

Köln – Volkoven/Weiler

Exklusive Maisonette-Wohnung in begehrter Lage von Volkhoven/Weiler

????????? ??????????: 24456024



www.von-poll.com

????? ??????: 449.000 EUR • ??????????: ca. 115 m² • ??????????: 3.5

???????? ??????????: 24456024 - 50765 Köln – Volkoven/Weiler

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24456024 - 50765 Köln – Volkoven/Weiler

?? ??? ??????

???????? ??????????	24456024	????? ???????	449.000 EUR
????????????	ca. 115 m ²	????????????	??????????
????????	2	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	3.5		
???????????? ???	2		
??????????			
??????????	2	????????	??????
????? ?????????????	1999	????????????	
		??????	WC ?????????????, ?????, ???????????????? ????????, ??????????

???????? ??????????: 24456024 - 50765 Köln – Volkoven/Weiler

?????????????? ????????????

???????????	?????????????
???????????	???????????
????? ????????????	??????

???????? ??????????: 24456024 - 50765 Köln – Volkoven/Weiler

?? ?????????



???????? ??????????: 24456024 - 50765 Köln – Volkoven/Weiler

?? ?????????



???????? ??????????: 24456024 - 50765 Köln – Volkoven/Weiler

?? ????????



???????? ??????????: 24456024 - 50765 Köln – Volkoven/Weiler

?? ?????????



???????? ?????: 24456024 - 50765 Köln – Volkoven/Weiler

?? ????????



???????? ??????????: 24456024 - 50765 Köln – Volkoven/Weiler

?? ?????????



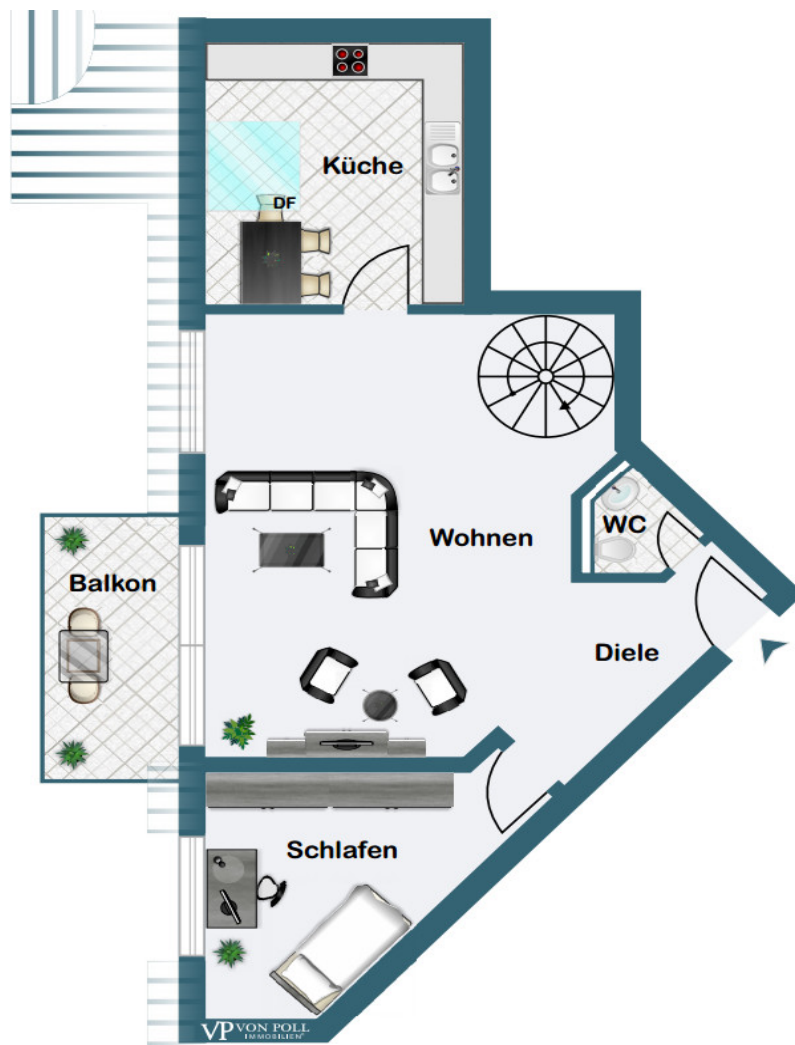
BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

