

Köln / Bayenthal

# PENTHOUSE - über den Dächern von Bayenthal

Αριθμός ακινήτου: 26406006



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 348.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 49,6 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 2

Αριθμός ακινήτου: 26406006 - 50968 Köln / Bayenthal

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

Αριθμός ακινήτου: 26406006 - 50968 Köln / Bayenthal

?? ??? ??????

|                    |                         |             |                        |
|--------------------|-------------------------|-------------|------------------------|
| ???????            | 26406006                | ???? ?????? | 348.000 EUR            |
| ?????????          | ca. 49,6 m <sup>2</sup> | ??????????? | ???????                |
| ???????            | 4                       | ??????????? | <b>Käuferprovision</b> |
| ?????????          | 2                       |             | beträgt 3,57 % (inkl.  |
| ?????????? ???     | 1                       |             | MwSt.) des             |
| ??????????         |                         |             | beurkundeten           |
| ??????????         | 1                       | ???????     | Kaufpreises            |
| ???? ????????????  | 2003                    | ???????     | ?????????              |
| ????? ???????????? | 1 x ??????????? ??????  |             |                        |
|                    | ?????????????           |             |                        |

Αριθμός ακινήτου: 26406006 - 50968 Köln / Bayenthal

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

|                  |            |                   |                             |
|------------------|------------|-------------------|-----------------------------|
| ???? ??????????  | ????       | ????????????????  | VERBRAUCH                   |
| ????????????     | 20.09.2028 | ??????????        |                             |
| ???????????????? |            | ?????? ?????????? | 127.30 kWh/m <sup>2</sup> a |
| ?????? ??        |            | ??????????        |                             |
| ???? ??????????  | ????       | ??????????        | D                           |
|                  |            | ????????????      |                             |
|                  |            | ??????????        |                             |
|                  |            | ???? ??????????   | 1958                        |
|                  |            | ???????? ?? ??    |                             |
|                  |            | ????????????      |                             |
|                  |            | ????????????????  |                             |

Αριθμός ακινήτου: 26406006 - 50968 Köln / Bayenthal

?? ????????



# 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: 26406006 - 50968 Köln / Bayenthal

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26406006 - 50968 Köln / Bayenthal

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26406006 - 50968 Köln / Bayenthal

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26406006 - 50968 Köln / Bayenthal

?? ???????

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)

Αριθμός ακινήτου: 26406006 - 50968 Köln / Bayenthal

??????



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 26406006 - 50968 Köln / Bayenthal**

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

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses lichtdurchflutete Penthouse in begehrter Lage von Köln-Bayenthal – eine wertbeständige Immobilie mit unverbaubarem Rheinblick und gehobener Ausstattung, ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger.

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage, in unmittelbarer Nachbarschaft von Marienburg und nur wenige Minuten von der Kölner Südstadt entfernt. Das Penthouse wurde 2003 auf einem revitalisierten Wohnhaus errichtet und befindet sich im vierten Obergeschoss. Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Sanierungen oder Renovierungen sind derzeit nicht erforderlich.

Die gesamte Wohnung überzeugt mit hochwertiger Ausstattung: Echtholzparkett in den Wohnräumen und der Diele, Fußbodenheizung, elektrische Rollläden sowie bodentiefen Fenstern mit Isolierverglasung schaffen ein besonders angenehmes Wohnambiente. Das geflieste Tageslichtbad und die offene, geflieste Küche runden das Raumangebot ab. Zwei großzügige Dachterrassen mit nordwestlichen und südöstlicher Ausrichtung, sowie einem hochwertigem Bankirai-Holzbelag bieten im Sommer ideale Möglichkeiten zum Entspannen – der Blick auf den Rhein, den Kölner Dom und das benachbarte Palais Oppenheim inklusive.

Zur Immobilie gehört ein Außenstellplatz, der im Kaufpreis inkludiert ist.

