

Köln – Lindenthal

# Bezugsfreie 3-Zimmerwohnung in bester Lage von Köln-Lindenthal

Número da propriedade: 24406014



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

PREÇO DE COMPRA: 556.000 EUR • ÁREA: ca. 111 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 24406014 - 50935 Köln – Lindenthal

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24406014 - 50935 Köln – Lindenthal

## Numa vista geral

Número da propriedade	24406014
Área	ca. 111 m <sup>2</sup>
Disponibilidade	consoante marcação de visita
Piso	1
Quartos	3
Quartos	1
Casas de banho	1
Ano de construção	1970

Preço de compra	556.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Móveis	Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

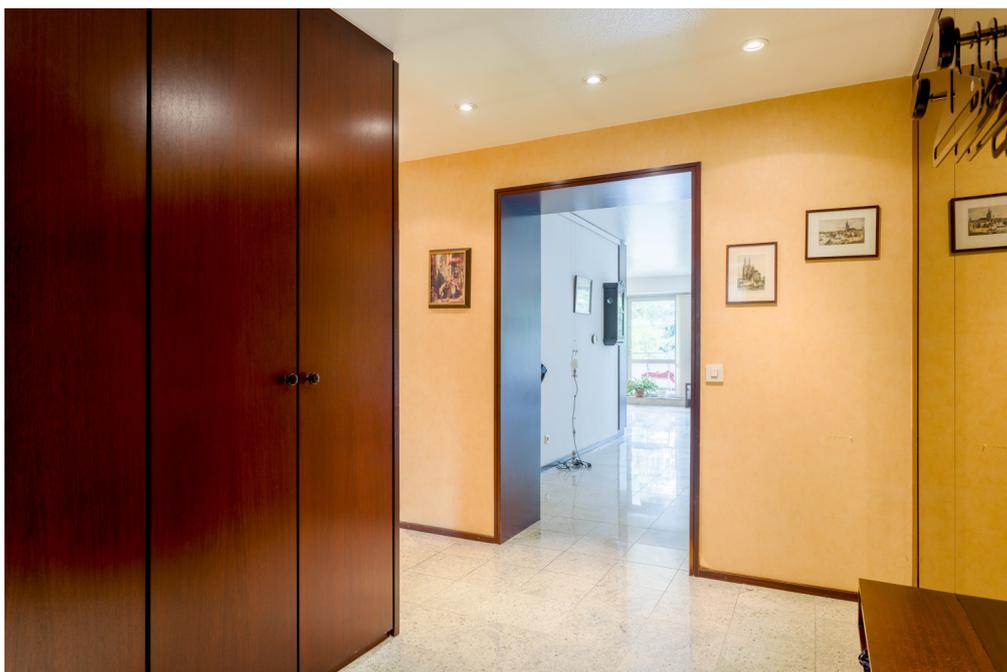
Número da propriedade: 24406014 - 50935 Köln – Lindenthal

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Óleo	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Certificado Energético válido até	26.06.2028	Consumo final de energia	194.00 kWh/m²a
		Classificação energética	F

Número da propriedade: 24406014 - 50935 Köln – Lindenthal

## O imóvel



Número da propriedade: 24406014 - 50935 Köln – Lindenthal

## O imóvel



Número da propriedade: 24406014 - 50935 Köln – Lindenthal

## O imóvel



Número da propriedade: 24406014 - 50935 Köln – Lindenthal

## O imóvel



Número da propriedade: 24406014 - 50935 Köln – Lindenthal

## O imóvel



Número da propriedade: 24406014 - 50935 Köln – Lindenthal

## O imóvel

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)

# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Köln**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien  
Lindenthal**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