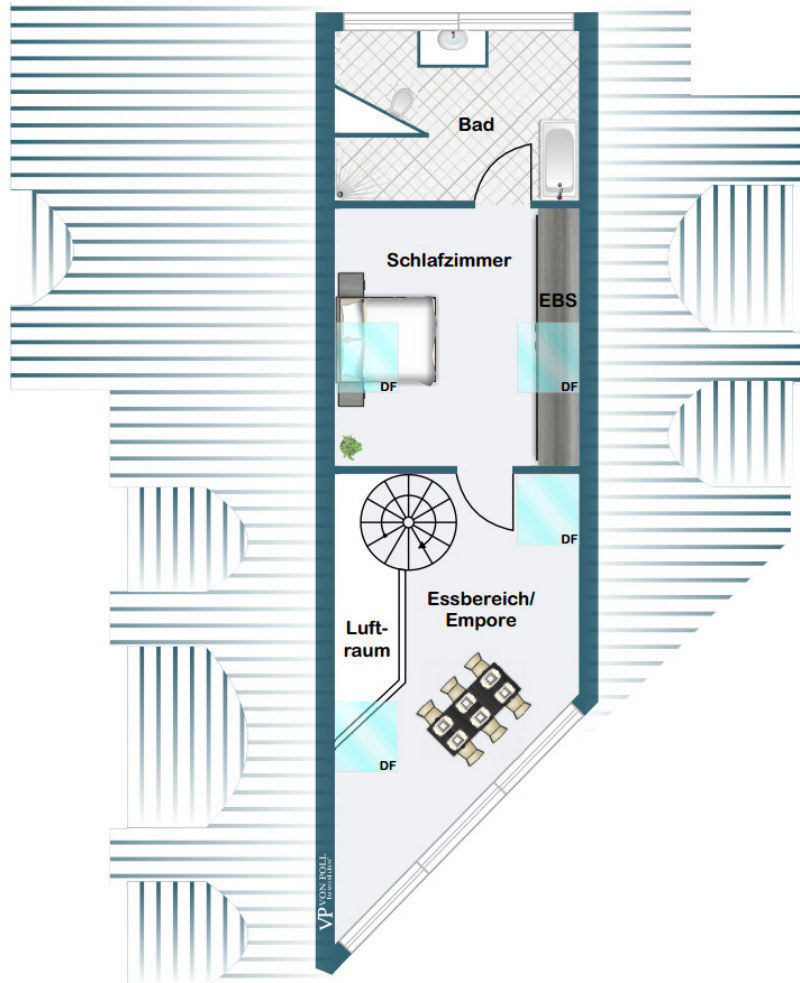
Gerne bewerten unsere geprüften Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert®/WertCert®) und qualifizierten Immobilienmakler (IHK) Ihre Immobilie kostenfrei. Für ein erstes unverbindliches Gespräch stehen wir Ihnen zur Verfügung

www.von-poll.com

????????? ??????????: 24456024 - 50765 Köln – Volkoven/Weiler

???????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ??????????????.

??????? ???????: 24456024 - 50765 Köln – Volkoven/Weiler

??? ?????? ???????????

