

Köln - Lindenthal

Sofort bezug frei: 3-Zimmer Wohlfühlwohnung im Herzen von Lindenthal

Come oggetto: 2640/27

PREZZO D'ACQUISTO: 472.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 73.13 m² • VANI: 3

Codice oggetto: 26406027 - 50931 Köln - Lindenthal



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: 26406027 - 50931 Köln - Lindenthal

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26406027
Superficie netta	ca. 73.13 m ²
Piano	1
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1955

Prezzo d'acquisto	472.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Commissione acquirente 3,57 % (IVA incl.) sul prezzo di acquisto rogato
Modernizzazione / Qualificazione	2021
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

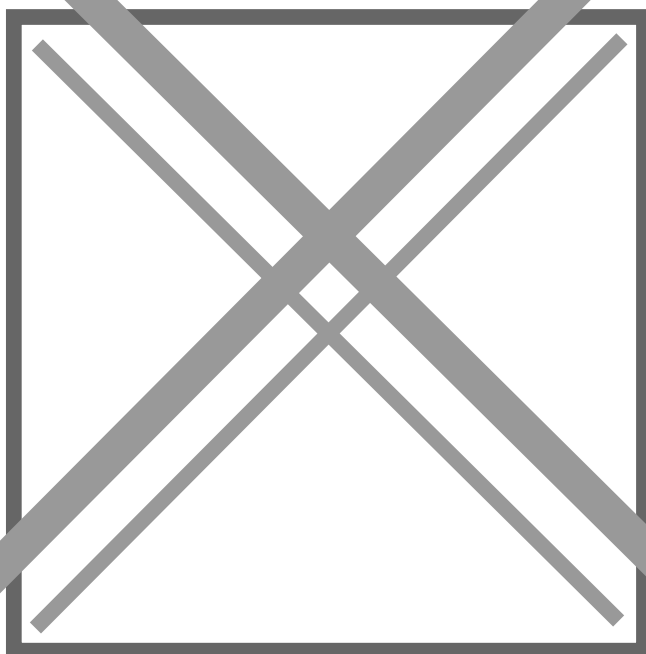
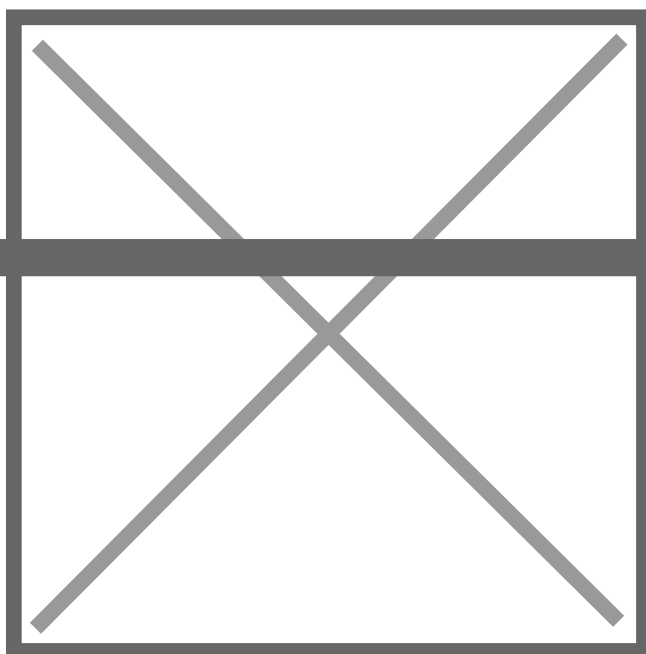
Codice oggetto: 26406027 - 50931 Köln - Lindenthal

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	119.2 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	15.10.2036	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1955

