

Köln – Altstadt-Süd

# Provisionsfrei: Außergewöhnliches Zwei-Zimmer Penthouse mit großer Dachterrasse und Panoramablick

Objektnummer: 24406015



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

KAUFPREIS: 584.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 104,74 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24406015 - 50676 Köln – Altstadt-Süd

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

Objektnummer: 24406015 - 50676 Köln – Altstadt-Süd

## Auf einen Blick

Objektnummer	24406015	Kaufpreis	584.000 EUR
Wohnfläche	ca. 104,74 m <sup>2</sup>	Wohnung	Penthouse
Etage	7	Modernisierung / Sanierung	2010
Zimmer	2	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Einbauküche
Badezimmer	1		
Baujahr	1973		

Objektnummer: 24406015 - 50676 Köln – Altstadt-Süd

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	130.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	13.08.2028	Energieeffizienzklasse	D
Befuerung	Fernwärme		

Objektnummer: 24406015 - 50676 Köln – Altstadt-Süd

## Die Immobilie





Objektnummer: 24406015 - 50676 Köln – Altstadt-Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 24406015 - 50676 Köln – Altstadt-Süd

## Die Immobilie





Objektnummer: 24406015 - 50676 Köln – Altstadt-Süd

## Die Immobilie





Objektnummer: 24406015 - 50676 Köln – Altstadt-Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 24406015 - 50676 Köln – Altstadt-Süd

## Die Immobilie



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

## Top-Makler Köln



Höchstnote für

**von Poll Immobilien  
Lindenthal**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

Objektnummer: 24406015 - 50676 Köln – Altstadt-Süd

## Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese bezugsfreie 2-Zimmer- Penthouse-Wohnung mit einer großzügigen Dachterrasse im Herzen von Köln. Das Penthouse befindet sich im siebten Obergeschoss eines 1973 erbauten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 19 Wohneinheiten und besticht durch ein lichtdurchflutetes Ambiente und einen durchdachten Grundriss. Der Personenaufzug führt in die sechste Etage, von der aus die siebte Etage über das Treppenhaus bequem zu erreichen ist. Beim Betreten der Wohnung fällt sofort das lichtdurchflutete Ambiente und die großzügige, durchdachte Raumgestaltung auf, die auf Antriebs Wohlbefinden vermittelt. Die Raumaufteilung erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 105 Quadratmetern. Unbestrittenes Highlight ist jedoch die sowohl vom Wohn- als auch vom Schlafzimmer aus begehbbare Dachterrasse mit ihren ca. 80 Quadratmetern (wovon nur ca. 21 m<sup>2</sup> auf die Wohnfläche angerechnet werden) und einem Panoramablick über die Dächer von Köln. Ob Fernsehturm, Mauritiuskirche, Basilika St. Aposteln oder die Domspitzen– in fast jeder Himmelsrichtung gibt es ein Highlight. Alle Räume sind mit Parkettböden und isolierverglasten Kunststofffenstern ausgestattet. Das große Schlafzimmer bietet reichlich Platz, so dass dort bei Bedarf zusätzlich ein Büroarbeitsplatz eingerichtet werden könnte. Zudem steht ein helles Tageslichtbad zur Verfügung, welches neben einer Dusche auch eine Badewanne bietet. Abgerundet wird das Angebot durch einen großen massiven und abschließbaren Kellerraum, sowie einen Fahrradkeller. Das Haus wurde und wird immer sorgsam auf dem Stand gehalten und gepflegt. Hierzu gehören u.a. die Wärmedämmung des Hauses (in ca. 2000), Isolierverglaste Kunststoffenster (ca. 2010), Erneuerung der Steigleitungen für Frisch -und Abwasser (ca. 2024), Dach - und Terrassensanierung mit Wärmedämmung sind für 2025 geplant. Das monatliche Hausgeld inkl. Heiz- und Wasservorauszahlung beträgt z.Z. 654,00 €. Zur Höhe des Hausgeldes ist anzumerken, dass für das Jahr 2025 eine Dach- und Terrassensanierung mit Wärmedämmung geplant ist. Um die Höhe einer hierzu benötigte Sonderumlage abzufedern, wurde vorsorglich beschlossen, die Rücklagenzuführung vorübergehend (ab dem 01.01.2024) zu erhöhen. Nach Abschluss der Maßnahme wieder gesenkt werden wird. Zusammengefasst bietet dieses Zwei-Zimmer-Penthouse ein erstklassiges Wohngefühl für Paare oder anspruchsvolle Singles, die Wert auf individuelles Wohnen in zentraler Lage legen.

Objektnummer: 24406015 - 50676 Köln – Altstadt-Süd

## Ausstattung und Details

- Massivbauweise
- Fernwärme
- Dämmung des Hauses in ca. 2000
- Kunststofffenster isolierverglast
- 360°/ Panoramablick
- Klimaanlage
- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- Parkettböden und italienische Fliesen in Küche und Bad
- Einbauküche (im Preis inbegriffen/ ohne Garantie)
- Aufzug bis ins 6 Obergeschoss
- eigener Kellerraum
- Gemeinschaftlicher Fahrradkeller



Objektnummer: 24406015 - 50676 Köln – Altstadt-Süd

## Alles zum Standort

Dieses schöne Penthouse liegt ruhig in einer direkten Parallelstraße zum Neumarkt. Hier und in der unmittelbaren Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, sowie sonstige Einrichtungen des öffentlichen Bedarfs. Darüber hinaus finden sich hier auch zahlreiche Restaurants, Bars, Brauhäuser und gemütliche Kneipen sowie das Agrippa-Bad und die Mauritius-Therme. In ca. zwei Minuten erreicht man den Neumarkt fußläufig. Von hier verkehren U-Bahnen, Straßenbahnen und Busse in fast alle Richtungen. Der Kölner HBF ist nur zwei U-Bahn-Stationen entfernt und auch der Airport befindet sich in ca. 10 km Entfernung. Die Autobahnen A57, A3 und A4 sind ebenfalls schnell erreichbar.

Objektnummer: 24406015 - 50676 Köln – Altstadt-Süd

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.8.2028. Endenergieverbrauch beträgt 130.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. 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: 24406015 - 50676 Köln – Altstadt-Süd

## 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)