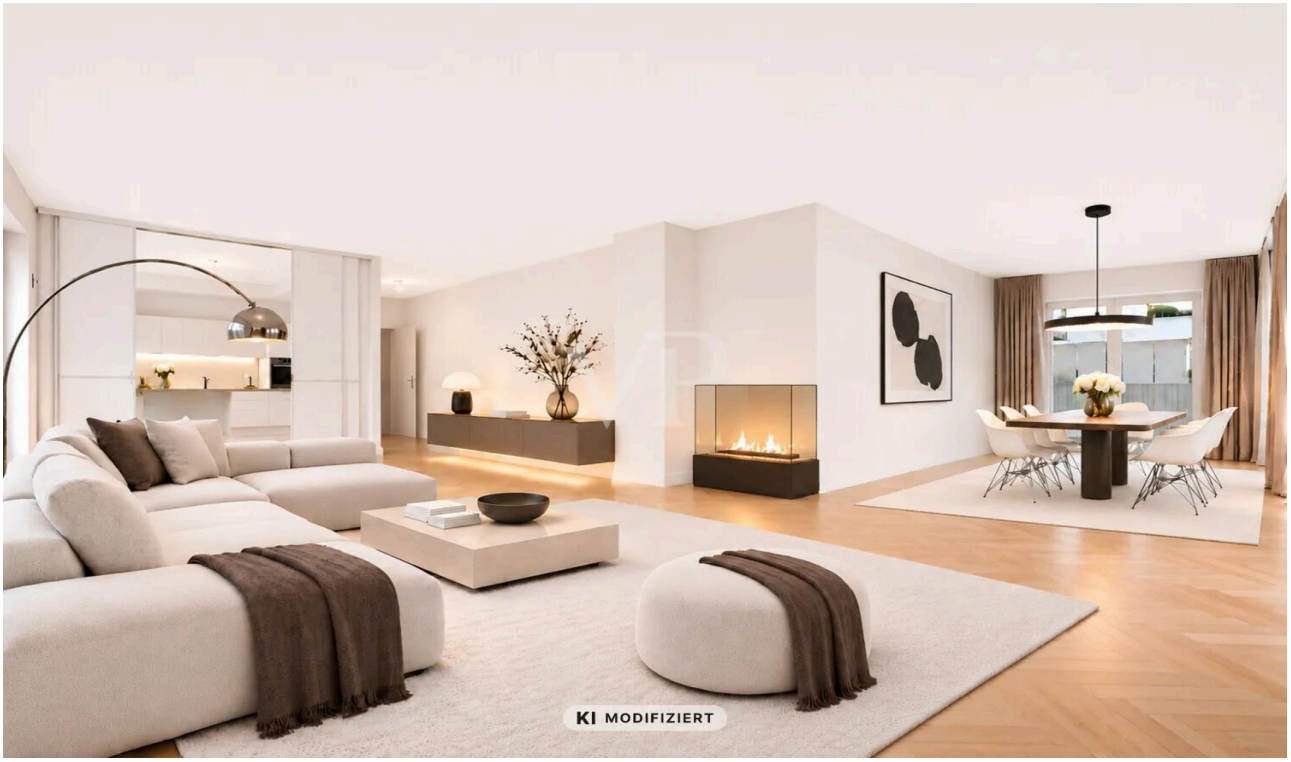
Köln – Marienburg

Klassik trifft Moderne Repräsentatives Wohnen auf rund 200 m² im Lindenpalais

Objektnummer: 26406035



KAUFPREIS: 1.545.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 191 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26406035 - 50968 Köln – Marienburg

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

Objektnummer: 26406035 - 50968 Köln – Marienburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26406035
Wohnfläche	ca. 191 m²
Etage	2
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2013
Stellplatz	2 x Tiefgarage, 37500 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	1.545.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 9 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26406035 - 50968 Köln – Marienburg