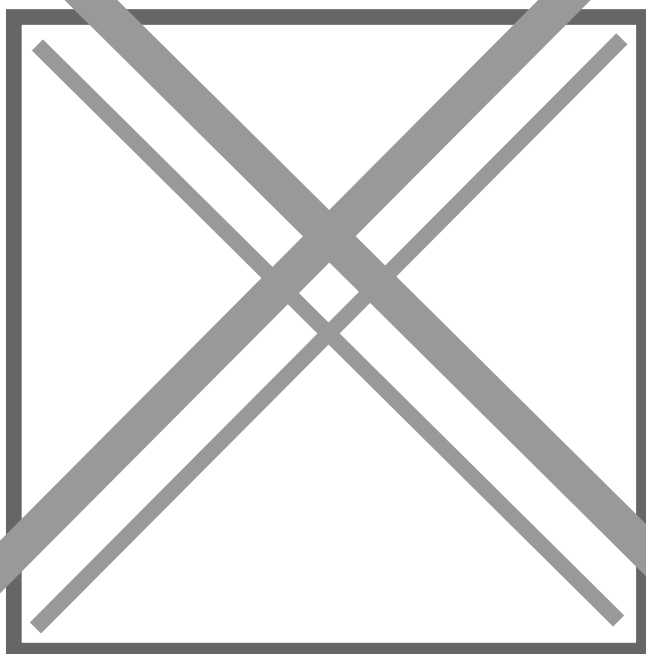
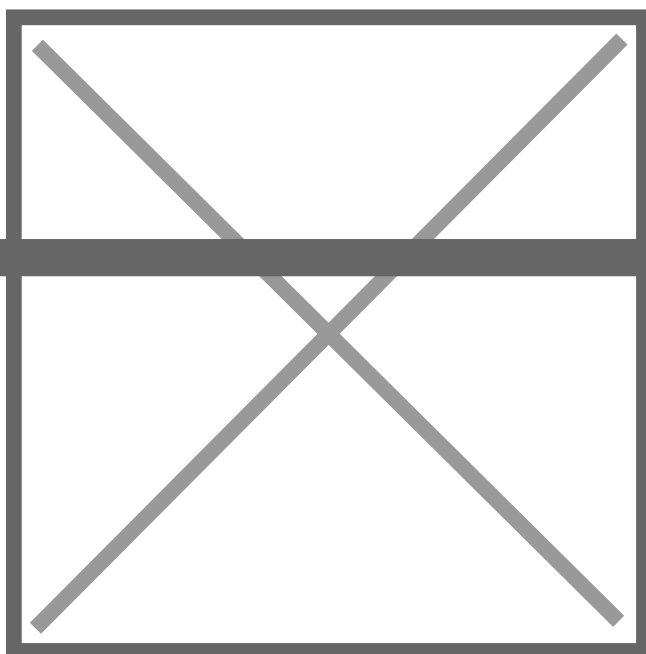
Codice oggetto: 26406027 - 50931 Köln - Lindenthal

La proprietà



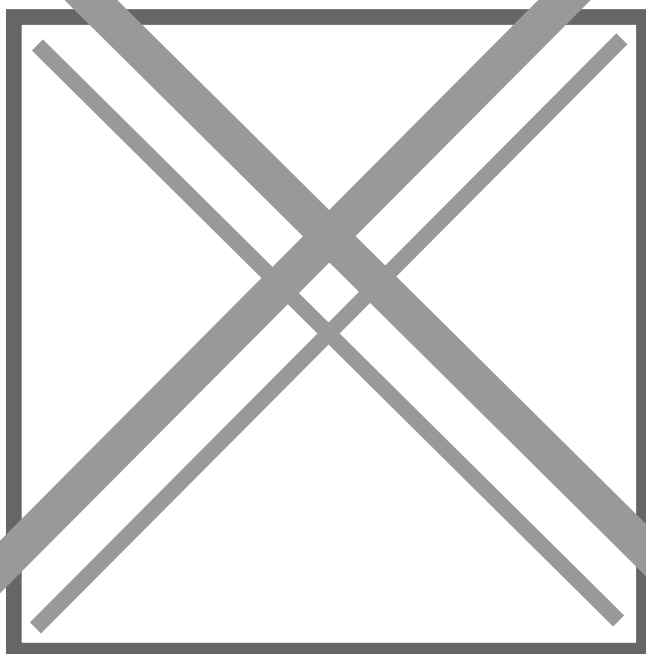
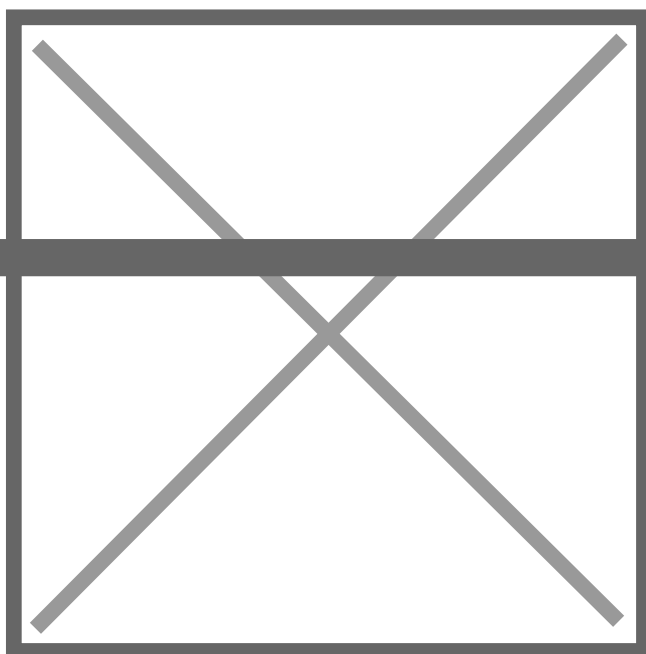
Codice oggetto: 26406027 - 50931 Köln - Lindenthal

