

Köln – Volkoven/Weiler

Exklusive Maisonette-Wohnung in begehrter Lage von Volkhoven/Weiler

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



www.von-poll.com

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

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

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

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

?? ??? ??????

???????? ??????????	24456024	????? ???????	485.000 EUR
????????????	ca. 115 m ²	????????????	?????????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	2	?????????	????????
????????	3.5	????????????	????????
?????????????? ??? ??????????	2	????????????????????	ca. 0 m 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

?? ????????



???????? ??????????: 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

?? ?????????



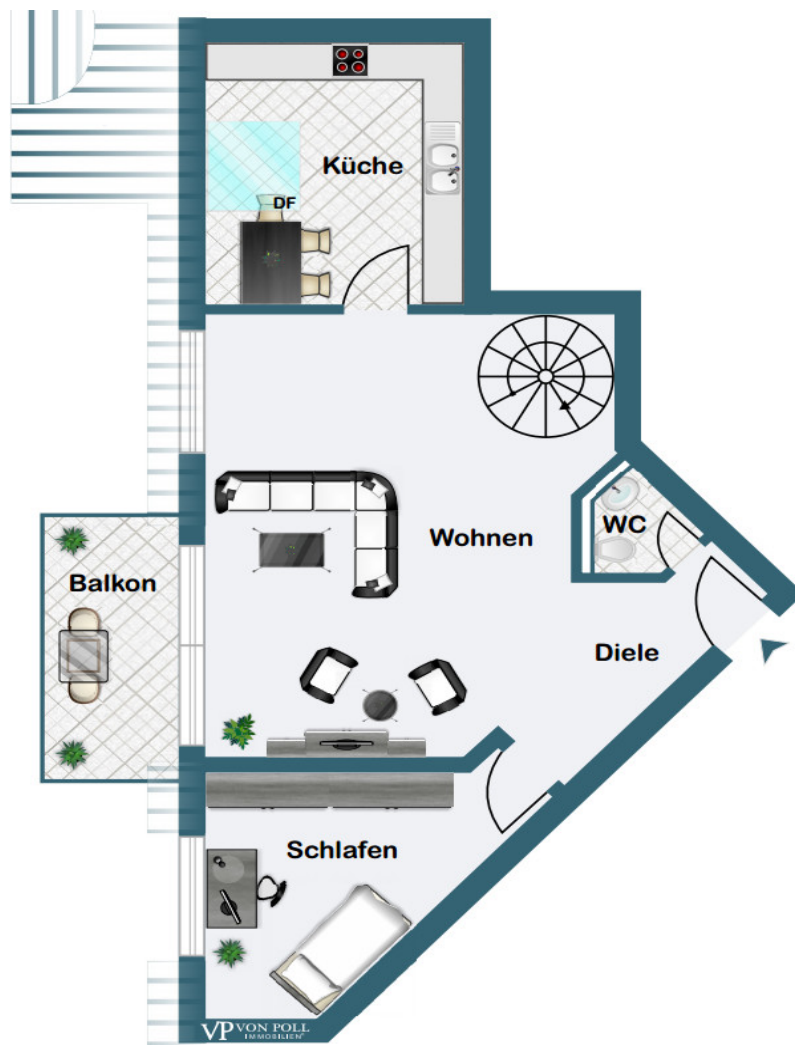
BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

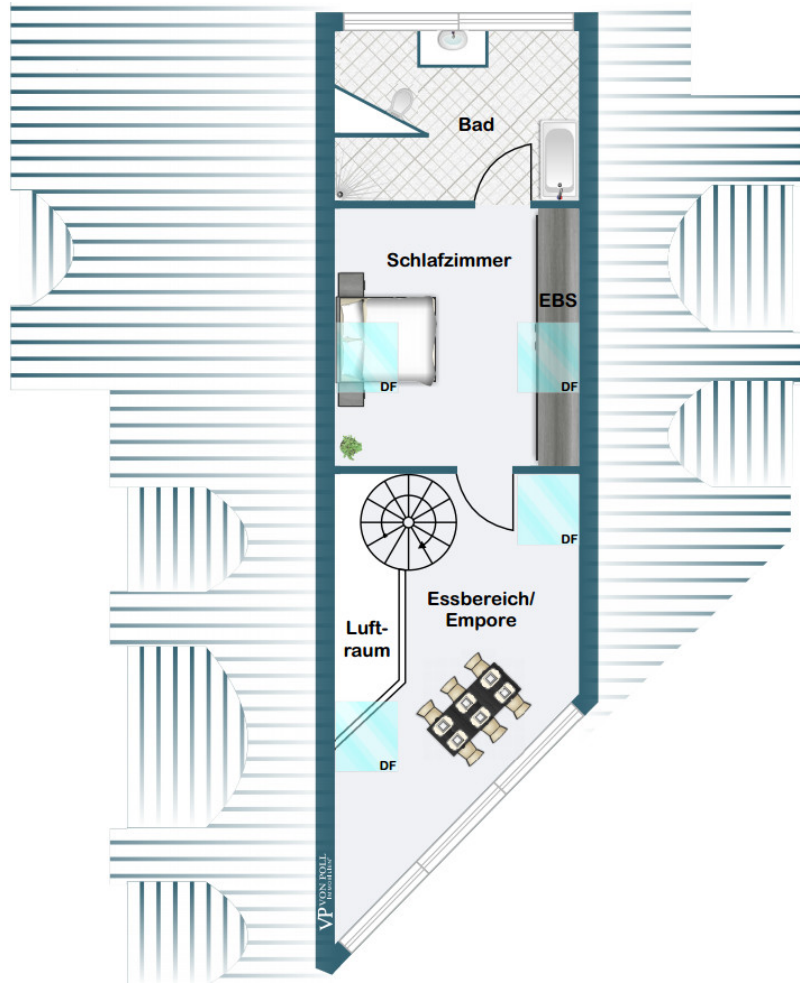
Gerne bewerten unsere geprüften Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert®/WertCert®) und qualifizierten Immobilienmakler (IHK) Ihre Immobilie kostenfrei. Für ein erstes unverbindliches Gespräch stehen wir Ihnen zur Verfügung