Auf einen Blick: Energiedaten

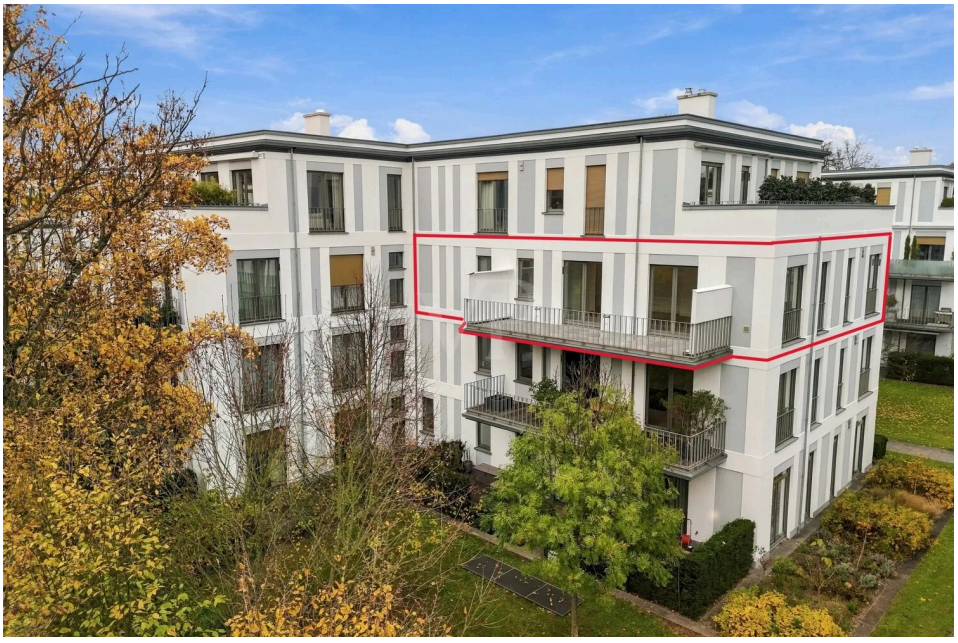
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	22.05.2034
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	26 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2013

Objektnummer: 26406035 - 50968 Köln – Marienburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26406035 - 50968 Köln – Marienburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26406035 - 50968 Köln – Marienburg

Die Immobilie

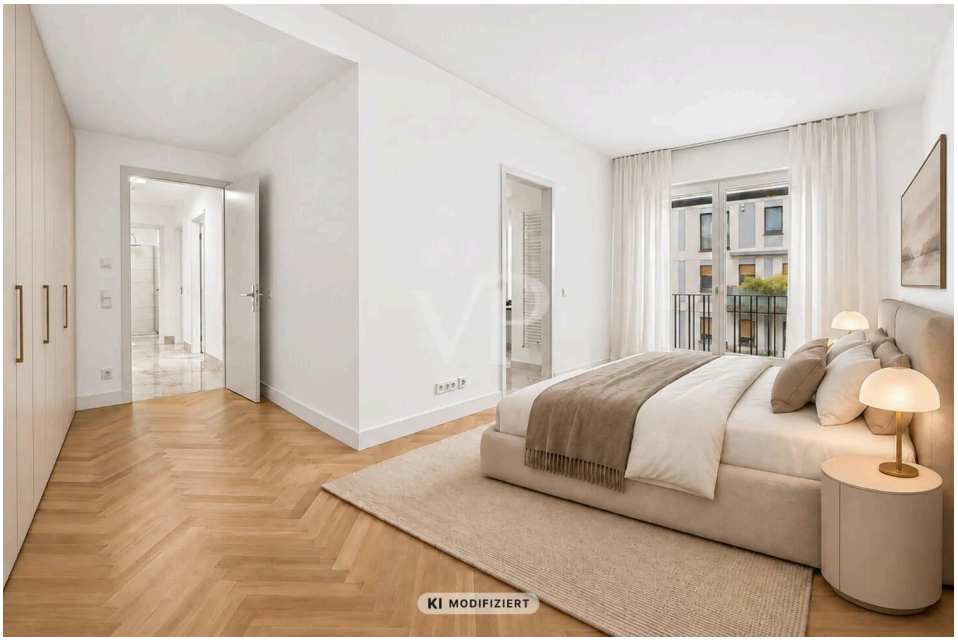




Objektnummer: 26406035 - 50968 Köln – Marienburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26406035 - 50968 Köln – Marienburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26406035 - 50968 Köln – Marienburg

