

Köln – Lindenthal

# Stilvoll und exklusiv - Repräsentative 3,5-Zimmer- Wohnung mit TG-Stellplatz in bester Lage

????????? ??????????: 24406023



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

???? ??????: 1.490.000 EUR • ??????????: ca. 122,78 m<sup>2</sup> • ??????????: 3.5

???????? ????????: 24406023 - 50931 Köln – Lindenthal

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

???????? ??????????: 24406023 - 50931 Köln – Lindenthal

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

????????? ??????????	24406023	????? ???????	1.490.000 EUR
?????????????	ca. 122,78 m <sup>2</sup>	?????????????	???????
?????????	3	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	3.5		
????????????? ??? ?????????????	2		
?????????????	2	????? ????????????????	2020
????? ????????????????	2019	?????????	???????
?????? ????????????????	1 x ?????????? ?????????????	?????????????????	
		?????????	WC ??????????????, ???????????????????? ??????????, ????????????

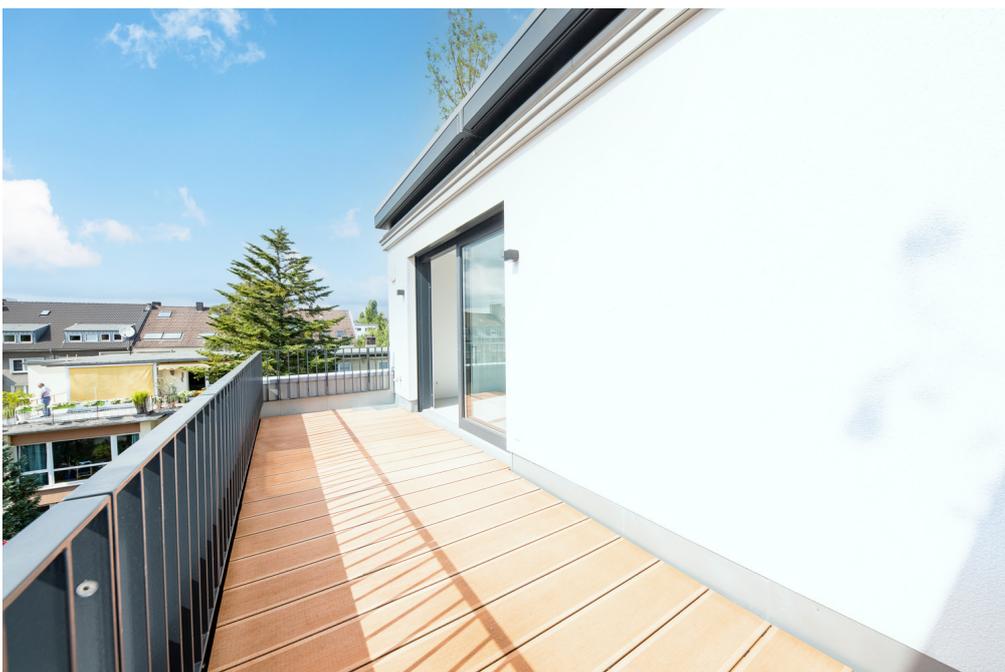
???????? ??????????: 24406023 - 50931 Köln – Lindenthal

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

???????????? ????????????	????????????? ???????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ?????????????	?????	????????? ??????? ?????????????	75.00 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	24.10.2029	????????????? ???????????????? ?????????????	B
????? ?????????????	????????? ??????? ?????????????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2019

???????? ??????????: 24406023 - 50931 Köln – Lindenthal

?? ?????????



