

Köln – Lindenthal

Attraktive 2-Zimmer-Wohnung in Toplage

CODICE OGGETTO: 25406018



PREZZO D'ACQUISTO: 299.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 64,46 m² • VANI: 2

CODICE OGGETTO: 25406018 - 50931 Köln – Lindenthal

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

CODICE OGGETTO: 25406018 - 50931 Köln – Lindenthal

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25406018	Prezzo d'acquisto	299.000 EUR
Superficie netta	ca. 64,46 m ²	Appartamento	Piano
Piano	4	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	2		
Camere da letto	1		
Bagni	1	Modernizzazione / Riqualificazione	2012
Anno di costruzione	1975	Stato dell'immobile	Curato

CODICE OGGETTO: 25406018 - 50931 Köln – Lindenthal

Dati energetici

Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	20.10.2018
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	83.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1995

CODICE OGGETTO: 25406018 - 50931 Köln – Lindenthal

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25406018 - 50931 Köln – Lindenthal

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25406018 - 50931 Köln – Lindenthal

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25406018 - 50931 Köln – Lindenthal

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25406018 - 50931 Köln – Lindenthal

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25406018 - 50931 Köln – Lindenthal

La proprietà

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

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: 25406018 - 50931 Köln – Lindenthal

Una prima impressione

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese helle und gepflegte 2-Zimmer-Eigentumswohnung in begehrter Wohnlage von Köln-Lindenthal. Die Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines im Jahr 1975 erbauten Mehrparteienhauses mit insgesamt fünf Etagen und überzeugt mit einem zeitlosen Wohnkomfort auf ca. 64m² Wohnfläche.

Der offen gestaltete Wohnbereich ist das Herzstück der Wohnung und eröffnet einen weiten Blick über die Dächer der Stadt – bis hin zum Kölner Dom.

Hohe Decken und große Fensterflächen schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre und vermitteln ein großzügiges Raumgefühl. Dank des durchdachten Zuschnitts bietet das Wohnzimmer nicht nur Platz für einen gemütlichen Wohnbereich, sondern auch eine ideale Nische für einen Arbeitsplatz – perfekt für Homeoffice oder kreatives Arbeiten.

Die separate Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und verfügt über einen praktischen Essbereich, der sich harmonisch einfügt und ausreichend Platz für gemeinsame Mahlzeiten schafft. Das Schlafzimmer ist ruhig zum Innenhof ausgerichtet und garantiert erholsame Rückzugsmöglichkeiten. Das Badezimmer ist sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer separaten Dusche ausgestattet und erfüllt damit moderne Wohnbedürfnisse.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und eignet sich gleichermaßen für Kapitalanleger sowie Eigennutzer, die ein Zuhause mit Wohlfühlcharakter in attraktiver Lage suchen. Die gesamte Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und verfügt ebenso über einen eigenen Kellerabteil, der zusätzlichen Stauraum ermöglicht. Beheizt wird die Einheit über eine Gasheizung. Das monatliche Hausgeld beträgt EUR 327.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser charmanten Eigentumswohnung mit Wohlfühlcharakter.

CODICE OGGETTO: 25406018 - 50931 Köln – Lindenthal

Dettagli dei servizi

- Einbauküche
- offene Küche mit Essbereich
- Badezimmer mit Wanne und Dusche
- Kellerabteil
- Dom-Blick
- Gasheizung

CODICE OGGETTO: 25406018 - 50931 Köln – Lindenthal

Tutto sulla posizione

Diese charmante Etagenwohnung befindet sich im linksrheinischen Stadtteil Lindenthal, einer der gefragtesten Wohnlagen Kölns. Die Kombination aus städtischer Infrastruktur, gepflegtem Wohnumfeld und naturnaher Umgebung verleiht diesem Veedel seinen besonderen Reiz – eine Top-Lage mit hoher Lebensqualität und ausgezeichneter Anbindung!

Die Wittgensteinstraße liegt ruhig, aber dennoch zentral – eingebettet in ein gewachsenes, bürgerlich geprägtes Wohnumfeld mit gepflegten Mehrfamilienhäusern und viel Grün. Die beliebte Dürener Straße ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet eine attraktive Mischung aus gehobenen Fachgeschäften, Apotheken, Arztpraxen, gemütlichen Cafés und einer Vielzahl an Restaurants. Schulen, Kindergärten und Spielplätze sind fußläufig erreichbar, ebenso wie weiterführende Bildungseinrichtungen und Universitäten. Die nahegelegene Universitätsklinik Köln unterstreicht die medizinisch hervorragende Infrastruktur des Viertels.

Mehrere Bus- und Stadtbahnhaltestellen, darunter die Linien 7, 13, 136 und 146, ermöglichen eine zügige Anbindung in die Kölner Innenstadt, zum Hauptbahnhof oder in angrenzende Stadtteile. Der Kölner Fahrradverkehr ist im Viertel gut ausgebaut, und auch Carsharing-Anbieter sind in unmittelbarer Nähe verfügbar.

Nur wenige Minuten entfernt beginnt der weitläufige Kölner Stadtwald, ein urbanes Naherholungsgebiet mit zahlreichen Spazierwegen, Joggingstrecken und Wasserflächen. Ob am Decksteiner Weiher, am Rautenstrauchkanal oder im Tierpark Lindenthal – hier finden Erholungssuchende, Familien und Sportbegeisterte gleichermaßen Raum für Ausgleich und Freizeit.

Die Kölner Innenstadt, der Dom und das Rheinufer sind mit dem Auto in etwa 10 bis 15 Minuten erreichbar. Die Autobahnen A1 und A4 sind schnell angebunden, der Flughafen Köln/Bonn liegt rund 20 Minuten entfernt – perfekt auch für Berufspendler oder Vielreisende.

CODICE OGGETTO: 25406018 - 50931 Köln – Lindenthal

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.10.2018.

Endenergieverbrauch beträgt 83.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

CODICE OGGETTO: 25406018 - 50931 Köln – Lindenthal

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com