Köln – Sülz

Wohnen am Beethovenpark – 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit zwei Terrassen und Garten

Objektnummer: 26406028



KAUFPREIS: 698.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 101.44 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26406028 - 50937 Köln – Sülz

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

Objektnummer: 26406028 - 50937 Köln – Sülz

Auf einen Blick

Objektnummer	26406028
Wohnfläche	ca. 101.44 m²
Zimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2005
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	698.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26406028 - 50937 Köln – Sülz

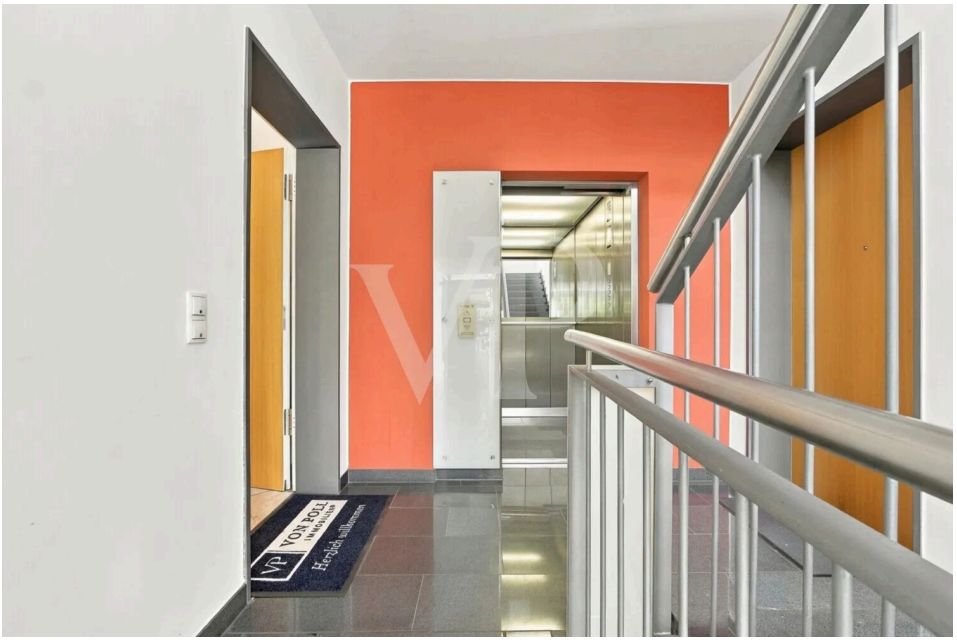
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	14.12.2028
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	91 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	2005

Objektnummer: 26406028 - 50937 Köln – Sülz

Die Immobilie





Objektnummer: 26406028 - 50937 Köln – Sülz

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: 26406028 - 50937 Köln – Sülz

