

Köln – Lindenthal

# Traumhafte Endetagenwohnung mit lebenslangem Wohnrecht und einer Mietzahlung in Deckstein

**CODICE OGGETTO: 23406042A**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 558.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 114 m<sup>2</sup> • VANI: 2.5**

**CODICE OGGETTO: 23406042A - 50935 Köln – Lindenthal**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 23406042A - 50935 Köln – Lindenthal

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23406042A
Superficie netta	ca. 114 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Piano	1
Vani	2.5
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1974

Prezzo d'acquisto	558.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 23406042A - 50935 Köln – Lindenthal

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	215.70 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	16.08.2031	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido		

CODICE OGGETTO: 23406042A - 50935 Köln – Lindenthal

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23406042A - 50935 Köln – Lindenthal

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23406042A - 50935 Köln – Lindenthal

## La proprietà



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)

CODICE OGGETTO: 23406042A - 50935 Köln – Lindenthal

## La proprietà

**Capital**

— C —

**MAKLER-KOMPASS**  
HEFT 10/2022

**Top-Makler Köln**

★ ★ ★ ★ ★

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

IM TEST: 3.094 Makler      GÜLTIG BIS: 09/23





**CODICE OGGETTO: 23406042A - 50935 Köln – Lindenthal**

## Una prima impressione

VON POLL Immobilien präsentiert Ihnen in absoluter Toplage von Lindenthal diese besondere Zweieinhalb-Zimmer-Wohnung mit einem herrlichen Blick ins Grüne. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 114 Quadratmetern bietet die Wohnung ausreichend Platz für individuelle Wohnräume. Wichtiger Hinweis: Die Wohnung wird nur in Verbindung mit einem lebenslangen Wohnrecht veräußert, das notariell beurkundet und im Grundbuch eingetragen wird. Der jetzige Eigentümer ist 87 Jahre alt. Er möchte für die Dauer von ca. 5 Jahren eine Miete nach Mietspiegel in Höhe von 1.117,20 € zzgl. Betriebskosten monatlich zahlen. Bei vorzeitigem Umzug ins Betreute Wohnen erlischt diese Vereinbarung und die Wohnung kann dann anderweitig genutzt werden. Sollte er nach Ablauf der 5 Jahre in der Wohnung verbleiben, wird die Mietzahlung an die ortsübliche Vergleichsmiete angepasst. Bereits beim Betreten des Treppenhauses wird der elegante Stil des Hauses sichtbar. Die zu veräußernde Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss, der Endetage eines Vierfamilienhauses, welches in 1974 errichtet wurde. Ein großzügiger Grundriss mit offener Raumgestaltung lässt keine Wünsche offen. Über eine gut geschnittene Diele werden alle Räumlichkeiten erschlossen. Eine elegante Flügeltür ebnet den Weg in das Herzstück der Wohnung - das großzügige Wohn-Esszimmer. Ein besonderes Highlight dabei sind die bodentiefen Fenster, durch die viel Sonne und Licht fließen und ein gelungenes Wohlfühlambiente prägen. Vom Essbereich ist zudem die ca. fünfzehn Quadratmeter große Sonnenterrasse mit Südausrichtung begehbar, dabei bietet sich ein ruhiger Ausblick in den grünen Garten und die umliegenden Baumwipfel. An warmen Sommertagen sorgen zwei Markisen für angenehmen Schattenstunden. Eine gemütliche Küche bietet ausreichend Platz für geselliges Kochen mit Freunden und Familie. Das geräumige Schlafzimmer verfügt über Platz für ein großes Bett und einen langen Einbaukleiderschrank. Das innenliegende Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet. Zudem steht ein kleines Arbeitszimmer zu Verfügung, welches wir aufgrund der kleinen Größe nur als halbes Zimmer deklarieren. Ein Gäste-WC und ein großer Keller gehören ebenfalls zur Wohnung. Wir laden Sie herzlich ein, diese wunderschöne Endetagenwohnung zu besichtigen und sich selbst von ihrem Charme und ihren Vorteilen zu überzeugen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie beeindrucken.

**CODICE OGGETTO: 23406042A - 50935 Köln – Lindenthal**

## Dettagli dei servizi

- Massivbauweise
- Ölzentralheizung
- Holz-und Kunststoffenster/ Iso
- Großzügiges Wohn-/Esszimmer mit bodentiefen Fenstern und direktem Zugang zum
- Sonnenbalkon
- Innenliegendes Bad mit ebenerdiger Dusche
- Teppichböden
- Die Wand zwischen dem Wohn- und Esszimmer könnte geschlossen werden
- Separates Gäste-WC
- gefliester Kellerraum

**CODICE OGGETTO: 23406042A - 50935 Köln – Lindenthal**

## Tutto sulla posizione

Die Liegenschaft befindet sich im linksrheinischen Stadtteil Lindenthal, einem der begehrtesten Stadtteile von Köln. Hier ist wirklich alles gegeben; ein hoher Freizeitwert und ein hoher Erholungsfaktor. Eine bunte Mischung aus Studenten, Singles, Gutverdienern und Familien kommt hier zusammen. Das gepflegte Gesamterscheinungsbild, die kurzen Wege und die umliegenden Grünflächen machen das Veedel zu einer absoluten TOP-Wohnlage! Neben der schnellen Anbindung an die Kölner Innenstadt, die Universität und die Uniklinik punktet Lindenthal mit einer Vielzahl an Geschäften, Restaurants, Bars und Bistros. Insgesamt sind die Wege hier sehr kurz und gut mit Bus, Bahn, Fahrrad und PKW passierbar. Ein vielfältiges Angebot an Grund- und weiterführenden Schulen ist im Stadtteil gegeben. Einen absoluten Anziehungspunkt stellt die Universität zu Köln mit ihren jährlich ca. 50.000 Studierenden dar. Die Kölner Innenstadt sowie der Kölner Dom sind gerade mal zehn bis fünfzehn Autominuten entfernt, die Autobahnanbindung ist in ca. fünf Minuten erreichbar. Auch der Flughafen Köln/ Bonn ist nur ca. zwanzig Minuten entfernt. Auf der nahegelegenen Dürener Straße befinden sich u.a. Boutiquen, Ärzte, diverse Dienstleister, Geschäfte des täglichen Bedarfs und Gastronomiebetriebe. Der Stadtwald, der Aachender Weiher, der Decksteiner Weiher und auch der Rautenstrauchkanal laden zum Verweilen 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.

**CODICE OGGETTO: 23406042A - 50935 Köln – Lindenthal**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.8.2031. Endenergieverbrauch beträgt 215.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. Die Energieeffizienzklasse ist G. **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.

CODICE OGGETTO: 23406042A - 50935 Köln – Lindenthal

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Jörg Rechermann

---

Dürener Straße 236 Colonia-Lindenthal  
E-Mail: [koeln.lindenthal@von-poll.com](mailto:koeln.lindenthal@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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