

Köln – Altstadt-Süd

# Sonniges und gepflegtes Zwei-Zimmer Penthouse mit großer Dachterrasse und Panoramablick

Objektnummer: 24406015



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

**KAUFPREIS: 620.000 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	620.000 EUR
Wohnfläche	ca. 104,74 m <sup>2</sup>	Wohnung	Penthouse
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Etage	7	Modernisierung / Sanierung	2010
Zimmer	2	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	1	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Einbauküche
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	Energie-Effizienzklasse	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



# 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

## 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

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

Objektnummer: 24406015 - 50676 Köln – Altstadt-Süd

## Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese beeindruckende, ruhige 2-Zimmer-Penthouse-Wohnung mit einer großzügigen Dachterrasse im Herzen von Köln. Das 1973 erbaute Penthouse befindet sich im siebten Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses 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 die großzügige und helle Raumgestaltung auf, die auf Antrieb Wohlbefinden vermittelt. Die Raumaufteilung erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 105 Quadratmetern. Hervorzuheben sind die großen Fenster in fast jedem Raum, die für maximalen Lichteinfall und ein angenehmes Wohngefühl sorgen. Unbestrittenes Highlight ist jedoch die sowohl vom Wohn- als auch vom Schlafzimmer aus begehbare 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 zu bestaunen. Hier lassen sich herrliche Sommertage und Abende genießen. Im Sommer kann man hier tagsüber die Sonne genießen und die Abende bei gutem Essen und erfrischenden Getränken ausklingen lassen. Alle Räume sind mit Parkettböden und isolierverglasten Kunststofffenstern ausgestattet. Dieses Liebhaberobjekt kann direkt bezogen werden oder vom Käufer nach persönlichen Vorstellungen gestaltet werden. Das großzügige Schlafzimmer bietet reichlich Platz, so dass dort bei Bedarf zusätzlich ein Büroarbeitsplatz eingerichtet werden könnte. Zudem steht ein freundliches Tageslichtbad zur Verfügung, welches neben einer Dusche auch eine Badewanne bietet. Das monatliche Hausgeld beträgt 654,- Euro inkl. der Heiz- und Wasserkosten. Abgerundet wird das Angebot durch einen großen, abschließbaren Kellerraum, sowie einen Fahrradkeller. Zusammengefasst bietet dieses Zwei-Zimmer-Penthouse ein erstklassiges Wohngefühl für Paare oder anspruchsvolle Singles, die Wert auf exklusives Wohnen in zentraler Lage legen.

Objektnummer: 24406015 - 50676 Köln – Altstadt-Süd

## Ausstattung und Details

- Massivbauweise
- Fernwärme
- Dämmung des Hauses in ca. 2000 mit terracotta farbenden Tonfassade
- 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. Für Erholung und Freizeit stehen unter anderem das Agrippa-Bad und die Mauritius-Therme zur Verfügung. 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)