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: 26406035 - 50968 Köln – Marienburg

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: 26406035 - 50968 Köln – Marienburg

Grundrisse

Obergeschoss



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: 26406035 - 50968 Köln – Marienburg

Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen im exklusiven „Lindenpalais“ in Köln-Marienburg eine außergewöhnliche Eigentumswohnung, in der zeitlose Eleganz auf modernen Wohnkomfort trifft. Das repräsentative Villenensemble aus dem Jahr 2013 vereint klassische Stilelemente mit zeitgemäßer Architektur und einer erlesenen Materialauswahl. Die kürzlich neu gestrichene Fassade lässt das Lindenpalais in neuem Glanz erstrahlen und unterstreicht den gepflegten, stilvollen Charakter des Anwesens.

Bereits der repräsentative Eingangsbereich und das elegante Treppenhaus mit hochwertigen Natursteinbelägen vermitteln einen ersten Eindruck von der besonderen Wertigkeit des Gebäudes. Die Wohnung, die sich im zweiten Obergeschoss befindet, ist bequem über das Treppenhaus oder barrierefrei mit dem Aufzug erreichbar.

Der durchdachte Grundriss überzeugt mit großzügigen Raumproportionen und einer offenen Gestaltung. Auf ca. 191 m² Wohnfläche verteilen sich ein einladender Eingangsbereich, ein weitläufiger Wohn- und Essbereich, drei weitere Zimmer, eines davon mit direktem Bad-en-Suite Zugang, eine Küche, ein separates Duschbad, ein Gäste-WC sowie ein Hauswirtschaftsraum. Die flexible Raumaufteilung ermöglicht bei Bedarf zudem die unkomplizierte Schaffung eines fünften Zimmers und eröffnet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für unterschiedliche Wohnbedürfnisse.
Beim Betreten der Wohnung beeindrucken die lichten Raumhöhen von ca. 3,00 m sowie die überhohen Innentüren mit einer Höhe von rund 2,26 m. Elegante Türbeschläge des Herstellers Bisschop, Modell Bauhaus Weimar 1920, setzen stilvolle Akzente und unterstreichen die gelungene Verbindung aus Klassik und Moderne.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige, offen gestaltete Wohn- und Essbereich. Die überwiegend bodentiefen Holzfenster sorgen für lichtdurchflutete Räume und verleihen dem Wohnbereich eine besondere Weite. Edles Eichenparkett in klassischer Fischgrät-Verlegeart schafft ein elegantes und zugleich behagliches Wohnambiente. Die moderne Einbauküche fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und ist bereits im Kaufpreis enthalten. Eine stilvolle zweiflügelige Schiebetüre ermöglicht es, die Küche bei Bedarf vom Wohn- und Essbereich abzutrennen, und verbindet damit die Vorzüge eines offenen Raumkonzepts. Im Kaufpreis inkludiert ist die vorhandene Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten.

Die drei weiteren Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Das größte der drei Zimmer überzeugt durch einen direkten Zugang zum exklusiven Bad en Suite mit Dusche und Badewanne. Alle Bäder sind mit großformatigen italienischen Feinsteinzeugfliesen in Marmoroptik gefliesst. Der separate Hauswirtschaftsraum ist bereits mit einer Waschmaschine und einem

Trockner ausgestattet.

