

Köln / Zollstock - Zollstock

Familienglück - Charmantes Stadthaus mit Gartenidylle

VP azonosító: 26406024



VÉTELÁR: 955.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 153,5 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 203 m²

VP azonosító: 26406024 - 50969 Köln / Zollstock - Zollstock

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 26406024 - 50969 Köln / Zollstock - Zollstock

Áttekintés

VP azonosító	26406024
Hasznos lakótér	ca. 153,5 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálósobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	1924

Vételár	955.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 26406024 - 50969 Köln / Zollstock - Zollstock

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	18.08.2036
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	328.00 kWh/m ² a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1924

VP azonosító: 26406024 - 50969 Köln / Zollstock - Zollstock

Az ingatlan



VP azonosító: 26406024 - 50969 Köln / Zollstock - Zollstock

Az ingatlan



VP azonosító: 26406024 - 50969 Köln / Zollstock - Zollstock

Az ingatlan



VP azonosító: 26406024 - 50969 Köln / Zollstock - Zollstock

Az ingatlan

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



VP azonosító: 26406024 - 50969 Köln / Zollstock - Zollstock

Az ingatlan



VP azonosító: 26406024 - 50969 Köln / Zollstock - Zollstock

Az ingatlan



VP azonosító: 26406024 - 50969 Köln / Zollstock - Zollstock

Az ingatlan



VP azonosító: 26406024 - 50969 Köln / Zollstock - Zollstock

Az ingatlan



VP azonosító: 26406024 - 50969 Köln / Zollstock - Zollstock

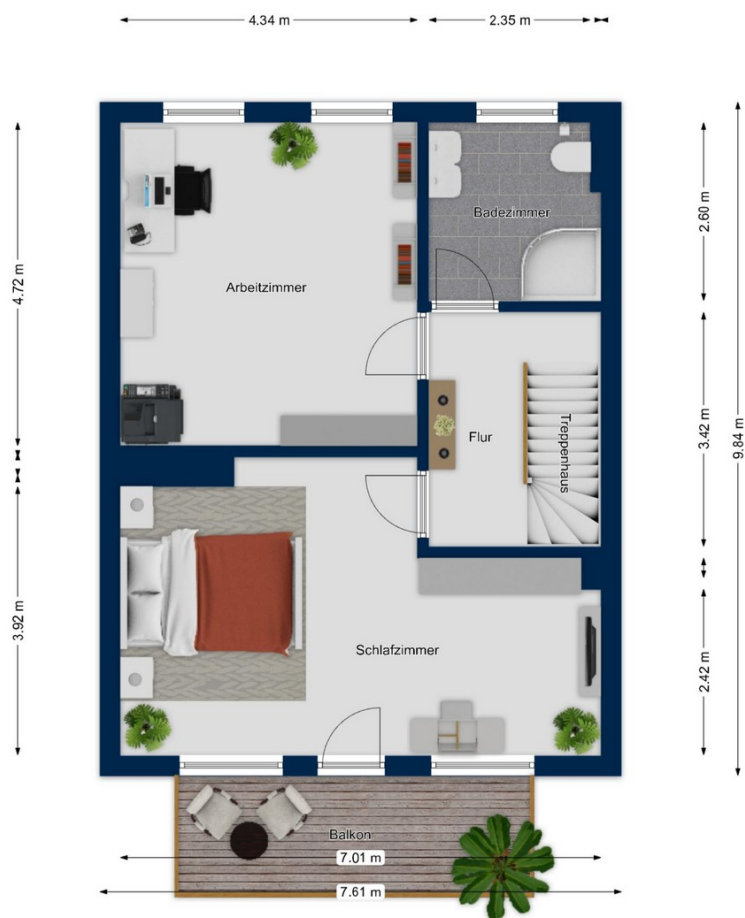
Az ingatlan

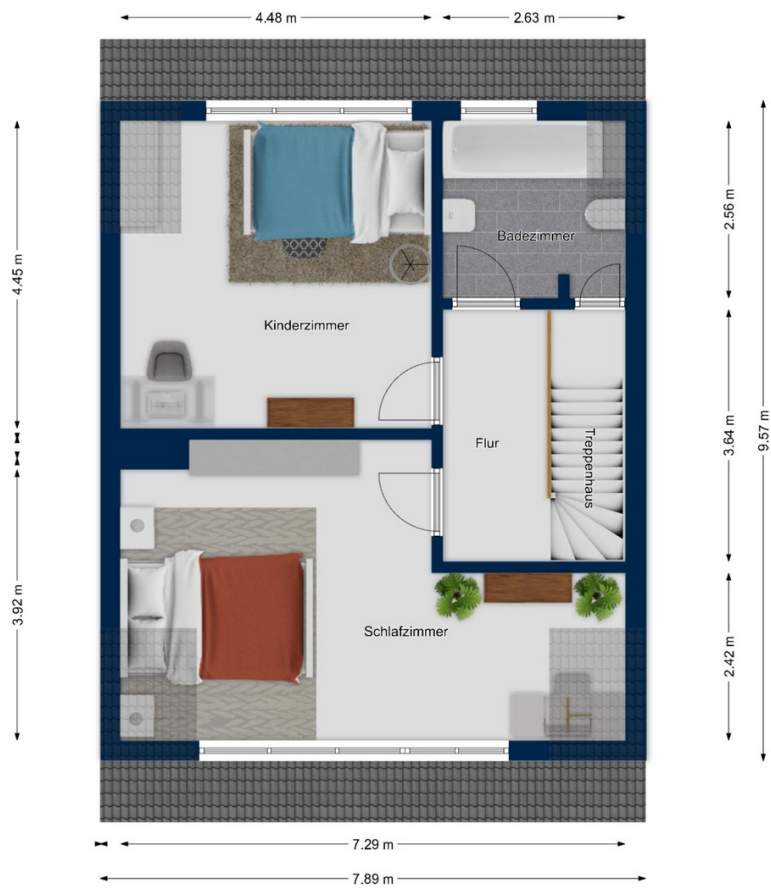


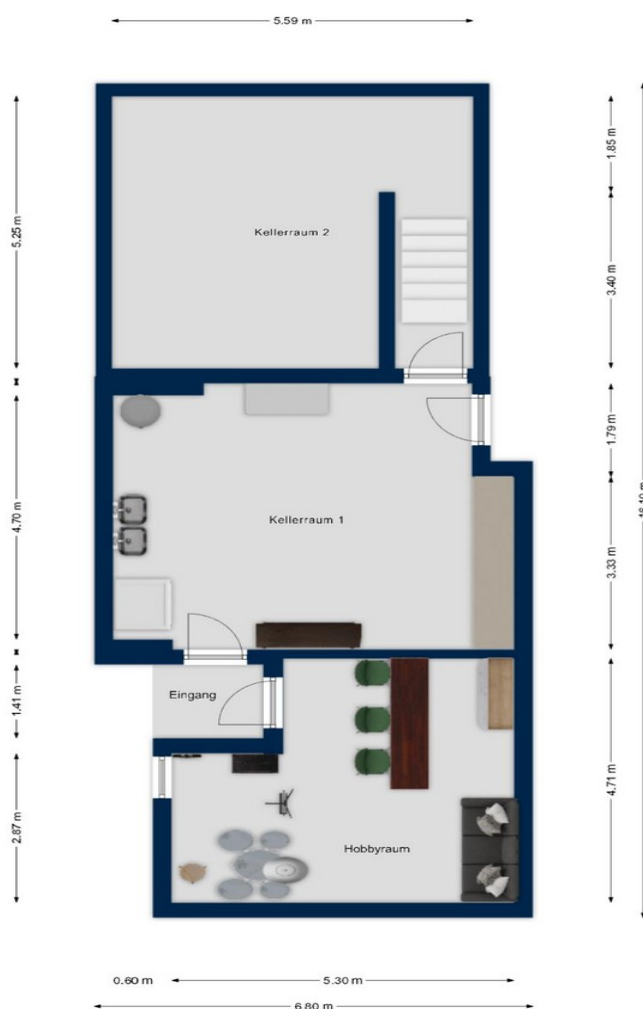
VP azonosító: 26406024 - 50969 Köln / Zollstock - Zollstock

Alaprajzok











Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 26406024 - 50969 Köln / Zollstock - Zollstock

Az also benyomás

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.

VP azonosító: 26406024 - 50969 Köln / Zollstock - Zollstock

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 26406024 - 50969 Köln / Zollstock - Zollstock

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 26406024 - 50969 Köln / Zollstock - Zollstock

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Jörg Rechermann

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com