Die Lage überzeugt durch eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Die Autobahnanbindung im Kölner Süden ist nur wenige Minuten entfernt. Somit vereint diese Immobilie Komfort mit urbanem Wohnen in einer der begehrtesten Lagen Kölns.

Das attraktive Angebot richtet sich an Käufer, die Wert auf Qualität, Exklusivität und ein stilvolles Wohnumfeld legen. Die Immobilie ist derzeit vermietet für eine monatliche Kaltmiete von 820 EUR. Das Hausgeld beträgt derzeit ca. 250 EUR.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen sowie zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins zur Verfügung.

**Αριθμός ακινήτου: 26406006 - 50968 Köln / Bayenthal**

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

- Unverbaubarer Blick auf den Rhein, den Kölner Dom und das benachbarte Palais
- Echtholzparkett in Wohnräumen und Diele
- Fußbodenheizung
- Elektrische Rollläden
- Lichtdurchflutete Wohnräume
- Gefliestes Tageslichtbad
- Geflieste, offene Küche
- Bodentiefe Fenster mit Isolierverglasung im Wohnraum
- Zwei Dachterrassen
- Hochwertiger Bankirai-Holzbelag auf den Dachterrassen
- Stellplatz zur Wohnung zugehörig

**Αριθμός ακινήτου: 26406006 - 50968 Köln / Bayenthal**

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

**Bayenthal in Köln präsentiert sich als ein Stadtteil mit einer jungen, familienorientierten Bevölkerung, was die Attraktivität des Wohnimmobilienmarktes nachhaltig steigert. Die Lage direkt am Rhein kombiniert mit einer exzellenten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie der Nähe zu den wirtschaftlichen Zentren Kölns schaffen ein Umfeld, das sowohl Lebensqualität als auch wirtschaftliches Potenzial vereint. Die gezielte Umwandlung ehemaliger Industrieflächen in moderne Wohngebiete unterstreicht das Zukunftspotenzial und eröffnet vielversprechende Investitionsmöglichkeiten in einem zukunftssträchtigen Markt.**

**Die infrastrukturelle Anbindung ist hervorragend: So erreichen Sie die Straßenbahn- und Bushaltestellen Bayenthalgürtel in nur wenige Minuten zu Fuß, was eine schnelle Verbindung in die Kölner Innenstadt und andere Stadtteile gewährleistet.**

**Das Angebot an Annehmlichkeiten in Bayenthal ist vielfältig und hochwertig. Im Bereich Bildung finden sich renommierte Fachschulen und Gymnasien, die ebenfalls fußläufig erreichbar sind, was die Attraktivität für junge Familien und Berufstätige erhöht. Die Nähe zu mehreren Kindergärten und Grundschulen rundet das Bildungsportfolio ab und sichert langfristige Nachfrage. Gesundheitsversorgung ist durch eine Vielzahl von Fachärzten, Apotheken und Kliniken in unmittelbarer Nähe gewährleistet, was für eine stabile und sichere Wohnumgebung spricht.**

**Auch Freizeit- und Erholungsangebote sind in Bayenthal reichlich vorhanden: Zahlreiche Parks, Spielplätze und Sportanlagen liegen in unmittelbarer Nähe und schaffen eine ausgewogene Work-Life-Balance.**

**Für Investoren bietet Bayenthal somit eine Kombination aus wachsender Nachfrage, hervorragender Infrastruktur und vielfältigen Lebensqualitäten. Die positive demografische Entwicklung und die laufende Aufwertung des Stadtteils sprechen für eine nachhaltige Wertsteigerung der Immobilien. Diese Lage stellt eine attraktive und zukunftsichere Investitionsmöglichkeit dar, die Stabilität und Renditepotenzial in einem der begehrtesten Kölner Stadtteile vereint.**

**Αριθμός ακινήτου: 26406006 - 50968 Köln / Bayenthal**

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

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

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