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese exklusive Maisonette-Wohnung in einer der begehrtesten Lagen Kölns - Volkhoven/Weiler. Diese großzügige Eigentumswohnung mit einer Fläche von ca. 115 m² befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit nur 12 Parteien, das im Jahr 1999 in solider massiver Bauweise errichtet wurde. Die Immobilie liegt in einem besonders ruhigen, verkehrsberuhigten Bereich mit einer charmanten Spielstraße und bietet einen schönen Blick ins Grüne. Hier genießen Sie die Vorzüge eines harmonischen Wohnumfelds, das ideal für Familien oder Paare ist, die Wert auf Ruhe und Lebensqualität legen. Über ein einladendes, großzügiges Treppenhaus erreichen Sie im zweiten Stock die beeindruckende 3,5-Zimmer-Maisonette-Wohnung. Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine lichtdurchflutete Diele, die den Zugang zum Herzstück der Wohnung eröffnet – dem offenen Wohnbereich. Die große Fensterfront sorgt für eine helle Atmosphäre und bietet Ihnen direkten Zugang zum Balkon, der Ihnen einen malerischen Blick ins Grüne ermöglicht. Mit seinen hohen Decken und dem Luftraum strahlt dieser Raum eine besondere Eleganz aus. Der Wohnbereich wurde 2016 mit einem besonders hochwertigen Parkettboden aus gekalkter Eiche ausgestattet, der für eine zeitgemäße und stilvolle Wohnatmosphäre sorgt. Angrenzend an den Wohnbereich befindet sich eine großzügige Küche, die genügend Platz für einen gemütlichen Frühstückstisch bietet. Die Einbauküche wurde kürzlich mit neuen Elektrogeräten ausgestattet und ist voll im Kaufpreis enthalten. Ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Arbeitszimmer, Kinderzimmer oder Gästezimmer nutzen lässt, rundet die Etage ab. Das Gästebad mit Dusche, das 2016 aufwendig saniert wurde, sorgt für zusätzlichen Komfort. Die gesamte Wohnung ist mit einer modernen Fußbodenheizung ausgestattet, die sich in jedem Raum individuell steuern lässt und so für ein angenehmes Raumklima sorgt. Eine elegante Wendeltreppe führt Sie in das Obergeschoss, wo Sie von einer charmanten Galerie empfangen werden, die sich perfekt als Essbereich eignet. Im Obergeschoss erwartet Sie der ruhige Schlafbereich mit einem stilvollen Bad En-Suite. Die clever gestalteten Dachschrägen wurden durch maßgeschneiderte Einbauten optimal ausgenutzt, um maximalen Stauraum zu gewährleisten. Das großzügige En-Suite-Badezimmer im zeitlos-mediterranen Stil ist ein wahres Highlight: Es verfügt sowohl über eine Dusche als auch über eine Badewanne, ergänzt durch ein Fenster, das für Tageslicht sorgt und eine entspannende Atmosphäre schafft. Zusätzlich wird diese besondere Immobilie durch einen eigenen Kellerraum, einen Fahrradraum sowie einen Wasch- und Trockenraum ergänzt. Den Eigentümern steht zudem ein Gemeinschaftsgarten zur Verfügung – der perfekte Ort für entspannte Stunden im Freien. Ein Garagenstellplatz im oberen Platz eines Doppelparkers, im Wert von 15.000,00 €, ist bereits im Kaufpreis enthalten. In den

letzten Jahren wurden zahlreiche Sanierungen durchgeführt, die den hohen Standard dieser Wohnung unterstreichen. Im Dezember 2023 wurde eine neue Gasbrennwerttherme inklusive neuem Warmwasserspeicher installiert. Darüber hinaus wurden im Jahr 2023 alle Warmwasserleitungen professionell gespült, um einen hervorragenden Wasserdruck sicherzustellen. Eine Wasserenthärtungsanlage wurde ebenfalls installiert. Die Fenster, doppelverglaste Kunststofffenster aus dem Jahr 2004, tragen zur Energieeffizienz bei. Die Wohnung wurde 2016 umfassend neu gestrichen, und der Wohnbereich erhielt einen neuen Bodenbelag aus hochwertiger, gekalkter Eiche. Auch das Gästebad wurde aufwendig renoviert. Dank dieser umfassenden Investitionen können Sie die Immobilie sofort beziehen, ohne in naher Zukunft mit hohen Handwerkerrechnungen rechnen zu müssen. Zusammengefasst bietet diese Wohnung einen exklusiven Rückzugsort für Paare oder kleine Familien, die Wert auf Privatsphäre und hohen Wohnkomfort legen. Die Immobilie erfüllt höchste architektonische Ansprüche und bietet Ihnen ein erstklassiges Wohngefühl. Das monatliche Hausgeld beträgt 378,00 €, wobei 50,92 € in die Instandhaltungsrücklage fließen. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen zu kontaktieren. Gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin, damit Sie sich persönlich von diesem einzigartigen Angebot überzeugen können.

