

Köln – Lindenthal

# Aachener Weiher - vermietete 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon im Herzen von Köln-Lindenthal

Objektnummer: 25390002



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

KAUFPREIS: 310.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 58 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25390002 - 50931 Köln – Lindenthal

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25390002 - 50931 Köln – Lindenthal

## Auf einen Blick

Objektnummer	25390002	Kaufpreis	310.000 EUR
Wohnfläche	ca. 58 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2		
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	1957	Modernisierung / Sanierung	2012
		Nutzfläche	ca. 7 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 25390002 - 50931 Köln – Lindenthal

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	79.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	06.11.2029	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1950

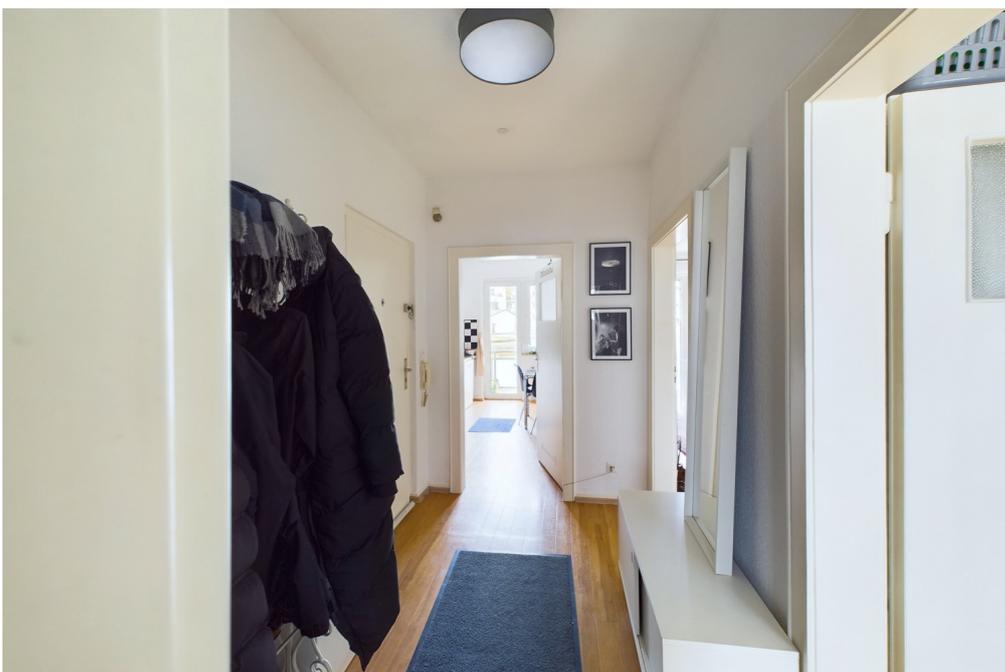
Objektnummer: 25390002 - 50931 Köln – Lindenthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25390002 - 50931 Köln – Lindenthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25390002 - 50931 Köln – Lindenthal

## Die Immobilie



### BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

Gerne bewerten unsere geprüften Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert®/WertCert®) und qualifizierten Immobilienmakler (IHK) Ihre Immobilie kostenfrei. Für ein erstes unverbindliches Gespräch stehen wir Ihnen zur Verfügung

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

Objektnummer: 25390002 - 50931 Köln – Lindenthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25390002 - 50931 Köln – Lindenthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25390002 - 50931 Köln – Lindenthal

## Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung in Köln-Lindenthal, die durch ihre sehr zentrale Lage und die exzellente Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel überzeugt. Sie bietet sowohl eine praktische Raumaufteilung als auch eine schöne Ausstattung, die sie zu einem idealen Zuhause für Singles oder Paare macht. Die Wohnung besticht durch ihre geräumigen Zimmer und einen zum Innenhof ausgerichteten Balkon, der sowohl vom Wohnzimmer als auch von der Küche zugänglich ist. Hier finden zwei Personen ausreichend Platz und genießen zugleich eine angenehme Belichtung in den Wohnräumen. Der Parkettboden in den Wohnräumen sorgt für ein gemütliches Ambiente und ist zugleich robust und pflegeleicht. 2012 wurden insbesondere die Sanitäranlagen modernisiert, sodass sich die Wohnung in einem sehr gepflegten Zustand präsentiert. Das Badezimmer ist außerdem mit einer Badewanne ausgestattet. Die Gasheizung wurde 2018 erneuert und sorgt für eine effiziente Wärmeversorgung der Wohnung, während die zweifach verglasten Fenster eine gute Schall- und Wärmedämmung bieten. Ein zusätzlicher Kellerraum ermöglicht praktischen Stauraum und rundet das Angebot ab. Das monatliche Hausgeld beträgt 181,00 €. Neben einer ausgezeichneten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und der direkten Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, überzeugt die Wohnung auch durch ihre moderne Ausstattung, die ein komfortables Wohnen ermöglicht. Aktuell ist die Wohnung für eine Kaltmiete von 780,00 € an einen solventen Mieter vergeben. Gerne stehen wir Ihnen zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

Objektnummer: 25390002 - 50931 Köln – Lindenthal

## Alles zum Standort

Köln-Lindenthal ist ein begehrter Stadtteil im Westen von Köln, der sich durch eine perfekte Mischung aus urbanem Leben und grünen, ruhigen Wohnlagen auszeichnet. Mit seinen zahlreichen schönen Altbauten, weitläufigen Parks und der Nähe zum Grüngürtel bietet Lindenthal eine hohe Lebensqualität für Familien, Paare und Singles gleichermaßen. Die Gegend zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte sind in fußläufiger Entfernung vorhanden, was den Alltag bequem und unkompliziert gestaltet. Zudem sorgt die gute Verkehrsanbindung dafür, dass sowohl die Kölner Innenstadt als auch umliegende Bezirke schnell erreicht werden können. Der Stadtteil ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen, mit mehreren Straßenbahn- und Buslinien, die eine direkte Verbindung in das Zentrum von Köln sowie zu wichtigen Knotenpunkten wie dem Kölner Hauptbahnhof bieten. Auch die Autobahnen A1 und A4 sind in kurzer Zeit erreichbar, was den Zugang zu den umliegenden Regionen und Städten erleichtert. Lindenthal bietet zudem zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Sporteinrichtungen, gemütliche Cafés und Restaurants sowie das bekannte Stadtwald- und Aachener Weiher-Gebiet, das zu entspannenden Spaziergängen und Outdoor-Aktivitäten einlädt. Insgesamt ist Köln-Lindenthal ein attraktiver und gut erreichbarer Stadtteil, der sowohl Ruhe als auch eine zentrale Lage mit exzellenter Anbindung vereint.

Objektnummer: 25390002 - 50931 Köln – Lindenthal

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.11.2029. Endenergieverbrauch beträgt 79.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 25390002 - 50931 Köln – Lindenthal

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alexander Péus

---

Dellbrücker Hauptstraße 118 Köln-Dellbrück

E-Mail: [koeln.dellbrueck@von-poll.com](mailto:koeln.dellbrueck@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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