

Köln – Altstadt-Süd

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

Número de propiedad: 24406015



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

PRECIO DE COMPRA: 584.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 104,74 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 24406015 - 50676 Köln – Altstadt-Süd

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24406015 - 50676 Köln – Altstadt-Süd

## De un vistazo

Número de propiedad	24406015	Precio de compra	584.000 EUR
Superficie habitable	ca. 104,74 m <sup>2</sup>	Piso	Ático
Piso	7	Modernización / Rehabilitación	2010
Habitaciones	2	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	1	Método de construcción	Sólido
Baños	1	Características	Terraza, Cocina empotrada
Año de construcción	1973		

Número de propiedad: 24406015 - 50676 Köln – Altstadt-Süd

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción urbana	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Tele	Consumo de energía final	130.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	13.08.2028	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Distrito		

Número de propiedad: 24406015 - 50676 Köln – Altstadt-Süd

## La propiedad



Número de propiedad: 24406015 - 50676 Köln – Altstadt-Süd

## La propiedad



Número de propiedad: 24406015 - 50676 Köln – Altstadt-Süd

## La propiedad



Número de propiedad: 24406015 - 50676 Köln – Altstadt-Süd

## La propiedad





Número de propiedad: 24406015 - 50676 Köln – Altstadt-Süd

## La propiedad



Número de propiedad: 24406015 - 50676 Köln – Altstadt-Süd

## La propiedad



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Köln**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien  
Lindenthal**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

Número de propiedad: 24406015 - 50676 Köln – Altstadt-Süd

## Una primera impresión

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 Anheb Wohlbe finden 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 begeh bare 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.

Número de propiedad: 24406015 - 50676 Köln – Altstadt-Süd

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 24406015 - 50676 Köln – Altstadt-Süd

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24406015 - 50676 Köln – Altstadt-Süd

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 24406015 - 50676 Köln – Altstadt-Süd

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Jörg Rechermann

---

Dürener Straße 236 Colonia-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)