www.von-poll.com

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

??????





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

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

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

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese exklusive Maisonette-Wohnung in bester Lage von Köln - Volkhoven/Weiler. Die ca. 115 m² große Eigentumswohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit 12 Parteien und wurde im Jahr 1999 in massiver Bauweise errichtet. Über ein großzügiges Treppenhaus erreichen Sie auf der 2. Etage die attraktive 3,5-Zimmer-Maisonette-Wohnung. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie über die Diele in das Herzstück der Wohnung. Dieses bildet der offene Wohnbereich, der durch seinen lichtdurchfluteten Eindruck besticht. Hierfür sorgt die große Fensterfront mit Zugang zum Balkon mit Blick ins Grüne, sowie der Luftraum und die hohen Decken. Der Wohnbereich ist mit einem neuen Parkettboden aus gekalkter Eiche versehen. An den Wohnbereich angrenzend befindet sich eine großzügige Küche mit ausreichend Platz für einen Frühstückstisch. Außerdem ein weiteres Zimmer, das sich hervorragend als Arbeitszimmer, Kinderzimmer oder Gästezimmer nutzen lässt. Abgerundet wird die Etage durch das Gästebad mit Dusche, welches 2016 aufwendig saniert wurde. Die gesamte Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die für jeden Raum einzeln steuerbar ist. Aus dem Wohnzimmer führt eine Wendeltreppe in das Obergeschoss. Hier werden Sie von einer wunderbaren Galerie empfangen, die sich perfekt als Essbereich eignet. An die Galerie angrenzend befindet sich der Schlafbereich mit Bad En-Suite. Im Schlafbereich wurden die Dachschrägen intelligent durch speziell angefertigte Einbauten ausgenutzt, um den maximal möglichen Stauraum zu erzielen. Das großzügige En-Suite-Badezimmer im zeitlos-mediterranen Stil verfügt über eine Dusche, sowie eine Badewanne und ein Fenster. Abgerundet wird die Immobilie durch einen Kellerraum, einen Fahrradraum sowie einen Wasch- und Trockenraum. Des Weiteren steht den Eigentümern ein Garten zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Außerdem ist ein Garagenstellplatz mit dem oberen Platz eines Doppelparkers im Kaufpreis enthalten. Sanierungen aus den letzten Jahren: Im Dezember 2023 wurde eine neue Gasbrennwerttherme inkl. neuem Warmwasserspeicher eingebaut. Zusätzlich ist im Jahre 2023 eine professionelle Spülung aller Warmwasserleitungen durchgeführt worden, welche für einen hervorragenden Wasserdruck sorgt. Des Weiteren wurde eine Wasserenthärtungsanlage installiert. Bei den Fenstern handelt es sich um doppelverglaste Kunststofffenster aus dem Jahr 2004. Die Wohnung wurde 2016 komplett neu gestrichen, zudem im Wohnbereich ein neuer Boden aus sehr hochwertiger gekalkter Eiche verlegt und das Gästebad aufwendig saniert. Zusammengefasst bietet die Wohnung einen Wohlfühlort für Paare oder kleine Familien, die Wert auf Privatsphäre und angenehmes Wohnen legen. Die Immobilie erfüllt höchste architektonische Ansprüche und bietet einen gehobenen Wohnkomfort. Das monatliche Hausgeld beträgt 378,00 €. Haben wir Ihr Interesse

geweckt? Dann stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung und terminieren gerne eine Besichtigung.

???????? ??????????: 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
- 2016 Gäste-WC mit Dusche aufwändig saniert
- 2016 gesamte Wohnung gestrichen
- 2016 Parkett im Wohnraum erneuert
- 2023 Wasserenthärtungsanlage eingebaut
- 2023 Spülung aller Wasserleitungen
- 2023 Erneuerung Heizungsanlage

???????? ??????????: 24456024 - 50765 Köln – Volkhoven/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