

Köln - Widdersdorf

Offenes Wohnen auf zwei Ebenen – Maisonette mit Südbalkon

Número da propriedade: 26406004



PREÇO DE COMPRA: 489.000 EUR • ÁREA: ca. 121,05 m² • QUARTOS: 4

Número da propriedade: 26406004 - 50859 Köln - Widdersdorf

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26406004 - 50859 Köln - Widdersdorf

Numa vista geral

Número da propriedade	26406004
Área	ca. 121,05 m ²
Quartos	4
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	1984
Tipo de estacionamento	1 x Garagem, 25000 EUR (Venda)

Preço de compra	489.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 26406004 - 50859 Köln - Widdersdorf

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	96.26 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	24.02.2036	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1984

Número da propriedade: 26406004 - 50859 Köln - Widdersdorf

O imóvel



Número da propriedade: 26406004 - 50859 Köln - Widdersdorf

O imóvel



Número da propriedade: 26406004 - 50859 Köln - Widdersdorf

O imóvel



Número da propriedade: 26406004 - 50859 Köln - Widdersdorf

O imóvel



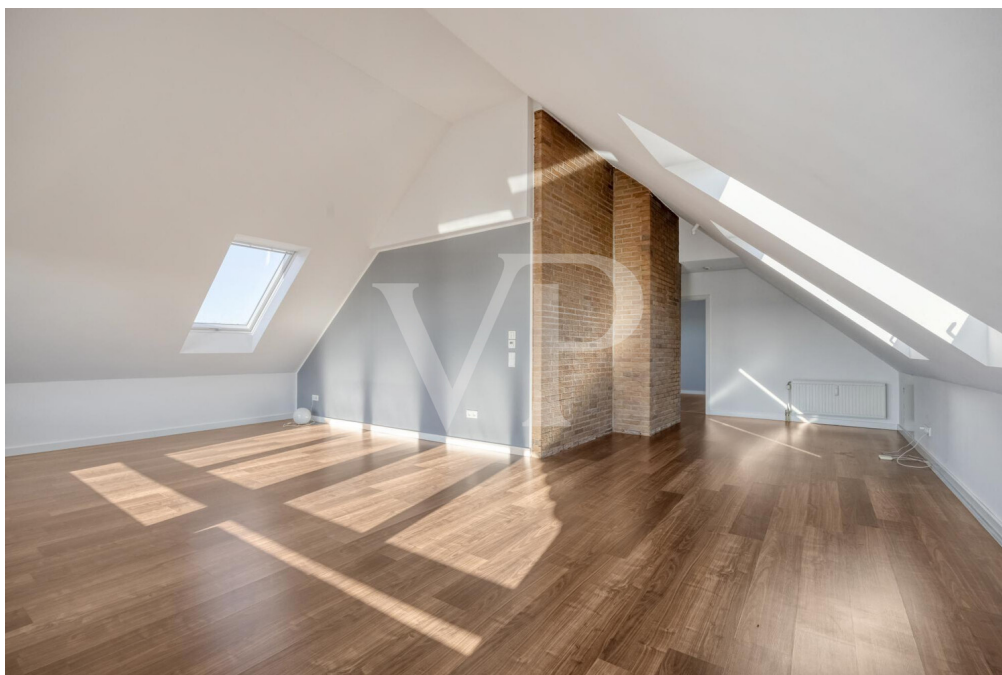
Número da propriedade: 26406004 - 50859 Köln - Widdersdorf

O imóvel



Número da propriedade: 26406004 - 50859 Köln - Widdersdorf

O imóvel



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

Número da propriedade: 26406004 - 50859 Köln - Widdersdorf

O imóvel



Número da propriedade: 26406004 - 50859 Köln - Widdersdorf

O imóvel



Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2024

Top-Makler Köln



Höchstnote für
**von Poll Immobilien
Lindenthal**

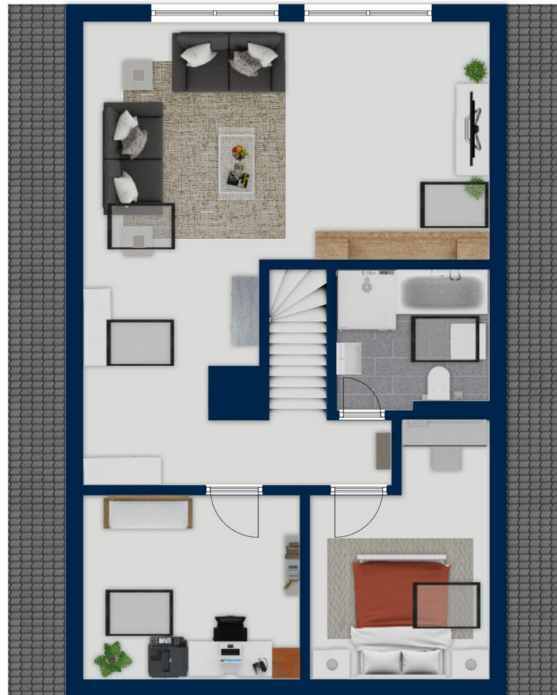
Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