La proprietà



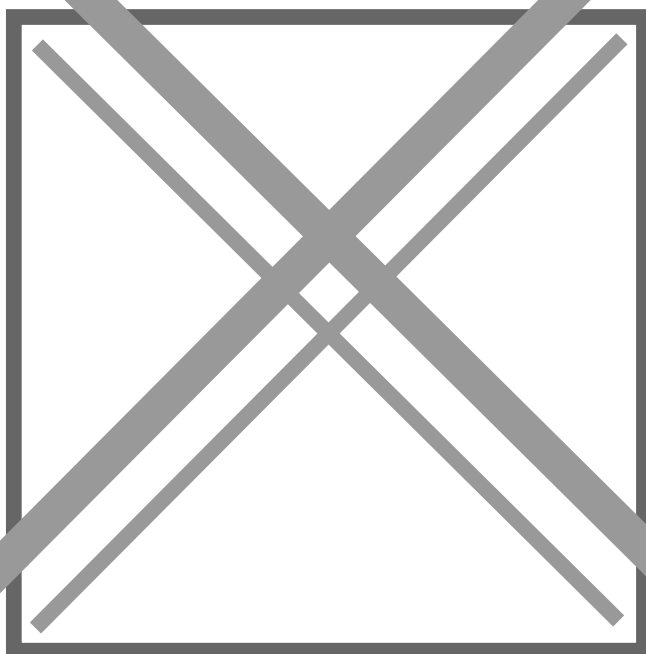
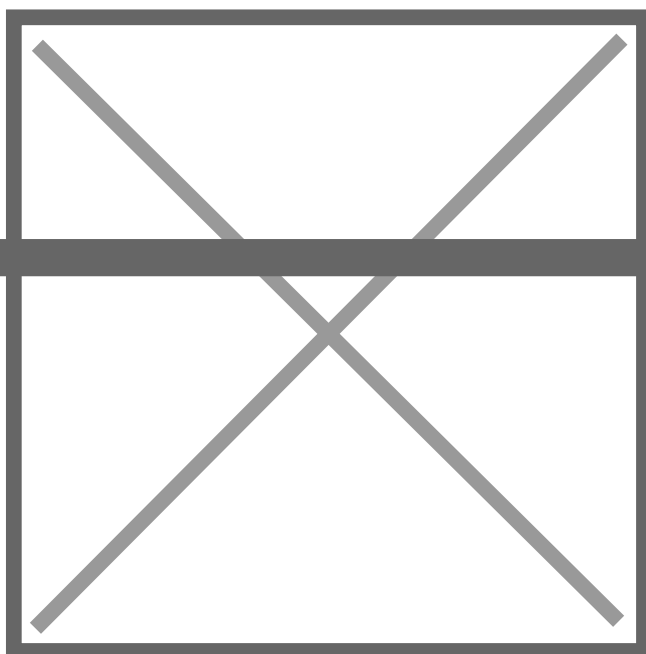
Codice oggetto: 26406027 - 50931 Köln - Lindenthal

