

Köln / Lindenthal – Lindenthal

# Lichtdurchflutete 4-Zimmer Wohnung in Deckstein mit Terrasse und Garten

Objektnummer: 24406029



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

**KAUFPREIS: 1.050.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 136 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

Objektnummer: 24406029 - 50935 Köln / Lindenthal – Lindenthal

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

Objektnummer: 24406029 - 50935 Köln / Lindenthal – Lindenthal

## Auf einen Blick

Objektnummer	24406029
Wohnfläche	ca. 136 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Baujahr	1988
Stellplatz	1 x Freiplatz, 15000 EUR (Verkauf), 2 x Garage, 35000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	1.050.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24406029 - 50935 Köln / Lindenthal – Lindenthal

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	222.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	05.12.2027	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1988

Objektnummer: 24406029 - 50935 Köln / Lindenthal – Lindenthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24406029 - 50935 Köln / Lindenthal – Lindenthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24406029 - 50935 Köln / Lindenthal – Lindenthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24406029 - 50935 Köln / Lindenthal – Lindenthal

## 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: 24406029 - 50935 Köln / Lindenthal – Lindenthal

## Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese attraktive Vier-Zimmer-Wohnung in der begehrten Lage von Deckstein. Durch die Zusammenlegung beider Einheiten entsteht eine großzügige Vier-Zimmer-Wohnung. Das im Jahr 1884 erbaute Gebäude bietet auf der Etage insgesamt eine Wohnfläche von 136 Quadratmetern und umfasst einen Balkon, eine Terrasse sowie einen idyllischen Garten auf der Rückseite des Hauses. Die beiden separat nutzbaren Wohneinheiten bieten zusammen viele Gestaltungsmöglichkeiten: Die große Wohnung erstreckt sich über 101 Quadratmeter, während die kleinere Einheit 35 Quadratmeter umfasst. Eine Zusammenlegung ist ohne weiteres möglich. Der großzügige, lichtdurchflutete Wohnbereich mit offener Küche und Kamin befindet sich auf der ruhigen Gartenseite und verfügt über bodentiefe Fenster, die direkten Zugang zur Terrasse bieten. Das ebenfalls zur Gartenseite gelegene Schlafzimmer ist hell und geräumig und bietet ebenfalls Zugang zur Terrasse. Ein weiteres Zimmer kann ideal als Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden. Ein großes Badezimmer mit Wanne und Dusche sowie ein separates WC vervollständigen den Wohnbereich. Die kleinere Einheit umfasst ein geräumiges Zimmer mit einer Kochnische sowie einen Balkon zur Vorderseite des Hauses. Ein modernes Duschbad rundet das Angebot dieser Einheit ab. Zusätzlich gibt es zwei Garagen sowie ein Stellplatz vor dem Haus. Diese Immobilie eignet sich hervorragend für anspruchsvolle Paare oder kleine Familien, die ein ansprechendes Zuhause im begehrten Lindenthal/ Deckstein suchen. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Objektnummer: 24406029 - 50935 Köln / Lindenthal – Lindenthal

## Ausstattung und Details

- offene Küche
- großzügiger Wohnbereich
- offener Kamin
- Terrasse und Garten
- Einliegerwohnung optional zusammenlegbar
- zwei Badezimmer
- zwei Garagenstellplätze
- ein Aussenstellplatz
- großer Kellerraum

Objektnummer: 24406029 - 50935 Köln / Lindenthal – Lindenthal

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im linksrheinischen Stadtteil Lindenthal, welcher zweifelsfrei zu den attraktivsten Wohnlagen Kölns gehört. Dabei machen das gepflegte Gesamterscheinungsbild, die kurzen Wege und die umliegenden Grünflächen das Veedel zu einer absoluten TOP-Wohnlage! Im Zuge der Stadterweiterung entstand hier Mitte des 19. Jahrhunderts ein neues Wohngebiet für die wohlhabende Bevölkerung. Auch heute noch ist hier eine Anzahl von Altbau- und historischen Villen zu finden. Der lebendige Stadtteil verfügt über eine hervorragende Infrastruktur: Die Dürener Straße bietet eine große Auswahl an Fachgeschäften, Ärzten und Gastronomiebetrieben. Fußläufig erreichen Sie Grundschulen und Kindergärten. Auch weiterführende Schulen sind entsprechend nah gelegen. Drei Kliniken befinden sich im direkten Zulauf. Öffentliche Verkehrsmittel sind überall gut erreichbar und die ausgedehnten Wald- und Wiesenflächen des Stadtwaldes bilden als Kontrast eine grüne Oase inmitten der Großstadt. Der Stadtwald, der Aachener Weiher, der Decksteiner Weiher und auch der Rautenstrauchkanal laden zum Verweilen ein und sind beliebte Ruhepunkte in mitten des Stadtlebens. Besonders schön und beliebt als Naherholungsziel ist der Tierpark im Stadtwald. Er zieht alle Altersgruppen an und zählt als ganzjährige Attraktion. Die Kölner Innenstadt sowie der Kölner Dom sind gerade mal zehn bis fünfzehn Autominuten entfernt und die Autobahnanbindung ist in ca. fünf Minuten erreichbar. Auch der Flughafen Köln/ Bonn ist nur ca. zwanzig Minuten entfernt.

Objektnummer: 24406029 - 50935 Köln / Lindenthal – Lindenthal

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.12.2027. Endenergiebedarf beträgt 222.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 24406029 - 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)