen zusätzlichen Stauraum. Ein moderner Flatscreen Fernseher mit Wandmontage sowie fest installierte Deckenleuchten sind ebenfalls vorhanden.

Abgerundet wird dieses einzigartige Angebot durch die Möglichkeit, einen Garagenstellplatz im Innenhof anzumieten, sowie durch ein eigenes Kellerabteil, welches bequem per Aufzug erreichbar ist. Das monatliche Wohngeld beträgt derzeit ca EUR 554,00 inklusive Erhaltungsrücklage. Die Wohnung ist unvermietet und ist nach Absprache kurzfristig bezugsfrei.

Dieses Penthouse im Zentrum von Köln ist weit mehr als ein Zuhause – für Singles oder Paare, die urbanes Wohnen mit höchsten Ansprüchen und einem Ort des Wohlfühlens verbinden, eröffnet die Wohnung eine Lebensqualität, die in dieser Form nur selten zu finden ist.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung und freuen uns, Sie bei einer persönlichen Besichtigung von diesem besonderen Wohnjuwel zu begeistern.

Αριθμός ακινήτου: 25406030 - 50670 Köln - Neustadt-Nord

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

- **2,5-Zimmer-Wohnung (sofort bezugsfrei)**
- **Bad en Suite**
- **Dachterrasse mit Südausrichtung**
- **Jacuzzi**
- **Aufzug**
- **Italienische Fliesen aus Feinsteinzeug in Marmoroptik**
- **Klimaanlage**
- **Einbauküche (im Preis inbegriffen)**
- **Waschmaschine / Wäschetrockner**
- **Kellerraum**
- **Fernwärme**

Αριθμός ακινήτου: 25406030 - 50670 Köln - Neustadt-Nord

??? **???** **???** **???????????**

Die Wohnung befindet sich im Stadtteil Neustadt-Nord, welcher zu den lebendigen und gefragten Wohnlagen der Domstadt gehört.

Hier verbindet sich urbaner Luxus und exklusive Lebensqualität in einer der dynamischsten Metropolen Deutschlands.

Die Stadt besticht durch ihre herausragende Infrastruktur, ein vielfältiges kulturelles Angebot und eine prosperierende Wirtschaft, die anspruchsvollen Bewohnern ein inspirierendes Umfeld bietet. Mit renommierten Bildungseinrichtungen, erstklassigen Gesundheitsdiensten und einem modernen Verkehrsnetz, das eine optimale Erreichbarkeit garantiert, präsentiert sich Köln als ein Ort, an dem Tradition und Innovation harmonisch verschmelzen.

Im Herzen von Köln liegt Neustadt-Nord, ein Stadtviertel von unvergleichlicher Attraktivität und urbaner Raffinesse. Hier treffen historische Gründerzeitarchitektur auf moderne Neubauprojekte im Mediapark, die ein stilvolles Ambiente schaffen, das sowohl Ruhe als auch urbane Lebendigkeit bietet. Die hohe Lebensqualität wird durch großzügige Grünflächen und eine stabile, wirtschaftlich starke Gemeinschaft unterstrichen. Neustadt-Nord ist ein Refugium für Menschen mit Sinn für Ästhetik und Anspruch, die Wert auf ein sicheres, gepflegtes Umfeld legen und gleichzeitig die Nähe zu kulturellen Highlights und exklusiven Freizeitangeboten schätzen.

Das kulinarische Angebot in unmittelbarer Nähe verwöhnt mit einer erlesenen Auswahl an Restaurants und Bars, die von authentischer Thai-Küche im „Check-In Thai-Restaurant“ bis hin zu stilvollen Cafés wie „Coffee Fellows“ reichen – alles nur wenige Gehminuten entfernt. Für kulturelle und unterhaltsame Abende sorgen renommierte Einrichtungen wie der Cinedom und die Residenz - ASTOR Film Lounge, die exklusive Film- und Theatererlebnisse bieten. Die Nähe zu erstklassigen Gesundheitseinrichtungen und spezialisierten Kliniken garantiert zudem ein Höchstmaß an Komfort und Sicherheit. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: In nur drei Gehminuten erreichen Sie die Straßenbahnstation „Christophstraße / Mediapark“, die Sie schnell und bequem mit der gesamten Stadt verbindet.

Für den anspruchsvollen Käufer, der Exklusivität, Kultur und Privatsphäre in einer der begehrtesten Lagen Kölns sucht, bietet Neustadt-Nord ein unvergleichliches Lebensgefühl. Hier verschmelzen urbaner Chic und stilvolle Ruhe zu einem Zuhause, das höchsten Ansprüchen gerecht wird und nachhaltigen Wert verspricht.

Αριθμός ακινήτου: 25406030 - 50670 Köln - Neustadt-Nord

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.8.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 121.30 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Αριθμός ακινήτου: 25406030 - 50670 Köln - Neustadt-Nord

?????????? ?

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

Jörg Rechermann

Dürener Straße 236, 50931 Köln
Tel.: +49 221 - 80 06 443 0
E-Mail: koeln.lindenthal@von-poll.com

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

www.von-poll.com