La proprietà



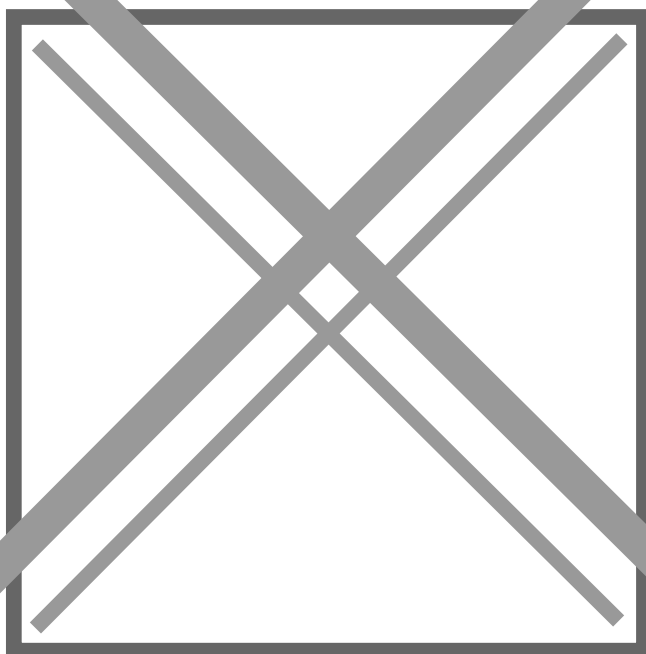
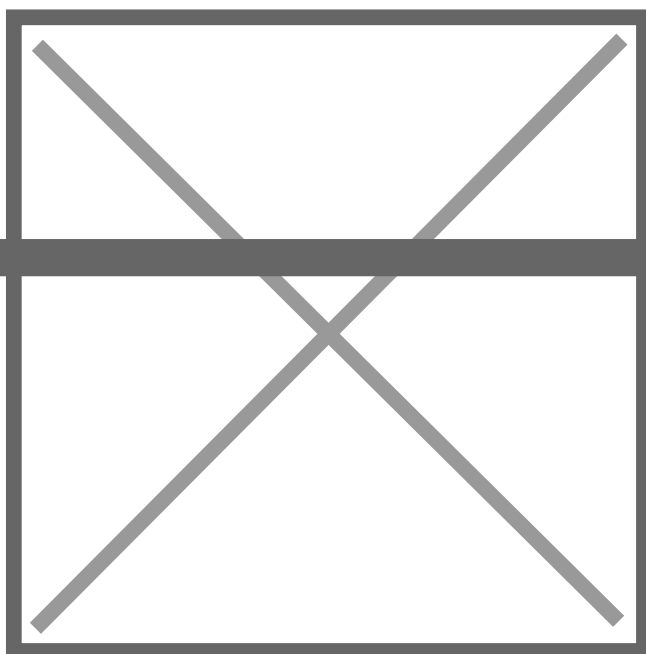
Codice oggetto: 26406027 - 50931 Köln - Lindenthal

La proprietà



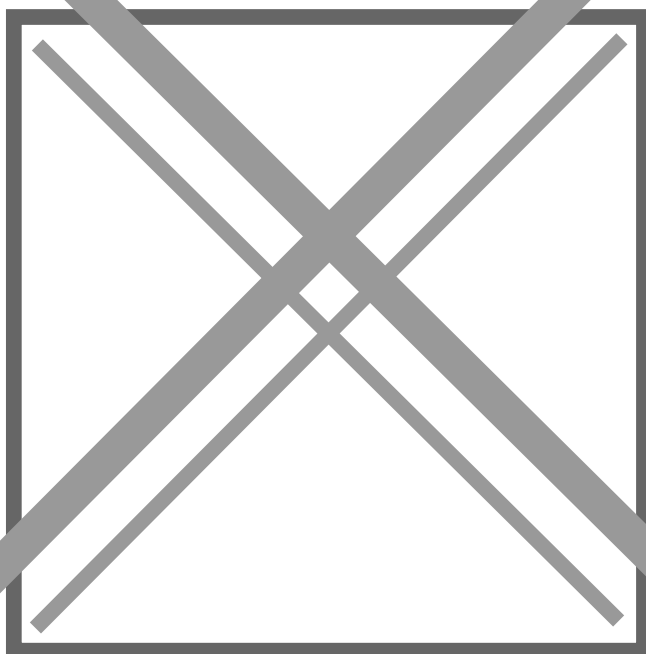
Codice oggetto: 26406027 - 50931 Köln - Lindenthal

