

Köln – Zollstock

# Moderne 3-Zimmerwohnung mit Balkon und Tiefgarage in Parknähe

Objektnummer: 25406001



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

KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 78,16 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25406001 - 50969 Köln – Zollstock

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

Objektnummer: 25406001 - 50969 Köln – Zollstock

## Auf einen Blick

Objektnummer	25406001	Kaufpreis	499.000 EUR
Wohnfläche	ca. 78,16 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Baujahr	2011	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Tiefgarage	Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25406001 - 50969 Köln – Zollstock

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	KWK_Fossil	Endenergieverbrauch	70.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	10.04.2032	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2011

Objektnummer: 25406001 - 50969 Köln – Zollstock

## Die Immobilie



Objektnummer: 25406001 - 50969 Köln – Zollstock

## Die Immobilie



Objektnummer: 25406001 - 50969 Köln – Zollstock

## Die Immobilie



Objektnummer: 25406001 - 50969 Köln – Zollstock

## Die Immobilie





Objektnummer: 25406001 - 50969 Köln – Zollstock

## Die Immobilie



Objektnummer: 25406001 - 50969 Köln – Zollstock

## Die Immobilie



Objektnummer: 25406001 - 50969 Köln – Zollstock

## Die Immobilie



Objektnummer: 25406001 - 50969 Köln – Zollstock

## Die Immobilie



Objektnummer: 25406001 - 50969 Köln – Zollstock

## Die Immobilie



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

Objektnummer: 25406001 - 50969 Köln – Zollstock

## Die Immobilie

**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



Objektnummer: 25406001 - 50969 Köln – Zollstock

## Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25406001 - 50969 Köln – Zollstock

## Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese moderne 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 78,16 m<sup>2</sup>. Die Wohnung befindet sich im dritten Obergeschoss eines 2011 erbautem Mehrfamilienhaus und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und ein modernes Wohnambiente. Ein Aufzug gewährleistet einen bequemen Zugang von der Tiefgarage bis zur Wohnung. Der offene Wohn-Ess-Kochbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fensterfronten durchfluten den Raum mit Tageslicht und schaffen eine angenehme Atmosphäre. Die integrierte Küche ist mit modernen Einbaugeräten ausgestattet und bietet viel Komfort für den Alltag – ideal für geselliges Kochen und Wohnen. Vom Wohnbereich aus betreten Sie den einladenden Balkon, der als kleine Wohlfühloase im Freien dient. Hier ist Platz für eine gemütliche Sitzgruppe – ideal für entspannte Stunden an der frischen Luft. Eine Markise und eine Seitenmarkise sorgen an sonnigen Tagen für Schatten und Privatsphäre. Das Schlafzimmer überzeugt durch eine optimale Größe, einen Ankleidebereich sowie einen gemütlichen Teppichboden. Ein weiteres Zimmer kann flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden. Das Tageslichtbad ist hochwertig ausgestattet und bietet neben WC und Dusche noch einen Platz für die Waschmaschine. Helle Fliesen und moderne Sanitärobjekte unterstreichen den gepflegten Eindruck. Die Fußbodenheizung sorgt in Kombination mit dem Fernwärmesystem für ein angenehmes und zukunftssicheres Heizkonzept. Abgerundet wird das Angebot durch einen eigenen Kellerraum und einen Tiefgaragenstellplatz. Diese 3-Zimmer-Wohnung vereint eine kluge Raumaufteilung mit moderner Ausstattung und einer attraktiven Lage. Der durchdachte Grundriss, hochwertige Materialien und der helle, freundliche Charakter machen diese Immobilie zu einem perfekten Zuhause. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Wohnung begeistern!



Objektnummer: 25406001 - 50969 Köln – Zollstock

## Ausstattung und Details

- Echtholzparkett mit Fußbodenheizung
- Bodentiefe Fenster
- Fernwärmesystem
- Tiefgaragenstellplatz
- Waschmaschinenstellplatz in der Wohnung
- Aufzug
- Einbauküche
- 10 m<sup>2</sup> Balkon mit Markise und Seitenmarkise
- Kellerraum
- Schlafzimmer mit Ankleide

Objektnummer: 25406001 - 50969 Köln – Zollstock

## Alles zum Standort

Zollstock ist ein vielseitiger Stadtteil im Kölner Süden, der für seine urbanen Wohnmöglichkeiten und seine hervorragende Anbindung an die Innenstadt bekannt ist. Er gehört zum Stadtbezirk Rodenkirchen und bietet eine ausgewogene Mischung aus Wohn-, Grün- und Gewerbeflächen, die den Stadtteil sowohl für Familien als auch für Singles und junge Paare attraktiv macht. Der Stadtteil ist hervorragend an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien (z. B. die KVB-Linien 12 und 16) verbinden den Stadtteil schnell mit der Kölner Innenstadt, den umliegenden Stadtteilen sowie dem Hauptbahnhof. Auch die Autobahnen A4 und A555 sind in wenigen Minuten erreichbar, was den Stadtteil für Pendler besonders interessant macht. Zollstock verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Zahlreiche Supermärkte, Einzelhandelsgeschäfte, Restaurants und Cafés bieten alles, was für den täglichen Bedarf nötig ist. Zudem gibt es Ärzte, Apotheken und Schulen in unmittelbarer Nähe, die den Alltag unkompliziert gestalten. Auch kulturelle Angebote und Sportvereine sind in Zollstock und den angrenzenden Stadtteilen leicht zu finden. Ein Highlight von Zollstock sind die vielen Grünflächen, die den Stadtteil umgeben. Der nahegelegene Vorgebirgspark lädt zu entspannten Spaziergängen, Joggingrunden oder. Auch die Rheinuferpromenade ist nur eine kurze Fahrt entfernt und bietet zusätzliche Erholungsmöglichkeiten. Zollstock verbindet städtisches Leben mit einer ruhigen, nachbarschaftlichen Atmosphäre. Die Mischung aus Altbauten, modernen Wohnanlagen und kleineren Einfamilienhäusern spiegelt die Vielfalt des Stadtteils wider. Besonders der historische Charme der alten Arbeitersiedlungen in Verbindung mit neuen Bauprojekten macht Zollstock zu einem beliebten Wohnort für unterschiedliche Generationen. Dank der zentralen Lage sind sowohl die Innenstadt von Köln als auch die umliegenden Stadtteile wie Sülz, Bayenthal und Rodenkirchen in kurzer Zeit erreichbar. Die Nähe zur Universität zu Köln macht den Stadtteil auch für Studierende interessant. Gleichzeitig sorgt die ruhige Umgebung dafür, dass Familien und ältere Bewohner sich hier ebenfalls wohlfühlen. Insgesamt ist Köln-Zollstock ein Stadtteil, der mit seiner urbanen Dynamik, seiner guten Anbindung und den zahlreichen Freizeitmöglichkeiten überzeugt – ein idealer Ort zum Leben.

Objektnummer: 25406001 - 50969 Köln – Zollstock

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.4.2032. Endenergieverbrauch beträgt 70.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 25406001 - 50969 Köln – Zollstock

## 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)