Köln – Zollstock

Exklusive Penthouse-Maisonette – Großzügige Wohnoase auf zwei Ebenen

Objektnummer: 26406012



KAUFPREIS: 1.250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 245 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26406012 - 50969 Köln – Zollstock

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26406012 - 50969 Köln – Zollstock

Auf einen Blick

Objektnummer	26406012
Wohnfläche	ca. 245 m²
Etage	3
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1996
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	1.250.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26406012 - 50969 Köln – Zollstock

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	130.8 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	23.04.2036	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1998

Objektnummer: 26406012 - 50969 Köln – Zollstock

Die Immobilie





Objektnummer: 26406012 - 50969 Köln – Zollstock

Die Immobilie





Objektnummer: 26406012 - 50969 Köln – Zollstock

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



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



Objektnummer: 26406012 - 50969 Köln – Zollstock

Die Immobilie





Objektnummer: 26406012 - 50969 Köln – Zollstock

Die Immobilie





Objektnummer: 26406012 - 50969 Köln – Zollstock

Die Immobilie

Capital

MAKLER-KOMPASS WOHNEN

Top-Makler Köln

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für

von Poll Immobilien Lindenthal

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 09/26



Objektnummer: 26406012 - 50969 Köln – Zollstock

Die Immobilie





Objektnummer: 26406012 - 50969 Köln – Zollstock

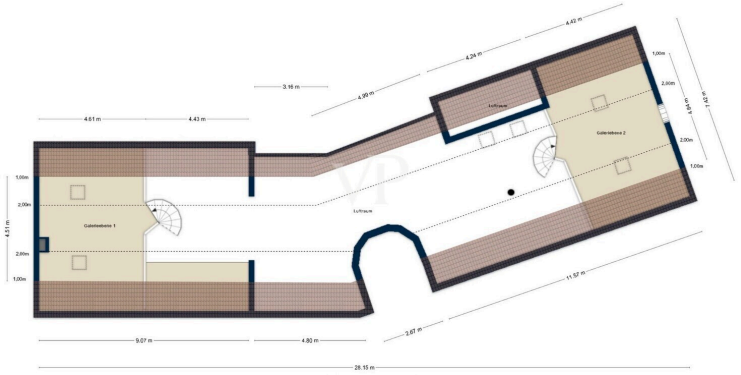
Die Immobilie



Objektnummer: 26406012 - 50969 Köln – Zollstock

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26406012 - 50969 Köln – Zollstock

Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses außergewöhnliche Penthouse-Maisonette, die mit großzügiger Raumgestaltung, hochwertiger Ausstattung und einer eindrucksvollen Wohnatmosphäre überzeugt. In zentraler und zugleich angenehm zurückgezogener Lage von Köln-Zollstock vereint diese Immobilie komfortables Wohnen mit exklusiven Ausstattungsdetails und viel Raum zur individuellen Entfaltung.

Das Gesamtgebäude wurde im ersten Bauabschnitt im Jahr 1985 errichtet. Die hier angebotene Wohnung entstand im Jahr 1996 im Zuge einer Aufstockung und baulichen Erweiterung. Die Penthouse-Maisonette bietet eine Hauptebene sowie zwei offene Galerien mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und eine ausgewiesene Wohnfläche von ca. 245 m².
Diese offenen Galerien bieten weitere großzügige und wohnlich nutzbare Bereiche zur Verfügung, die das Raumangebot der Immobilie auf besondere Weise erweitern. Diese Flächen wurden von den vorherigen Eigentümern unter anderem als Büro- bzw. Homeoffice-Bereiche genutzt und bieten auch künftig vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Nutzung.
Mit insgesamt vier Zimmern eröffnet sich ein großzügiges Raumangebot, das sowohl für Paare oder Familien mit gehobenem Anspruch als auch für Selbstständige mit Bedarf nach einer Bürofläche im eigenen Zuhause für kreative Ideen ideale Voraussetzungen schafft.
Bereits beim Betreten der Wohnung wird die besondere Architektur spürbar: Hohe Decken sowie zwei stilvolle Galerien verleihen den Räumen ein offenes, luftiges Ambiente. Maximierte Fensterflächen sorgen für eine helle, lichtdurchflutete Wohnatmosphäre und schaffen fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenbereichen. Besonders hervorzuheben ist zudem die außergewöhnlich ruhige Wohnatmosphäre – sowohl innerhalb der Wohnung als auch im gesamten Haus. Trotz der zentralen Lage genießen die Bewohner hier ein angenehm zurückgezogenes und entspanntes Wohngefühl, was in dieser urbanen Umgebung einen besonderen Mehrwert darstellt.
Der weitläufige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Immobilie und wird durch einen dekorativen Kamin ergänzt, der für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Eine integrierte Bar rundet das exklusive Wohnkonzept ab und bietet ideale Voraussetzungen für gesellige Abende.

Die Ausstattung umfasst Parkett- und Fliesenböden sowie eine komfortable Fußbodenheizung, beheizt über eine moderne Gasbrennwert-Zentralheizung. Ergänzend sorgt eine leistungsstarke Klimatisierung auch an warmen Tagen für ein angenehmes Raumklima. Elektrische Sonnenschutzsysteme und Markisen bieten zusätzlichen Komfort und unterstreichen den gehobenen Ausstattungsstandard.
Ein besonderes technisches Highlight stellt das durchdachte Beleuchtungskonzept dar:

Insgesamt sorgen zahlreiche hochwertige, in die Decken integrierte iGuzzini-Einbauleuchten für eine außergewöhnliche Lichtwirkung innerhalb der gesamten Wohnung. Da sich nahezu alle Leuchten individuell dimmen lassen, können unterschiedlichste Lichtstimmungen und eine sehr persönliche Wohnatmosphäre geschaffen werden – von funktional und klar bis hin zu stimmungsvoll und elegant.