Die Immobilie





Objektnummer: 26406028 - 50937 Köln – Sülz

Die Immobilie

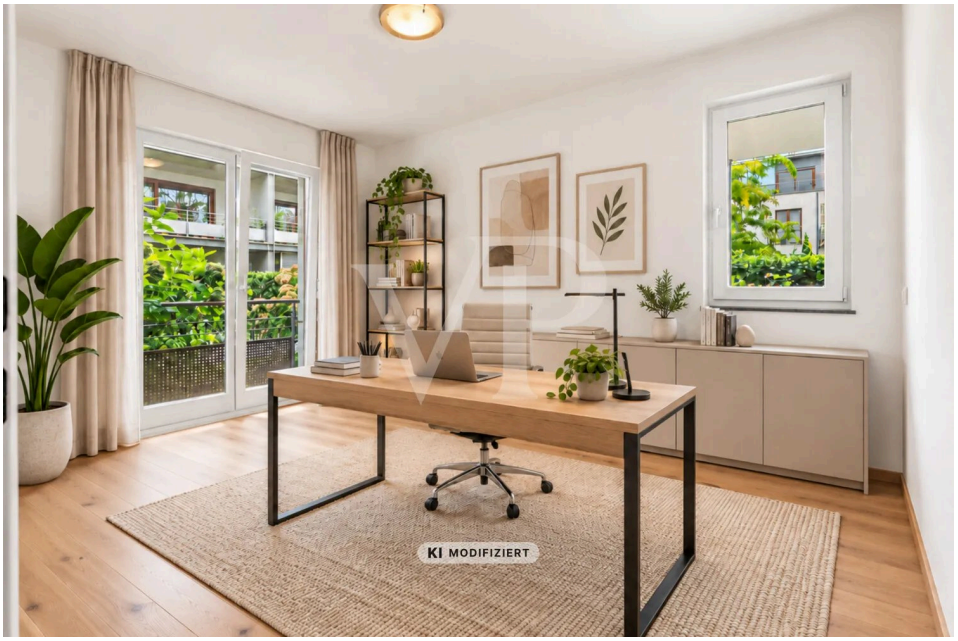




Objektnummer: 26406028 - 50937 Köln – Sülz

Die Immobilie





Objektnummer: 26406028 - 50937 Köln – Sülz

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: 26406028 - 50937 Köln – Sülz

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: 26406028 - 50937 Köln – Sülz

Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese großzügige und gepflegte 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung in ruhiger Wohnlage unmittelbar am Beethovenpark. Der durchdachte Grundriss, die großzügigen Fensterflächen und die beiden Terrassenbereiche schaffen ein überzeugendes Wohnkonzept, das Komfort, Funktionalität und naturnahes Wohnen auf besondere Weise miteinander verbindet.

Die ca. 101 m² große Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage aus dem Jahr 2004 und ist von der Straße zurückversetzt gelegen. Dadurch entsteht ein ruhiges und geschütztes Wohnumfeld mit hoher Aufenthaltsqualität. Besonders hervorzuheben sind die beiden unterschiedlich ausgerichteten Terrassenflächen sowie der direkt angrenzende Gartenbereich. Die nach Südwest orientierte Terrasse öffnet sich zum gepflegten Garten und bietet viel Raum für geselliges Verweilen im Grünen. Eine separate, geschlossene Abstellmöglichkeit für Gartengeräte ergänzt diesen Bereich. Die zweite Terrasse mit Südosttausrichtung und ist durch den gewachsenen Heckenbewuchs ebenfalls angenehm privat gelegen.

Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener, integrierter Küche. Die großzügig dimensionierte Küche fügt sich harmonisch in den Raum ein und schafft gemeinsam mit dem Ess- und Wohnbereich den Mittelpunkt der Wohnung. Große, bodentiefe Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und ermöglichen zugleich den direkten Zugang zu den angrenzenden Außenflächen.

Das ruhig zum Garten gelegene Schlafzimmer verfügt ebenfalls über einen direkten Zugang zur Terrasse und bietet einen angenehmen Blick ins Grüne. Großzügige Schrankflächen schaffen hier zudem viel praktischen Stauraum. Ein weiteres Zimmer eignet sich ideal als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer und eröffnet flexible Nutzungsmöglichkeiten. Das großzügige Badezimmer ist mit Dusche und Badewanne ausgestattet. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC.

Die Ausstattung präsentiert sich insgesamt in einem gepflegten Zustand. In den Wohn- und Schlafbereichen wurde Stäbchenparkett verlegt, während Küche und Bäder mit Fliesen ausgestattet sind. Einbauschränke sowie eine Garderobe schaffen im Flurbereich zusätzlichen Stauraum. Elektrische Rollläden, eine Fußbodenheizung über die Gaszentralheizung sowie ein Aufzug im Haus ergänzen den Wohnkomfort.

Die Wohnung ist barrierefrei zugänglich und eignet sich dadurch für unterschiedliche Lebensphasen und Zielgruppen. Sowohl Paare, Singles oder kleine Familien, die komfortables Wohnen auf einer Ebene schätzen, finden hier einen gefragten und flexibel nutzbaren Grundriss.

Zur Wohnung gehören außerdem ein eigener Kellerraum sowie die Nutzung des gemeinschaftlichen Waschkellers. Ein zur Wohnung gehöriger Außenstellplatz unmittelbar vor dem Haus rundet das Angebot ab.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, komfortabler Ausstattung und guter Nutzbarkeit macht diese Wohnung zu einem attraktiven Zuhause in einer der beliebten Wohnlagen Kölns.