Número da propriedade: 26406004 - 50859 Köln - Widdersdorf

Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 26406004 - 50859 Köln - Widdersdorf

Uma primeira impressão

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese attraktive Maisonettewohnung mit Balkon in sonniger Südost-Ausrichtung. Die Eigentumswohnung erstreckt sich über die zweite und dritte Etage eines gepflegten Mehrparteienhauses aus dem Jahr 1984 und bietet eine Wohnfläche von ca. 120 m², die sich auf vier Zimmer verteilt. Die durchdachte Grundrissgestaltung, die großzügigen Fensterflächen und das offene Raumkonzept schaffen ein helles und modernes Wohnambiente.

Der Eingangsbereich der Wohnung bietet ausreichend Platz für eine großzügige Garderobe und wird durch ein modernisiertes Gäste-WC abgerundet. Das Herzstück der ersten Ebene bildet der offen gestaltete Essbereich mit Zugang zu der Dachterrasse. Die integrierte Einbauküche öffnet sich linkerhand in den Raum hinein und schafft ein harmonisches Zusammenspiel zwischen Kochen, Essen und Wohnen. Von hier aus grenzt der Zugang zum Balkon mit Südost-Ausrichtung, welcher viele Sonnenstunden und einen angenehmen Rückzugsort im Freien ermöglicht.

Eine schwebende Wendeltreppe führt in die obere Ebene der Wohnung. Hier befindet sich der Wohnbereich mit großen Fensterflächen, die für ein besonders lichtdurchflutetes Raumgefühl sorgen. Diese Etage wird durch ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer ergänzt, welches sich ideal als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer nutzen lässt. Das Badezimmer ist mit einer Dusche sowie einer separaten Badewanne ausgestattet, die für zusätzlichen Komfort sorgt.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch ein eigenes Kellerabteil sowie eine Einzelgarage direkt am Haus. Der Garagenstellplatz ist bereits im Kaufpreis enthalten und wird mit einem Wert von EUR 25.000 angesetzt. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung.

Die gesamte Wohnung präsentiert sich hell, offen und freundlich. Große Fensterflächen und die Maisonette-Bauweise verleihen den Räumen ein modernes, luftiges Wohngefühl - ideal für Paare oder Familien, die großzügiges Wohnen in moderner Atmosphäre schätzen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stellen wir Ihnen diese besondere Immobilie im Rahmen eines persönlichen Besichtigungstermins näher vor.

Número da propriedade: 26406004 - 50859 Köln - Widdersdorf

Detalhes do equipamento

- Maisonettewohnung in der 2. und 3. Etage eines Mehrparteienhauses
- 4 Zimmer
- Dachterrasse mit elektrischer Markise
- Garderobebereich im Eingangsbereich
- großzügiger Essbereich mit direktem Zugang zum Südbalkon
- offene Einbauküche
- Wendeltreppe zur zweiten Etage
- Gäste-WC und Badezimmer mit Dusche und Wanne
- eigenes Kellerabteil plus Abstellfläche im Spitzboden
- Gas-Zentralheizung
- Einzelgarage am Haus

Número da propriedade: 26406004 - 50859 Köln - Widdersdorf

Tudo sobre a localização

Der Kölner Stadtteil Widdersdorf zählt zu den beliebten Wohnlagen im Kölner Westen. Das ehemalige Dorf hat sich in den vergangenen Jahren zu einem modernen und familienfreundlichen Stadtteil entwickelt und verbindet ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer gewachsenen Infrastruktur. Gepflegte Wohnstraßen, moderne Wohnquartiere und viel Grün prägen das Ortsbild und sorgen für eine hohe Lebensqualität.

Im Ortszentrum finden sich Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie verschiedene Dienstleister. Ergänzt wird das Angebot durch Cafés, Restaurants und kleinere Geschäfte, die den Stadtteil lebendig und gleichzeitig angenehm überschaubar machen.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls komfortabel. Über die nahegelegenen Autobahnen A1 und A4 besteht eine schnelle Verbindung in die Kölner Innenstadt sowie in die umliegenden Städte der Region. Mehrere Buslinien verbinden Widdersdorf zudem mit den benachbarten Stadtteilen und wichtigen Verkehrsknotenpunkten wie Köln-Weiden mit Anschluss an die Straßenbahnlinie 1 und die S-Bahn.

Für Freizeit und Erholung bieten die umliegenden Felder sowie der nahegelegene Äußere Grüngürtel zahlreiche Möglichkeiten zum Spazierengehen, Joggen oder Radfahren. Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur und Nähe zur Natur macht Widdersdorf zu einem besonders attraktiven Wohnstandort im Kölner Westen.

Número da propriedade: 26406004 - 50859 Köln - Widdersdorf

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Jörg Rechermann

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

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com