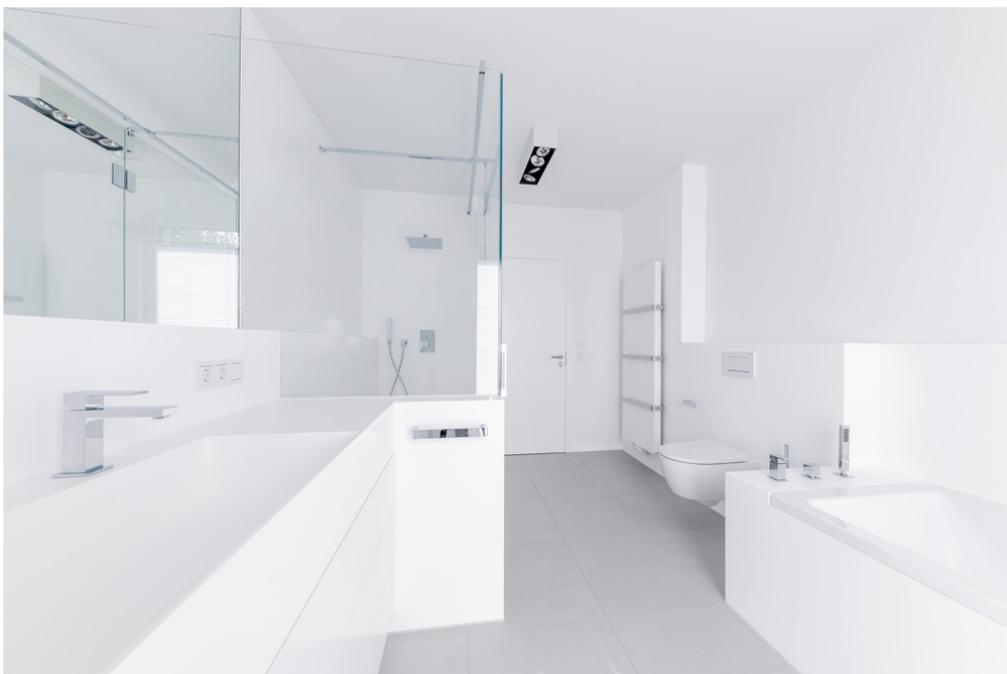
??????? ????????: 24406023 - 50931 Köln – Lindenthal

?? ????????



??????? ????????: 24406023 - 50931 Köln – Lindenthal

?? ????????



???????? ??????????: 24406023 - 50931 Köln – Lindenthal

?? ?????????



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)

???????? ?????????: 24406023 - 50931 Köln – Lindenthal

?? ?????????

**Capital**

—  —

**MAKLER-KOMPASS**  
HEFT 10/2022

**Top-Makler Köln**

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
**Lindenthal**

IM TEST: 3.094 Makler GÜLTIG BIS: 09/23



??????? ???????: 24406023 - 50931 Köln – Lindenthal

?? ????????



??????? ????????: 24406023 - 50931 Köln – Lindenthal

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

VON POLL Immobilien präsentiert Ihnen in bester Lage von Lindenthal diese exklusive und neuwertige 3,5-Zimmer-Wohnung in der repräsentativen Eigentumswohnanlage WEYERTAL´S in einer verkehrsberuhigten Tempo 30-Zone. Schon bei Errichtung der Anlage im Jahr 2019 wurde der Fokus nicht nur auf eine ästhetische, zeitlos elegante Baukunst gelegt, sondern auch auf eine hochwertige Innenausstattung mit erstklassigen Materialien. Großzügigkeit, Klarheit und Exklusivität sind die charakteristischen Merkmale dieser besonderen Einheit. Im dritten von insgesamt vier Geschossen gelegen, ist sie wahlweise über den modernen Personenaufzug oder das gepflegte Treppenhaus zu erreichen. Das angenehm sichere und gehobene Wohngefühl unterstreicht ein modernes Sicherheitssystem mit einer Videosprechanlage, einer Daitem-Alarmanlage und damit verbundenen Feuermeldern sowie einer SK3-Sicherheitstüre mit erhöhter Schalldämmung und einem ABUS-Panzerriegel. Die ca. einhundertdreiundzwanzig Quadratmeter verteilen sich auf drei vorteilhaft geschnittene Zimmer, eine separate Ankleide, zwei Bäder, einen Balkon und einen Hauswirtschaftsraum. Mit Liebe zum Detail kam es bereits im Jahr 2020 zu einer erheblichen Aufwertung des Objekts durch eine umfassende Renovierung mit ausschließlich erstklassigen Materialien. Der Boden wurde ganzheitlich, mit Ausnahme der gefliesten Bäder, mit einem hochwertigen und gegossenen, seidenmatt versiegelten Mikrobetonboden - antiallergen und UV-beständig - versehen. Über den geräumigen Flur mit praktischer Garderobe sind alle Zimmer zu erreichen – so auch der Wohnungsmittelpunkt, ein ca. achtundvierzig Quadratmeter großer Wohn- und Essbereich mit einer anschließenden Designer-Küche von Bulthaup. Versehen mit einer Keramikoberfläche, enthält die Einbauküche ausschließlich Miele-Geräte und bietet Ihnen neben einem zonenlosen Induktionsherd auch zwei doppeltürige Kühlschränke sowie einen Wein-Cooler. Die großen und teilweise bodentiefe Fenster mit Brüstung verleihen der Wohnung bei einer Raumhöhe von ca. 2,70 m eine luftige und lichtdurchflutete Atmosphäre. Für den passenden Sonnenschutz sorgen elektrische Warema-Außenjalousien. Ein weiteres Highlight ist der knapp dreizehn Quadratmeter große Sonnenbalkon mit Westausrichtung, der einen erhabenen Blick auf die Umgebung ermöglicht. Hier kann man die schönsten Sonnenuntergänge über der gehobenen Nachbarschaft von Lindenthal genießen. Die elektrische Doppelmarkise von Warema mit integriertem Sturmsensor bietet bei Bedarf auch ein schattiges Plätzchen. Alle Deckenleuchten in der Wohnung wurden von der italienischen Firma Flos gefertigt und sind von den Eigentümern passend zum Farbkonzept ausgewählt worden. Alle Einbauschränke für die Wohnung sind Maßanfertigungen. Das große Master-Schlafzimmer verfügt über eine separate Ankleide mit individuell angefertigten und beleuchteten Einbauschränken. Das zukünftige Arbeits- oder Kinderzimmer bietet dank