Die Wohnung ist unvermietet und kann sofort an die Käufer übergeben werden.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stellen wir Ihnen das ausführliche Langexposé mit allen Objektunterlagen, Grundrissen und weiteren Informationen zur Verfügung. Im Rahmen einer persönlichen Besichtigung zeigen wir Ihnen gerne die besondere Wohnqualität und die ruhige Lage dieser Wohnung.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 26406028 - 50937 Köln – Sülz

Ausstattung und Details

- Ruhige, von der Straße zurückversetzte Wohnlage unmittelbar am Beethovenpark
- Gepflegte 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit ca. 101 m² Wohnfläche
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offen integrierter Küche
- Bodentiefe Fensterflächen in den Wohnräumen
- Südwest-Terrasse mit direktem Zugang zum gepflegten Garten mit Sondernutzungsrecht
- Südost-Terrasse zum Innenhof mit geschützter Privatsphäre durch Heckenbewuchs
- Praktischer Abstellbereich für Gartengeräte
- Ruhig zum Garten gelegenes Schlafzimmer mit Terrassenzugang und großzügigen Schrankflächen
- Separates Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer
- Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche
- Zusätzliches Gäste-WC
- Gepflegtes Stäbchenparkett in den Wohn- und Schlafbereichen
- Fliesenböden in Küche und Bädern
- Praktische Einbauschränke und integrierte Garderobe im Flurbereich
- Fußbodenheizung über Gaszentralheizung
- Elektrische Rollläden
- Aufzug im Haus
- Barrierefreier Zugang zur Wohnung
- Eigener Kellerraum
- Gemeinschaftlicher Waschkeller
- Außenstellplatz unmittelbar vor dem Haus
- Gepflegte Wohnanlage aus dem Baujahr 2004

Objektnummer: 26406028 - 50937 Köln – Sülz

Alles zum Standort

Der Kölner Stadtteil Sülz zählt zu den beliebtesten und lebendigsten Wohnlagen im linksrheinischen Köln. Geprägt von einer abwechslungsreichen Mischung aus gepflegten Altbauten, modernen Wohnhäusern, begrünten Straßenzügen und einer gewachsenen Veedelsstruktur, verbindet Sülz urbanes Leben mit einer angenehmen, wohnlichen Atmosphäre. Besonders geschätzt wird der Stadtteil von Menschen, die kurze Wege, eine sehr gute Infrastruktur und zugleich ein hohes Maß an Lebensqualität suchen.

Die Nahversorgung ist hervorragend. Entlang der Berrenrather Straße, der Luxemburger Straße sowie rund um den Sülzgürtel befinden sich zahlreiche Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte und kleinere Fachgeschäfte. Ergänzt wird das Angebot durch eine vielfältige Gastronomie mit Cafés, Restaurants, Bars und beliebten Veedelskneipen. Auch Wochenmärkte und individuelle Einzelhandelsangebote tragen zur lebendigen und zugleich persönlichen Atmosphäre des Stadtteils bei.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut. Mehrere Stadtbahn- und Buslinien ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Kölner Innenstadt, zum Hauptbahnhof sowie in die angrenzenden Stadtteile. Über die Luxemburger Straße und den Militärring besteht zudem eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz und die Autobahnen rund um Köln. Auch mit dem Fahrrad ist die Innenstadt bequem und schnell erreichbar.

Ein besonderer Vorteil von Sülz ist der hohe Freizeit- und Erholungswert. Der Beethovenpark, der nahegelegene Decksteiner Weiher sowie der Äußere Grüngürtel bieten zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Erholung im Grünen. Gleichzeitig befinden sich mit der Universität zu Köln sowie zahlreichen Schulen und Kindertagesstätten wichtige Bildungs- und Betreuungseinrichtungen in der näheren Umgebung.

Die Kombination aus urbanem Flair, sehr guter Infrastruktur, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und einer gewachsenen Nachbarschaft macht Sülz zu einer der gefragtesten Wohnlagen Kölns.

Objektnummer: 26406028 - 50937 Köln – Sülz

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: 26406028 - 50937 Köln – Sülz

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