???????? ??????????: 24456024 - 50765 Köln – Volkoven/Weiler

????????????????? ??? ??????????

Alles auf einen Blick:

- Baujahr 1999
- Maisonette-Wohnung
- ca. 115 m²
- 3,5 Zimmer
- 12 Parteien
- Garagenstellplatz (Doppelparker)
- Kellerraum, Fahrradraum und Waschraum
- Gemeinschaftsgarten
- Kürzlich erneuerte Elektrogeräte in der Küche
- Einbauküche im Preis enthalten
- 2016 Gäste-WC mit Dusche aufwändig saniert
- 2016 gesamte Wohnung gestrichen
- 2016 Wohnraum mit hochwertigem Parkett ausgestattet
- 2023 Wasserenthärtungsanlage eingebaut
- 2023 Spülung aller Wasserleitungen
- 2023 Erneuerung Heizungsanlage

???????? ?????: 24456024 - 50765 Köln – Volkoven/Weiler

??? ??? ??? ???????????

Die hier angebotene Immobilie befindet sich in einer äußerst begehrten und ruhigen Wohngegend von Köln im Stadtteil Volkhoven/Weiler. Die Wohnung liegt in einem familienfreundlichen Viertel, das durch seine grüne Umgebung und seine hervorragende Anbindung an das städtische Leben besticht. Umgebung und Nachbarschaft Volkhoven/Weiler zeichnet sich durch eine harmonische Mischung aus urbanem und naturnahem Wohnen aus. Die direkte Umgebung des Hirschhofwegs ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern, die von Gärten und Grünflächen umgeben sind. Die Nachbarschaft ist bekannt für ihre freundliche und offene Atmosphäre, ideal für Familien sowie Ruhesuchende. Infrastruktur und Erreichbarkeit Die Infrastruktur in Volkhoven/Weiler lässt keine Wünsche offen. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und Apotheken, sind in wenigen Minuten zu erreichen. Für größere Einkäufe und Shoppingtouren bieten sich das nahegelegene Einkaufszentrum Chorweiler sowie die Innenstadt von Köln an. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Die Bushaltestelle "Weilerweg" ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet eine direkte Verbindung zum S-Bahnhof Köln-Volkhoven. Von dort aus gelangen Sie schnell und unkompliziert in die Kölner Innenstadt sowie zu anderen wichtigen Knotenpunkten der Stadt. Für Autofahrer bietet die nahegelegene Autobahn A57 eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz. Bildung und Freizeit Für Familien mit Kindern ist die Lage besonders attraktiv. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Kindergärten und Schulen, darunter die Grundschule Volkhoven/Weiler sowie weiterführende Schulen im benachbarten Stadtteil Chorweiler. Freizeitmöglichkeiten gibt es in Hülle und Fülle. Zahlreiche Grünflächen und Parks laden zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein. Der nahegelegene Fühlinger See bietet eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten, wie Schwimmen, Rudern und Segeln. Für Sportbegeisterte gibt es zudem verschiedene Sportvereine und Fitnessstudios in der Umgebung. Fazit Diese Mikrolage in Köln Volkhoven/Weiler bietet eine perfekte Kombination aus ruhigem, naturnahem Wohnen und städtischer Erreichbarkeit. Mit einer hervorragenden Infrastruktur, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und einer freundlichen Nachbarschaft ist diese Adresse ein idealer Wohnort für Familien, Paare und Singles, die Wert auf Lebensqualität und Komfort legen.

??????? ???????: 24456024 - 50765 Köln – Volkoven/Weiler

????? ??????????????

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.

???????? ??????????: 24456024 - 50765 Köln – Volkoven/Weiler

????????????? ??????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Sylvia Krabbe

Auf dem Driesch 42 Pulheim
E-Mail: pulheim@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com