

Köln / Lindenthal – Lindenthal

Lichtdurchflutete 4-Zimmer Wohnung in Deckstein mit Terrasse und Garten

Property ID: 24406029



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.050.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 136 m² • ROOMS: 4

Property ID: 24406029 - 50935 Köln / Lindenthal – Lindenthal

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24406029 - 50935 Köln / Lindenthal – Lindenthal

At a glance

Property ID	24406029	Purchase Price	1.050.000 EUR
Living Space	ca. 136 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4	Modernisation / Refurbishment	2020
Bedrooms	3	Condition of property	Modernised
Year of construction	1988	Construction method	Solid
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 15000 EUR (Sale), 2 x Garage, 35000 EUR (Sale)	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24406029 - 50935 Köln / Lindenthal – Lindenthal

Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Light natural gas	Final Energy Demand	222.40 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	05.12.2027	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1988

Property ID: 24406029 - 50935 Köln / Lindenthal – Lindenthal

The property



Property ID: 24406029 - 50935 Köln / Lindenthal – Lindenthal

The property



Property ID: 24406029 - 50935 Köln / Lindenthal – Lindenthal

The property



Property ID: 24406029 - 50935 Köln / Lindenthal – Lindenthal

The property



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

Property ID: 24406029 - 50935 Köln / Lindenthal – Lindenthal

A first impression

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.

Property ID: 24406029 - 50935 Köln / Lindenthal – Lindenthal

Details of amenities

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

Property ID: 24406029 - 50935 Köln / Lindenthal – Lindenthal

All about the location

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.

Property ID: 24406029 - 50935 Köln / Lindenthal – Lindenthal

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.12.2027. Endenergiebedarf beträgt 222.40 kWh/(m²*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.

Property ID: 24406029 - 50935 Köln / Lindenthal – Lindenthal

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jörg Rechermann

Dürener Straße 236 Köln-Lindenthal
E-Mail: koeln.lindenthal@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com