Die Wohnung verfügt über einen separaten Hauswirtschaftsraum, einen kleinen Abstellraum, ein Gäste-WC und zwei stilvoll ausgestattete Badezimmer, von denen eines mit einem Whirlpool ausgestattet ist und so einen privaten Wellnessbereich schafft.
Ein besonderes Highlight sind die großzügigen Außenflächen: Die Dachterrasse mit Südausrichtung und mit Teich im Dachgarten lädt zum Entspannen und Verweilen ein und bietet ein außergewöhnliches Ambiente. Eine zusätzliche, kleinere Dachterrasse mit Nordausrichtung ergänzt das Angebot und schafft weitere Rückzugsmöglichkeiten.
Auch die Innenausstattung der Dachschrägenfenster wurde mit viel Liebe zum Detail gestaltet: Sämtliche Dachflächenfenster verfügen über maßgefertigte Innen-Plissees, die nicht nur den individuellen und charmanten Charakter der Wohnung unterstreichen, sondern zugleich effektiven Sichtschutz bieten, ohne die helle und freundliche Atmosphäre der Räume einzuschränken.

Besonders hervorzuheben ist der gepflegte Gesamtzustand der Immobilie: Die Wohnung sowie das Gebäude wurden laufend instand gehalten und regelmäßig gepflegt. Auch Dach, Fenster und relevante Anschlüsse präsentieren sich in einem sehr guten und sorgfältig gewarteten Zustand.
Abgerundet wird dieses attraktive Gesamtpaket durch eine Garage sowie einen separaten Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Die Immobilie präsentiert sich in einem sehr gepflegten Allgemeinzustand und entspricht einem Ausstattungsniveau im mittleren bis gehobenen Segment.
Diese Penthouse-Maisonette richtet sich an anspruchsvolle Käufer, die eine besondere Immobilie mit großzügigem Raumangebot, exklusiven Details und hoher Lebensqualität suchen.
Aktuell präsentiert sich die Wohnung teilmöbliert und dient den Eigentümern als selten genutzte Zweitresidenz. Das Hausgeld liegt derzeit bei ca. 940 EUR.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?
Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung oder stellen Ihnen diese interessante Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung näher vor.

Objektnummer: 26406012 - 50969 Köln – Zollstock

Ausstattung und Details

- - Baujahr Haus in 1985 ; Aufstockung in 1996
- Fußbodenheizung (Gasbrennwert-Zentralheizung)
- Parkettböden
- elektr. Sonnenschutz/ Markisen
- gefliester Boden
- große Dachterrasse mit Teich und Süd-Ausrichtung
- kleine Dachterrasse mit Nord-Ausrichtung
- Maximierte Fensterflächen
- zwei Badezimmer (1x mit Whirlpool)
- Gäste-WC
- separater Hauswirtschaftsraum
- Garage
- Klimatisierung
- Kamin
- hohe Decken (2 Galerien)
- Bar
- separater Kellerraum

Objektnummer: 26406012 - 50969 Köln – Zollstock

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Köln-Zollstock, einer etablierten Wohnlage im Kölner Süden mit sehr guter Anbindung an die Innenstadt und die angrenzenden Stadtteile. Die Lage verbindet urbanes Leben mit einem angenehm gewachsenen Wohnumfeld und kurzen Wegen zu wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.
Die Kölner Innenstadt ist sowohl mit dem öffentlichen Nahverkehr als auch mit dem Auto zügig erreichbar. Mehrere Bus- und Straßenbahnverbindungen gewährleisten eine komfortable Anbindung an zentrale Bereiche der Stadt sowie an den Hauptbahnhof. Auch die Autobahnen A4 und A555 sind in kurzer Zeit erreichbar und sorgen für eine gute überregionale Verkehrsanbindung.

Das direkte Umfeld in Köln-Zollstock bietet eine sehr gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Ärzte, Apotheken und Schulen befinden sich in der näheren Umgebung und ermöglichen eine komfortable Gestaltung des Alltags. Ergänzt wird das Angebot durch vielfältige Freizeit-, Kultur- und Sportmöglichkeiten in Zollstock und den angrenzenden Stadtteilen.
Ein besonderer Vorzug der Lage ist die Nähe zu verschiedenen Grün- und Erholungsflächen. Der nahegelegene Vorgebirgspark bietet attraktive Möglichkeiten für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und entspannte Stunden im Freien. Auch weitere Naherholungsbereiche sowie das Rheinufer sind gut erreichbar.
Das Wohnumfeld ist geprägt von einer ausgewogenen Mischung aus gewachsener Wohnbebauung, modernisierten Bestandsimmobilien und neueren Wohnprojekten. Dadurch entsteht eine lebendige, zugleich aber angenehm wohnliche Atmosphäre.

Dank der Lage im Kölner Süden sind Stadtteile wie Sülz, Bayenthal und Rodenkirchen schnell erreichbar. Auch die Universität zu Köln sowie weitere zentrale Einrichtungen der Stadt liegen in komfortabler Distanz.
Ergänzt wird das Angebot durch vielfältige Freizeit-, Kultur- und Sportmöglichkeiten im näheren Umfeld sowie in den angrenzenden Stadtteilen – ideale Voraussetzungen für komfortables Wohnen in Köln.

Objektnummer: 26406012 - 50969 Köln – Zollstock

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Rechermann

Dürener Straße 236, 50931 Köln
Tel.: +49 221 - 80 06 443 0
E-Mail: koeln.lindenthal@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com