Köln – Lindenthal

Sofort bezugsfrei: 3-Zimmer Wohlfühlwohnung im Herzen von Lindenthal

Objektnummer: 26406027



KAUFPREIS: 472.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 73.13 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26406027 - 50931 Köln – Lindenthal

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

Objektnummer: 26406027 - 50931 Köln – Lindenthal

Auf einen Blick

Objektnummer	26406027
Wohnfläche	ca. 73.13 m²
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1955

Kaufpreis	472.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26406027 - 50931 Köln – Lindenthal

Auf einen Blick: Energiedaten

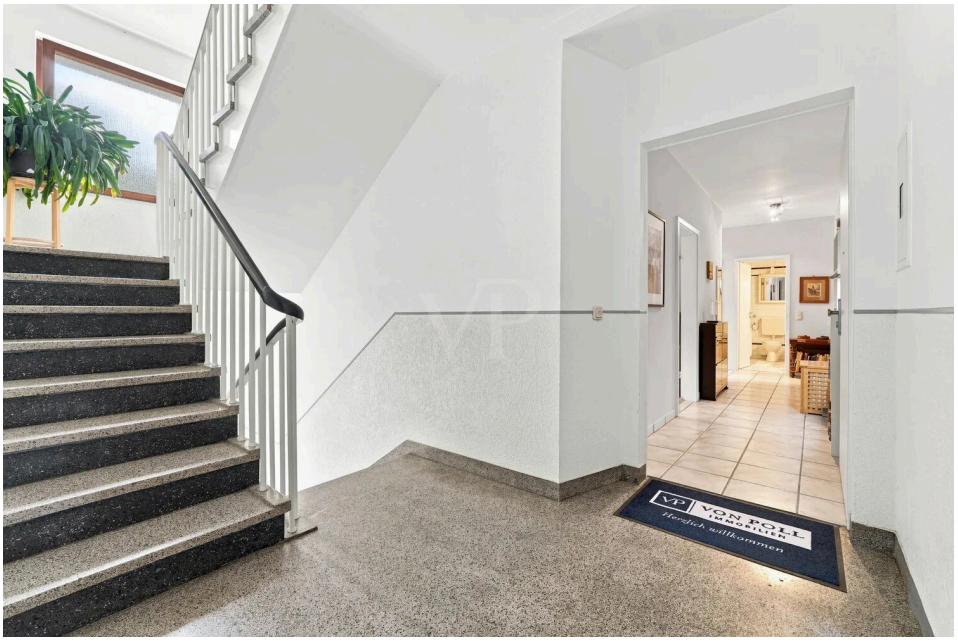
Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	15.10.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	119.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1955

Objektnummer: 26406027 - 50931 Köln – Lindenthal

Die Immobilie





Objektnummer: 26406027 - 50931 Köln – Lindenthal

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: 26406027 - 50931 Köln – Lindenthal

Die Immobilie





Objektnummer: 26406027 - 50931 Köln – Lindenthal

Die Immobilie





Objektnummer: 26406027 - 50931 Köln – Lindenthal

Die Immobilie





Objektnummer: 26406027 - 50931 Köln – Lindenthal

Die Immobilie



Objektnummer: 26406027 - 50931 Köln – Lindenthal

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: 26406027 - 50931 Köln – Lindenthal

Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen im Herzen von Lindenthal diese attraktive 3-Zimmer Etagenwohnung mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.
Die Nähe zum Stadtwald sowie zur Dürener Straße unterstreicht die besondere Qualität des Standorts in Köln-Lindenthal – einer Lage, die seit Jahren für ihre Beständigkeit und hohe Nachfrage geschätzt wird.

Die Wohnung liegt im ersten Obergeschoss eines 1955 erbauten Mehrfamilienhauses und ist über das Treppenhaus zu erreichen. Die Wohnfläche von ca. 73,1 m² verteilt sich auf insgesamt 3 Zimmer.
Beim Betreten der Wohnung eröffnet sich eine helle Diele, die Zugang zu allen Räumen bietet und darüber hinaus einen praktischen Abstellraum beherbergt.

Herzstück der Wohnung ist der Wohn- und Essbereich mit ca. 20 m² Wohnfläche sowie direktem Zugang zum großen Balkon, der den Wohnbereich dank der großen Fensterfront erweitert und gleichzeitig einen herrlichen Blick in den idyllischen Garten mit alt gewachsenem Baumbestand erlaubt – ideal um zur Ruhe zu kommen und entspannte Stunden im Freien zu genießen.
Eine weitere kleine Loggia ist direkt von der Küche, die über eine nützliche Speisekammer verfügt, begehbar.

Das Schlafzimmer sowie das Arbeitszimmer bieten ideale Raumgrößen und sind dank der großen Holzfenster mit Ausrichtung nach Süden lichtdurchflutet. Wie auch im Wohn- und Essbereich ist in diesen zwei Wohnräumen hochwertiges Echtholzparkett verlegt.
Das schlicht gehaltene Badezimmer mit Badewanne bietet viel Potential für eine Modernisierung nach eigenen Vorstellungen.

Abgerundet wird das Angebot mit zwei aneinander liegenden Kellerabteilen und einem gemeinschaftlich genutzten Waschraum, in dem eine private Waschmaschine und ein Trockner Platz finden können.
Das Hausgeld gestaltet sich mit ca. EUR 276,00 inkl. Instandhaltungsrücklage pro Monat sehr attraktiv. Die Wohnung ist leerstehend und sofort bezugsfrei. Ein Aufzug und Stellplatz sind nicht vorhanden.

Dank der durchdachten Raumaufteilung ist diese Immobilie gleichermaßen attraktiv für Eigennutzer und Kapitalanleger. Interessiert? Dann stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung und vereinbaren gerne eine Besichtigung.

Objektnummer: 26406027 - 50931 Köln – Lindenthal

Ausstattung und Details

- Sofort bezugsfrei
- Durchdachter Grundriss mit 3 Zimmern
- Vielfältiges Nutzungsmodell (Eigennutzung, Kapitalanlage / WG-geeignet)
- Echtholzparkett im Wohn-/ Essbereich, Schlafzimmer und Arbeitszimmer
- Hochwertige und großformatige Holzfenster
- Großer Balkon im Wohn-/ Essbereich
- Kleine Loggia
- Funktionale Einbauküche inbegriffen
- Ausreichend Stauraum dank Abstellraum und Speisekammer
- Zwei Kellerabteile
- Eigene Gas-Etagenheizung
- Geringes Hausgeld von EUR 276,00 pro Monat

Objektnummer: 26406027 - 50931 Köln – Lindenthal

Alles zum Standort

Diese attraktive 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.

Im Zuge der Stadterweiterung entstand hier Mitte des 19. Jahrhunderts ein neues Wohngebiet für die wohlhabende Bevölkerung. Auch heute noch ist hier eine Anzahl von Altbau- und historischen Villen zu finden.

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 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. 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.

Objektnummer: 26406027 - 50931 Köln – Lindenthal

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26406027 - 50931 Köln – Lindenthal

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