

Köln – Altstadt-Nord

# Domblick: Außergewöhnliche Maisonettewohnung zwischen den Wahrzeichen Kölns

????????? ??????????: 24406013



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

???? ??????: 650.000 EUR • ??????????: ca. 94,7 m<sup>2</sup> • ??????: 3

??????? ?????????: 24406013 - 50667 Köln – Altstadt-Nord

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

???????? ??????????: 24406013 - 50667 Köln – Altstadt-Nord

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

???????? ??????????	24406013	????? ???????	650.000 EUR
????????????	ca. 94,7 m <sup>2</sup>	????????????	??????????
?????????	3	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ?????????????	1976		
?????? ?????????????	1 x ????????? ??????????		
		????????	?????????, WC ????????????, ???????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24406013 - 50667 Köln – Altstadt-Nord

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	?????????????????	?????????	42.20 kWh/m <sup>2</sup> a
	??????	??????????????	
??????????????	21.08.2028	??????????????	A
??????????????????		?????????????????	
?????????? ???		?????????????	
????? ????????????	????????? ????????	????? ??????????????	1976
	?????????????	?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

??????? ???????: 24406013 - 50667 Köln – Altstadt-Nord

?? ????????



??????? ???????: 24406013 - 50667 Köln – Altstadt-Nord

?? ????????



??????? ???????: 24406013 - 50667 Köln – Altstadt-Nord

?? ????????



??????? ???????: 24406013 - 50667 Köln – Altstadt-Nord

?? ????????





???????? ??????????: 24406013 - 50667 Köln – Altstadt-Nord

?? ?????????



??????? ???????: 24406013 - 50667 Köln – Altstadt-Nord

?? ????????



???????? ?????????: 24406013 - 50667 Köln – Altstadt-Nord

?? ?????????



??????? ???????: 24406013 - 50667 Köln – Altstadt-Nord

?? ????????



??????? ???????: 24406013 - 50667 Köln – Altstadt-Nord

?? ????????



??????? ???????: 24406013 - 50667 Köln – Altstadt-Nord

?? ????????



??????? ???????: 24406013 - 50667 Köln – Altstadt-Nord

?? ????????



??????? ???????: 24406013 - 50667 Köln – Altstadt-Nord

?? ????????

**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2023

**Top-Makler Köln**

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien  
Lindenthal**

IM TEST: 3.169 Makler GÜLTIG BIS: 10/24

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)



??????? ?????????: 24406013 - 50667 Köln – Altstadt-Nord

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

Von Poll Immobilien präsentiert Ihnen diese außergewöhnliche Masionettewohnung in beliebter Lage der Kölner Altstadt. Die Wohnung liegt im fünften Obergeschoss der Wohnanlage am Groß Sankt Martin, welche 1969 durch das berühmte Kölner Architekten Parr Joachim und Margot Schürmann gegenüber der historischen Groß St. Martin Kirche entworfen wurde. Ein Aufzug verbindet die Wohnung mit der Tiefgarage und dem Hauseingang. Auf drei Etagen verteilen sich rund 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Auf der ersten Etage befinden sich zwei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer und das Gäste WC der Immobilie. Von den Schlafzimmern hat man jeweils den Ausblick zum Kölner Dom und Groß Sankt Martin. Das Obergeschoss besteht aus einem rund 42 m<sup>2</sup> großem Wohn- und Essbereich und einer offenen Küche mit Austritt zum Balkon und direktem Domblick. Über dem Essbereich befindet sich die Galerie im Dachgeschoss des Gebäudes, die flexible Nutzungsmöglichkeiten bietet. Der Luftraum neben der Galerie verschafft dem Objekt ein besonderes Wohngefühl. Angrenzend an das Wohnzimmer liegt die ca. 17 m<sup>2</sup> große Dachterrasse mit Blick in den Innenhof und auf Groß Sankt Martin. Das monatliche Hausgeld für die Wohnung beträgt derzeit 581,05 EUR inkl. eines Anteils in Höhe von 69,02 EUR Instandhaltungsrücklage. Abgerundet wird dieses tolle Angebot durch einen Kellerraum und einen Tiefgaragenstellplatz, die beide bequem mit dem Aufzug erreichbar sind. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Sie werden begeistert sein!

??????? ???????: 24406013 - 50667 Köln – Altstadt-Nord

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

Die Kölner Altstadt/Nord ist ein lebendiger und historischer Stadtteil, der das Herz der Rheinmetropole Köln bildet. Mit einer Mischung aus Geschichte, Kultur, modernem Leben und einer reichen Auswahl an gastronomischen Angeboten ist die Altstadt/Nord ein beliebtes Ziel für Einheimische und Touristen gleichermaßen. Die zentrale Lage des Stadtteils macht es zu einem idealen Ausgangspunkt, um die Stadt zu erkunden. Die berühmte Kölner Dom, ein UNESCO-Weltkulturerbe, dominiert die Silhouette der Stadt und ist nur einen kurzen Spaziergang von der Altstadt entfernt. Die Uferpromenade des Rheins, ein beliebter Ort zum Entspannen und Flanieren, lädt zu einem herrlichen Blick auf den Fluss und die Altstadt ein. Kulturinteressierte werden in der Altstadt/Nord nicht enttäuscht sein. Zahlreiche Museen, Galerien und kulturelle Einrichtungen befinden sich in der Nähe und laden zu einem abwechslungsreichen Kulturprogramm ein. Das Wallraf-Richartz-Museum, das Museum Ludwig und das Römisch-Germanische Museum sind nur einige der Highlights. Der Stadtteil ist auch ein Paradies für Shopping-Liebhaber. Entlang der Hohe Straße und der Schildergasse, zwei der bekanntesten Einkaufsstraßen in Deutschland, finden Sie eine breite Palette von Geschäften, Boutiquen und Kaufhäusern. Die gute Verkehrsanbindung in die Altstadt/Nord macht es einfach, sich innerhalb der Stadt zu bewegen. Mehrere Straßenbahn- und U-Bahn-Linien durchziehen den Stadtteil und bieten schnelle Verbindungen zu anderen Teilen von Köln. Insgesamt bietet die Altstadt/Nord eine einzigartige Kombination aus historischem Charme, kultureller Vielfalt und urbanem Lebensstil, die sie zu einem der beliebtesten Stadtteile in Köln macht. Egal, ob Sie die reiche Geschichte entdecken, an den Ufern des Rheins entspannen oder das pulsierende Stadtleben genießen möchten - die Altstadt/Nord bietet für jeden etwas.

??????? ?????????: 24406013 - 50667 Köln – Altstadt-Nord

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.8.2028. Endenergieverbrauch beträgt 42.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme Dampf. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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.

???????? ??????????: 24406013 - 50667 Köln – Altstadt-Nord

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

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

Jörg Rechermann

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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