

Köln – Neustadt-Süd

# Casa sopra i tetti della città

*Codice oggetto: 25406009*



PREZZO D'ACQUISTO: 850.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 129 m<sup>2</sup> • VANI: 3

Codice oggetto: 25406009 - 50674 Köln – Neustadt-Süd

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25406009 - 50674 Köln – Neustadt-Süd

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25406009
Superficie netta	ca. 129 m²
Piano	5
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1895

Prezzo d'acquisto	850.000 EUR
Appartamento	Maisonette
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Balcone

Codice oggetto: 25406009 - 50674 Köln – Neustadt-Süd

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Gas		

Codice oggetto: 25406009 - 50674 Köln – Neustadt-Süd

## La proprietà





Codice oggetto: 25406009 - 50674 Köln – Neustadt-Süd

## La proprietà



Codice oggetto: 25406009 - 50674 Köln – Neustadt-Süd

## La proprietà



Codice oggetto: 25406009 - 50674 Köln – Neustadt-Süd

## La proprietà



# 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



Codice oggetto: 25406009 - 50674 Köln – Neustadt-Süd

## La proprietà



Codice oggetto: 25406009 - 50674 Köln – Neustadt-Süd

## La proprietà



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)



Codice oggetto: 25406009 - 50674 Köln – Neustadt-Süd

## La proprietà



Codice oggetto: 25406009 - 50674 Köln – Neustadt-Süd

## La proprietà





Codice oggetto: 25406009 - 50674 Köln – Neustadt-Süd

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25406009 - 50674 Köln – Neustadt-Süd

## Una prima impressione

VON POLL REAL ESTATE presenta questo appartamento duplex recentemente ristrutturato in un edificio storico risalente al 1895. Con circa 129 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, l'appartamento vanta un concept abitativo unico e ben progettato. Anche l'imponente ingresso, con i suoi soffitti alti e gli elementi in stucco decorati, conferisce all'edificio un'atmosfera elegante. Situato al quinto piano, l'appartamento si sviluppa su due livelli e comprende tre stanze, tra cui due camere da letto nella mansarda ristrutturata, offrendo sia privacy che flessibilità per soddisfare le esigenze abitative individuali. Il cuore dell'appartamento è la zona giorno e pranzo di circa 44 m<sup>2</sup> con accesso diretto all'ampia terrazza sul tetto esposta a sud-est di circa 52 m<sup>2</sup>, un luogo ideale per godersi ore di relax al sole sopra i tetti di Colonia. Le ampie finestre garantiscono un'eccellente illuminazione naturale e creano un'atmosfera luminosa e accogliente. L'imponente altezza del soffitto aumenta ulteriormente la sensazione di spaziosità e offre una varietà di possibilità di design. Il bagno per gli ospiti al primo piano e il bagno con doccia al secondo piano sono stati completamente rimodernati. Le due camere da letto in mansarda colpiscono per la loro spaziosità e l'eccezionale luce naturale. Una delle camere offre accesso diretto a un balcone esposto a nord-ovest con vista sulla cattedrale. Le spese condominiali mensili sono di € 695,00, inclusi i costi di manutenzione e riscaldamento. Questa proprietà vanta un'architettura eccezionale in una posizione centrale. Interessati? Saremo lieti di organizzare una visita. Ne rimarrete entusiasti!

Codice oggetto: 25406009 - 50674 Köln – Neustadt-Süd

## Dettagli dei servizi

- Historischer Altbau von 1895
- Frisch sanierte Maisonette-Wohnung
- 3 Zimmer
- 2 Schlafzimmer im ausgebauten Spitzdach
- 44 m² großer Wohn- und Essbereich
- 52 m² große Südost-Dachterrasse
- Northwest-Balkon mit Domblick
- modernisiertes Dusch- und Gästebad
- Hauseingang mit hohen Decken und Stuckelementen
- monatliches Hausgeld EUR 695,00 inkl. Instandhaltungsrücklage & Heizkosten
- Zentrale Innenstadtlage



Codice oggetto: 25406009 - 50674 Köln – Neustadt-Süd

## Tutto sulla posizione

Köln Neustadt-Süd ist ein lebendiger und vielfältiger Stadtteil im innerstädtischen Bereich von Köln und gehört zum Stadtbezirk Innenstadt. Er erstreckt sich südlich der Altstadt und wird im Norden durch die Kölner Ringe, insbesondere den Hohenstaufenring und den Barbarossaplatz, von der Altstadt abgegrenzt. Im Westen bildet der Innere Grüngürtel eine natürliche Grenze, während im Süden die Südstadt anschließt und im Osten der Rhein das Stadtviertel begrenzt.

Geprägt wird der Stadtteil von einer Mischung aus historischer Gründerzeit-Architektur, modernen Wohngebäuden sowie einer pulsierenden Gastronomie- und Kulturszene. Besonders das Quartier Latäng und die Zülpicher Straße sind als Hotspots für Studierende bekannt, da sich hier zahlreiche Bars, Cafés und Restaurants befinden. Ein beliebter Rückzugsort ist der Volksgarten, einer der ältesten Parks Kölns, der mit weitläufigen Grünflächen, einem idyllischen Teich und einem Biergarten zum Verweilen einlädt.

Die Verkehrsanbindung des Stadtteils ist hervorragend. Mehrere Straßenbahn- und Buslinien, darunter die Linien 9, 12, 15, 16 und 18, verbinden Neustadt-Süd mit anderen Stadtteilen und sorgen für eine schnelle Erreichbarkeit des Kölner Hauptbahnhofs. Auch für Autofahrer bestehen gute Anbindungen an die städtischen Verkehrsachsen.

Neben seiner urbanen Atmosphäre bietet Neustadt-Süd einige markante Orte, die den Stadtteil prägen. Das Universitätsviertel mit dem Campus der Universität zu Köln zieht zahlreiche Studierende an und sorgt für eine junge, dynamische Stimmung. Der Barbarossaplatz ist nicht nur ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt, sondern auch ein beliebter Treffpunkt mit vielen Einkaufsmöglichkeiten und Ausgelmöglichkeiten. Insgesamt verbindet Neustadt-Süd urbanes Leben mit studentischem Flair und grünen Erholungsräumen, was den Stadtteil sowohl für Studierende als auch für Berufstätige und Familien besonders attraktiv macht.

**Codice oggetto: 25406009 - 50674 Köln – Neustadt-Süd**

## Ulteriori informazioni

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Codice oggetto: 25406009 - 50674 Köln – Neustadt-Süd

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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