

Köln – Altstadt-Süd

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

???????? ??????????: 24406015



www.von-poll.com

???? ??????: 584.000 EUR • ??????????: ca. 104,74 m² • ??????: 2

???????? ??????????: 24406015 - 50676 Köln – Altstadt-Süd

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

???????? ??????????: 24406015 - 50676 Köln – Altstadt-Süd

?? ??? ??????

???????? ??????????	24406015	????? ???????	584.000 EUR
????????????	ca. 104,74 m ²	????????????	???????
???????	7	????? ???????????????	2010
?????????	2	?????????	???????
?????????????? ???	1	??????????????	
????????????		?????????	?????????,
????????????	1		??????????????????
????? ??????????????	1973		?????????

???????? ??????????: 24406015 - 50676 Köln – Altstadt-Süd

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

???????????	??????? ???????	??????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	?????	????????	130.50 kWh/m²a
??????????????	13.08.2028	??????????????	
??????????????????		??????????????	
???????? ???		?????????????	D
????? ????????????	???????? ???????	??????????????	
	???????????	???????????	

???????? ??????????: 24406015 - 50676 Köln – Altstadt-Süd

?? ?????????



???????? ??????????: 24406015 - 50676 Köln – Altstadt-Süd

?? ?????????



???????? ??????????: 24406015 - 50676 Köln – Altstadt-Süd

?? ?????????



???????? ??????????: 24406015 - 50676 Köln – Altstadt-Süd

?? ?????????



???????? ??????????: 24406015 - 50676 Köln – Altstadt-Süd

?? ?????????



??????? ???????: 24406015 - 50676 Köln – Altstadt-Süd

?? ????????



Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2023

Top-Makler Köln



Höchstnote für

**von Poll Immobilien
Lindenthal**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

??????? ???????: 24406015 - 50676 Köln – Altstadt-Süd

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

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 Antrieb Wohlbefinden 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 begehbare Dachterrasse mit ihren ca. 80 Quadratmetern (wovon nur ca. 21 m² 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.

??????? ???????: 24406015 - 50676 Köln – Altstadt-Süd

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

- 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

??????? ???????: 24406015 - 50676 Köln – Altstadt-Süd

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

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.

??????? ???????: 24406015 - 50676 Köln – Altstadt-Süd

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.8.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 130.50 kwh/(m²*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.

???????? ??????????: 24406015 - 50676 Köln – Altstadt-Süd

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

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

Jörg Rechermann

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com