La proprietà



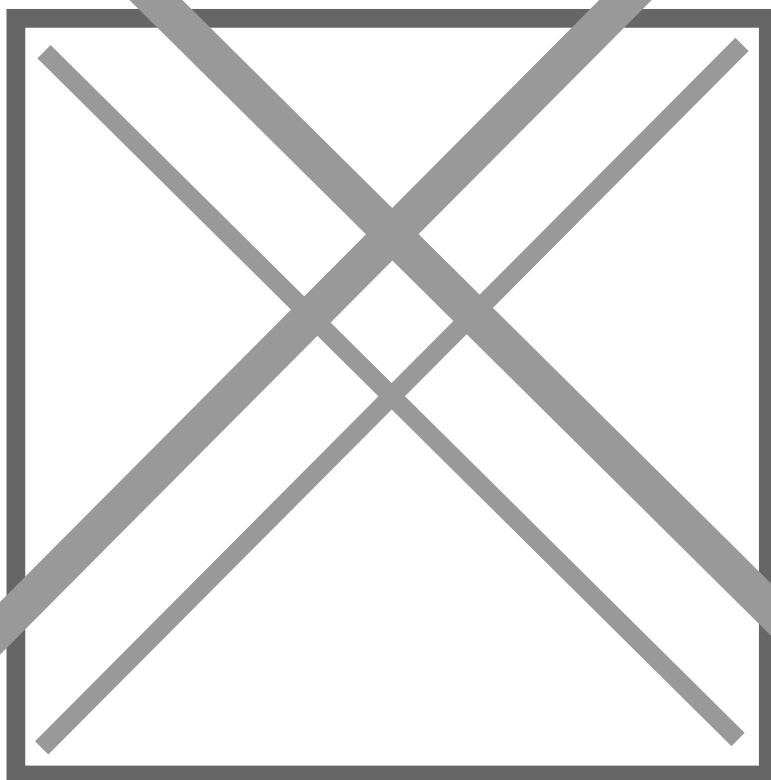
Codice oggetto: 26406027 - 50931 Köln - Lindenthal

La proprietà



Codice oggetto: 26406027 - 50931 Köln - Lindenthal

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: 26406027 - 50931 Köln - Lindenthal

Una prima impressione

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen im Herzen von Lindenthal diese attraktive 3-Zimmer Etagenwohnung mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Die Nähe zum Stadtwald sowie zur grüneren Straße unterstreicht die besondere Qualität des Standorts in Köln-Lindenthal – einer Lage, die seit Jahren für ihre Beständigkeit und hohe Nachfrage geschätzt wird.

Die Wohnung liegt im ersten Obergeschoss des 1955 erbauten Mehrfamilienhauses und ist über das Treppenhaus zu erreichen. Die Wohnfläche von ca. 73,1 m² verteilt sich auf insgesamt 3 Zimmer.

Beim Betreten der Wohnung eröffnet sich eine helle Diele mit Zugang zu allen Räumen bietet und darüber hinaus einen praktischen Abstellraum beinhaltet.

Herzstück der Wohnung ist der Wohn- und Essbereich mit ca. 20 m² Wohnfläche sowie direktem Zugang zum großen Balkon, der den Wohnbereich dank der großen Fensterfront erweitert und gleichzeitig einen herrlichen Blick in den idyllischen Garten mit alt gewachsenem Baumbestand erlaubt – ideal um zur Ruhe zu kommen und entspannte Stunden im Freien zu genießen.

Eine weitere kleine Loggia ist direkt von der Küche, die über eine nützliche Speisekammer verfügt, begehbar.

Das Schlafzimmer sowie das Arbeitszimmer bieten ideale Raumgrößen und sind dank der großen Holzfenster mit Ausrichtung nach Süden lichtdurchflutet. Wie auch im Wohn- und Essbereich ist in diesen zwei Wohnräumen hochwertiges Echtholzparkett verlegt.