weiteren platzsparenden Einbauschränken umfassenden Stauraum und gleichzeitig genügend Fläche für Mobiliar. Auch die beiden Bäder spiegeln die Exklusivität und das klare Design dieser Immobilie wider: Hier wurde kratzunempfindliches und fleckenrobustes Corian in der Farbe seidenmatt-weiß in Kombination mit hochwertigen, italienischen Chrom-Armaturen der Marke "Gessi" verarbeitet. Die maßangefertigten, ebenerdigen Duschkabinen mit Regenduschköpfen als auch die verbauten Einbauschränke mit Push-to-open-Funktion sorgen für ein luxuriöses und entspannendes Erlebnis. Das Master-Bad besitzt zusätzlich eine hochwertige Badewanne von Kaldewei, eine Handtuchheizung und ein Fenster. Alle Wohnräume werden über eine komfortable Fußbodenheizung mit Raumthermostaten beheizt. Für weiteren Komfort sorgt der Hauswirtschaftsraum mit praktischem Einbauschränk und Waschmaschinenanschluss. Ein Kellerraum sowie ein Tiefgaragen-Stellplatz, die im Kaufpreis bereits enthalten sind, runden dieses Angebot angemessen ab. Die Wohnung steht seit Kurzem leer und kann direkt nach Übergabe bezogen werden. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung und vereinbaren gerne eine Besichtigung.

??????? ????????: 24406023 - 50931 Köln – Lindenthal

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

Im Kölner Westen gelegen, gehört Lindenthal mit seinen weitläufigen Grünanlagen und seiner gleichzeitig sehr zentralen Lage zu den begehrtesten Stadtteilen Kölns. Dank seiner hervorragenden Infrastruktur bietet Lindenthal die idealen Wohnbedingungen: Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Banken, Boutiquen und Restaurants sind auf der 400 Meter entfernten Einkaufsmeile Dürener Straße, dem Herzstück des Stadtteils, zu finden. Das Hildegardis-Krankenhaus liegt ebenfalls in Ihrer unmittelbaren Umgebung. Ein vielfältiges Angebot an Kindergärten und renommierten Schulen ist ebenfalls im Ort zu finden. Lindenthal beherbergt eine Vielzahl an Erholungsmöglichkeiten: Die hier angebotene Wohnung befindet sich nur wenige Gehminuten vom beliebten Aachener Weiher entfernt. Der Stadtwald, der Decksteiner Weiher und auch der Rautenstrauchkanal laden zu ausgiebigen Spaziergängen ein und sind beliebte Ruhepunkte in mitten des Stadtlebens. Besonders schön und beliebt als Naherholungsziel ist der Tierpark im Stadtwald. Er zieht alle Altersgruppen an und zählt als ganzjährige Attraktion. Wenige Meter von Ihrem neuen Zuhause entfernt fahren die Buslinien 136 und 146 ab, die Sie ab der Haltestelle Hildegardis Krankenhaus auf direktem Weg in die Innenstadt fahren. Die Verkehrsanbindung ist erstklassig, eine Anbindung an die Autobahn A4 ist gegeben. In unter 10 Minuten erreichen Sie die Innenstadt, in ca. 20 Minuten den Flughafen Köln/Bonn.

??????? ????????: 24406023 - 50931 Köln – Lindenthal

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.10.2029.  
Endenergiebedarf beträgt 75.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

???????? ??????????: 24406023 - 50931 Köln – Lindenthal

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

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

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)