

Köln / Lindenthal – Lindenthal

# Charmantes Dachgeschoss in Köln-Lindenthal am Stadtwald

Objektnummer: 24406011



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

**KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 65 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 24406011 - 50935 Köln / Lindenthal – Lindenthal

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24406011 - 50935 Köln / Lindenthal – Lindenthal

## Auf einen Blick

Objektnummer	24406011	Kaufpreis	399.000 EUR
Wohnfläche	ca. 65 m <sup>2</sup>	Wohnung	Dachgeschoss
Etage	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3		
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1958	Modernisierung / Sanierung	2024
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 24406011 - 50935 Köln / Lindenthal – Lindenthal

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	118.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.07.2034	Energie- Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24406011 - 50935 Köln / Lindenthal – Lindenthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24406011 - 50935 Köln / Lindenthal – Lindenthal

## Die Immobilie





Objektnummer: 24406011 - 50935 Köln / Lindenthal – Lindenthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24406011 - 50935 Köln / Lindenthal – Lindenthal

## Die Immobilie





Objektnummer: 24406011 - 50935 Köln / Lindenthal – Lindenthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24406011 - 50935 Köln / Lindenthal – Lindenthal

## Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese renovierte Drei-Zimmer-Wohnung in höchst beliebter und schöner Wohnlage von Köln-Lindenthal. Nur 250 Meter vom Stadtwald entfernt befindet sich die Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 65 m<sup>2</sup> im dritten Obergeschoss eines dreigeschossigen Mehrfamilienhauses aus dem Jahre 1958. Die Wohnung bietet einen gut geschnittenen Grundriss mit drei Zimmern, einem Tageslicht-Wannenbad und einer Wohnküche mit Einbauküche. Die beiden zur Vorderseite gelegenen Zimmer bieten eine angenehme Größe, was die Wohnung auch besonders für eine Wohngemeinschaft interessant macht. Das kleine Zimmer lässt sich hervorragend als Arbeitszimmer nutzen. Das Tageslichtbad mit Badewanne bietet eine ansprechende Größe. Alle Zimmer sind mit neuem hochwertigem Landhausdielen-Parkettboden ausgestattet, Türen und Zargen wurden neu lackiert und die Wohnung weiß gestrichen. Die Wohnung ist in einem bezugsfertigen Zustand. Im Zuge der erst kürzlich abgeschlossenen Dachsanierung wurde die Dacheindeckung erneuert und eine Dämmung aufgebracht. Alle Fenster des Hauses sind im Jahre 2015 erneuert worden, das Fenster im Arbeitszimmer 2024. Die Elektrik und die Wasserleitungen wurden erneuert. Das gesamte Haus wurde fortwährend instandgehalten und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil; die Wasch- und Trockenräume, sowie der Fahrradkeller werden gemeinschaftlich genutzt. Das Hausgeld beträgt aktuell EUR 225,00. Die Wohnung eignet sich sehr gut für Singles, Paare oder Wohngemeinschaften. Die Nähe zur Universität Köln und der Uniklinik bietet als Kapitalanlage sehr gute Vermietungsoptionen. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung und vereinbaren mit Ihnen einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 24406011 - 50935 Köln / Lindenthal – Lindenthal

## Ausstattung und Details

- helle Wohnküche
- Einbauküche mit Geräten
- Tageslicht Wannenbad
- kleines Arbeitszimmer
- WG-geeignete Aufteilung
- Kellerabteil
- Wasch- und Trockenraum
- Fahrradkeller

Objektnummer: 24406011 - 50935 Köln / Lindenthal – Lindenthal

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich im linksrheinischen Stadtteil Lindenthal, einem der begehrtesten Stadtteile von Köln. Hier ist wirklich alles gegeben; ein hoher Freizeitwert und ein hoher Erholungsfaktor. Eine bunte Mischung aus Familien, Singles und Studenten kommt hier zusammen. Das gepflegte Gesamterscheinungsbild, die kurzen Wege und die umliegenden Grünflächen machen das Veedel zu einer absoluten TOP-Wohnlage! Neben der guten Anbindung an die Kölner Innenstadt, die Universität und die Uniklinik punktet Lindenthal mit einer Vielzahl an Geschäften, Restaurants, Bars, Bistros und Cafés. Kurze Wege im Alltag und eine gute Anbindung an den Nah- und Fernverkehr zeichnen das lebenswerte Viertel aus. Auf der nahegelegenen Dürener Straße befinden sich u.a. Boutiquen, Ärzte, diverse Dienstleister, Geschäfte des täglichen Bedarfs und Gastronomiebetriebe. Der nur wenige Meter entfernte Stadtwald, der Aachener Weiher, der Decksteiner Weiher und auch der Rautenstrauchkanal laden zum Verweilen ein und sind beliebte Ruhepunkte inmitten des Stadtlebens. Besonders schön und beliebt als Naherholungsziel ist der Tierpark im Stadtwald. Er zieht alle Altersgruppen an und zählt als ganzjährige Attraktion.



Objektnummer: 24406011 - 50935 Köln / Lindenthal – Lindenthal

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 118.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 24406011 - 50935 Köln / Lindenthal – Lindenthal

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Rechermann

---

Dürener Straße 236 Köln-Lindenthal  
E-Mail: [koeln.lindenthal@von-poll.com](mailto:koeln.lindenthal@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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