Das schlicht gehaltene Badezimmer mit Badewanne bietet viel Potential für eine

Abgerundet wird das Angebot mit zwei aneinander liegenden Kellerabteilen und einem gemeinschaftlich genutzten Waschraum, in dem eine private Waschmaschine und ein Trockner Platz finden können.

Das Hausgeld gestaltet sich mit ca. EUR 276,00 inkl. Instandhaltungsrücklage pro Monat sehr attraktiv. Die Wohnung ist leerstehend und sofort bezugsfrei. Ein Aufzug und Stellplatz sind nicht vorhanden.

Dank der durchdachten Raumaufteilung ist diese Immobilie gleichermaßen attraktiv für Eigennutzer und Kapitalanleger. Interessiert? Dann stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung und vereinbaren gerne eine Besichtigung.

Codice oggetto: 26406027 - 50931 Köln - Lindenthal

Dettagli dei servizi

- Sofort bezugsfrei
- Durchdachter Grundriss mit 3 Zimmern
- Vielfältiges Nutzungsmodell (Eigenutzung, Kapitalanlage / WG-geeignet)
- Echtholzparkett im Wohn-/ Essbereich, Schlafzimmer und Arbeitszimmer
- Hochwertige und großformatige Holztreppen
- Großer Balkon im Wohn-/ Essbereich
- Kleine Loggia
- Funktionale Einbauküche inbegriffen
- Ausreichend Stauraum dank Abstellraum und Speisekammer
- Zwei Kellerabteile
- Eigene Gas-Etagenheizung
- Geringes Hausgeld von EUR 276,00 pro Monat

Codice oggetto: 26406027 - 50931 Köln - Lindenthal

Tutto sulla posizione

Diese attraktive Etagenwohnung befindet sich im linksrheinischen Stadtteil Lindenthal, welcher zweifelsfrei zu den attraktivsten Wohnlagen Kölns gehört. Dabei machen das gepflegte Gesamterscheinungsbild, die kurzen Wege und die umliegenden Grünflächen das Veedel zu einer absoluten TOP-Wohnlage.

Im Zuge der Stadterweiterung entstand hier Ende des 19. Jahrhunderts ein neues Wohngebiet für die wohlhabende Bevölkerung. Auch heute noch ist hier eine Anzahl von Altbau- und historischen Villen zu finden.

Der lebendige Stadtteil verfügt über eine hervorragende Infrastruktur: Die Dürener Straße bietet eine große Auswahl an Boutiquen, Geschäften, Ärzten und Gastronomiebetrieben. Fußläufig erreichen Sie Grundschulen und Kindergärten. Auch weiterführende Schulen sind entsprechend nah gelegen. Drei Kliniken befinden sich im direkten Umfeld.

Öffentliche Verkehrsmittel sind überall gut erreichbar und die ausgedehnten Wald- und Wiesenflächen des Stadtwaldes bilden als Kontrast eine grüne Oase inmitten der Großstadt. Der Stadtwald, der Aachener Weiher, der Decksteiner Weiher und auch der Rautenbachkanal laden zum Verweilen ein und sind beliebte Ruhepunkte in mitten des Stadtlebens.

Besonders schön und beliebt als Naherholungsziel ist der Tierpark im Stadtwald. Er zieht alle Altersgruppen an und zählt als ganzjährige Attraktion. Die Kölner Innenstadt sowie der Kölner Dom sind gerade mal zehn bis fünfzehn Autominuten entfernt und die Autobahnanbindung ist in ca. fünf Minuten erreichbar.

Auch der Flughafen Köln/ Bonn ist nur ca. zwanzig Minuten entfernt.

Codice oggetto: 26406027 - 50931 Köln - Lindenthal

Ulteriori informazioni

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 1 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 erhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welcher 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 Irrtümern. 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

Interessenten kontaktieren: [Kontakt](#)

Codice oggetto: 26406027 - 50931 Köln - Lindenthal

Partner di contatto

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

Jörg Rechermann

Dürener Straße 23 - 50931 Köln

Tel.: +49 221 - 80 60 43 0

E-Mail: Joerg.lindenthal@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com