Número da propriedade: 24406014 - 50935 Köln – Lindenthal

## Uma primeira impressão

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen in bester Lage von Lindenthal diese besondere Etagenwohnung. Hier vereinen sich schlichte und praktische Architektur mit einer guten Raumaufteilung. Die Wohnung liegt im ersten Obergeschoss eines 1973 erbauten Mehrfamilienhauses und ist wahlweise über einen Aufzug oder das Treppenhaus zu erreichen. Der Flurbereich bietet Zugang zu allen Bereichen der Wohnung. Dabei verteilen sich ca. 111 Quadratmeter auf drei gut geschnittene Zimmer, eine offene Küche, ein Badezimmer eine großzügige Terrasse. Mit dem durchdachten Grundriss wirkt die Wohnung rundum stimmig und gibt Raum für Harmonie und Geborgenheit. Das Herzstück der Wohnung ist das großzügige Wohn- und Esszimmer, mit offener Küche. Alle Wohnräume sind mit einem Granitboden ausgestattet. Ein besonderes Highlight sind jedoch die bodentiefen Fenster, durch die viel Sonne und Licht fließen. Vom Wohnbereich lässt sich zudem die Terrasse mit Südausrichtung betreten und einen herrlichen Blick ins Grüne genießen. Der perfekte Ort zum Entspannen und Relaxen. Das gemütliche Schlafzimmer ist mit Teppichboden ausgestattet und besticht durch seine angenehm ruhige Atmosphäre. Darüber hinaus punktet die Wohnung über ein Innenliegendes Bad, welches mit einer modernen Eckbadewanne ausgestattet ist. Abgerundet wird der Grundriss mit einem gemütlichen Arbeitszimmer, welches durchaus auch als Kinderzimmer genutzt werden kann. Das monatliche Wohngeld beträgt ca. 690 € inkl. Instandhaltungsrücklage. Die Wohnung ist sofort bezugsfrei. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung und vereinbaren gerne eine Besichtigung.

Número da propriedade: 24406014 - 50935 Köln – Lindenthal

## Detalhes do equipamento

- Massivbauweise
- Personenaufzug
- Wohnzimmer mit bodentiefen Fenstern
- Zweifachverglaste Alufenster
- Diverse Einbauschränke
- Einbauküche
- Bodenbelege: Granit, Teppich, Fliesen
- Bad mit Eckbadewanne
- Großer Balkon mit Blick ins Grüne
- Abstellraum in der Wohnung
- Eigener Kellerraum
- Ruhig gelegen

Número da propriedade: 24406014 - 50935 Köln – Lindenthal

## Tudo sobre a localização

Diese besondere Etagenwohnung befindet sich im linksrheinischen Stadtteil Lindenthal, welcher zweifelsfrei zu den attraktivsten Wohnlagen Kölns gehört. Dabei machen das gepflegte Gesamterscheinungsbild, die kurzen Wege und die umliegenden Grünflächen das Veedel zu einer absoluten TOP-Wohnlage! Der lebendige Stadtteil verfügt über eine hervorragende Infrastruktur: Die Dürener Straße bietet eine große Auswahl an Fachgeschäften, Ärzten und Gastronomiebetrieben. Fußläufig erreichen Sie Grundschulen und Kindergärten. Auch weiterführende Schulen sind entsprechend nah gelegen. Drei Kliniken befinden sich im direkten Zulauf. Öffentliche Verkehrsmittel sind überall gut erreichbar und die ausgedehnten Wald- und Wiesenflächen des Stadtwaldes bilden als Kontrast eine grüne Oase inmitten der Großstadt. Der Stadtwald, der Aachener Weiher, der Decksteiner Weiher und auch der Rautenstrauchkanal laden zum Verweilen ein und sind beliebte Ruhepunkte inmitten des Stadtlebens. Besonders schön und beliebt als Naherholungsziel ist der Tierpark im Stadtwald. Er zieht alle Altersgruppen an und zählt als ganzjährige Attraktion. Die Kölner Innenstadt sowie der Kölner Dom sind gerade mal zehn bis fünfzehn Autominuten entfernt und die Autobahnanbindung ist in ca. fünf Minuten erreichbar. Auch der Flughafen Köln/ Bonn ist nur ca. zwanzig Minuten entfernt.

Número da propriedade: 24406014 - 50935 Köln – Lindenthal

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.6.2028. Endenergieverbrauch beträgt 194.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

Número da propriedade: 24406014 - 50935 Köln – Lindenthal

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Jörg Rechermann

---

Dürener Straße 236 Colónia-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)