Auch die technische Ausstattung erfüllt gehobene Ansprüche. Eine moderne Wasser-Wasser-Wärmepumpe in Verbindung mit Fußbodenheizung in sämtlichen Räumen sorgt für eine angenehme und energieeffiziente Wärmeversorgung. Eine geräuscharme, individuell steuerbare Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung in den entsprechend ausgestatteten Schlafräumen gewährleistet eine kontinuierliche Frischluftzufuhr. Zwei zusätzliche Stand-Klimageräte bieten auch an warmen Sommertagen angenehmen Wohnkomfort.

Ein weiteres Highlight ist die großzügige 22m², nach Südwesten ausgerichteter Balkon. Hier lassen sich sonnige Nachmittage und entspannte Abendstunden in privater Atmosphäre genießen. Ein vorhandener Sichtschutz bietet dabei ein angenehmes Maß an Privatsphäre. Darüber hinaus steht den Bewohnern ein weitläufiger, gepflegter Gemeinschaftsgarten zur Verfügung, der zum Verweilen und Erholen im Grünen einlädt.

Komplettiert wird das Angebot durch zwei Tiefgaragenstellplätze, die jeweils zu einem Kaufpreis in der Höhe von 37.500 Euro mit veräußert werden, sowie einen eigenen Kellerraum, beides bequem mit dem Aufzug erreichbar.
Die Wohnung befindet sich in einem sehr guten Zustand und ist sofort bezugsfrei. Das monatliche Hausgeld beträgt 981,00 Euro.
Diese außergewöhnliche Wohnung bietet sowohl Familien oder Paare mit gehobenen Wohnansprüchen als auch älteren Menschen, die Wert auf Großzügigkeit, Komfort und ein barrierefreies Wohnumfeld legen, ein attraktives Zuhause. Die gelungene Verbindung aus klassischer Eleganz, moderner Ausstattung und flexibler Raumgestaltung schafft beste Voraussetzungen für ein stilvolles Wohnen in unterschiedlichen Lebensphasen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung und vereinbaren gerne eine Besichtigung. Sie werden begeistert sein.

Objektnummer: 26406035 - 50968 Köln – Marienburg

Ausstattung und Details

- 4-Zimmer-Wohung (sofort bezugsfrei)
- 2 Tiefgaragenstellplätze
- Aufzug
- 2 Stand-Klimageräte
- Fußbodenheizung
- Wohnraulüftung
- hochwertiger Parkettboden
- Raumhöhe von 3m
- Bad en Suite
- Italienische Fliesen aus Feinsteinzeug in Marmoroptik
- stilvolle Lampen
- Einbauküche (im Preis inbegriffen)
- Waschmaschine / Wäschetrockner
- Beheizung und Warmwasserversorgung mittels Geothermie-Anlage
- 1 Balkon mit Südwestausrichtung und Sichtschutz
- Eigener Kellerraum
- Gemeinschaftsgarten

Objektnummer: 26406035 - 50968 Köln – Marienburg

Alles zum Standort

Köln-Marienburg zählt zu den renommiertesten und begehrtesten Wohnadressen der Stadt und vereint ein repräsentatives, gewachsenes Umfeld mit hoher Lebensqualität und einer ausgezeichneten Anbindung an das Kölner Stadtgebiet. Der Stadtteil überzeugt durch seine ruhige und großzügige Grundstücke, gepflegte Villen und eine Nachbarschaft, die von Beständigkeit, Privatsphäre und einem gehobenen Wohnanspruch geprägt ist. Die geringe Bebauungsdichte und das stilvolle Erscheinungsbild verleihen Marienburg eine besondere Atmosphäre, die sowohl Familien als auch Menschen in späteren Lebensphasen ein hochwertiges und langfristig attraktives Wohnumfeld bietet.

Das Quartier zeichnet sich durch seine elegante Zurückhaltung, seine gewachsene Struktur und die Nähe zum Rhein aus. Weitläufige Grünflächen, ruhige Wohnstraßen und ein gepflegtes Umfeld schaffen ideale Voraussetzungen für ein entspanntes und zugleich komfortables Leben. Insbesondere die Verbindung aus naturnaher Erholung und urbaner Erreichbarkeit macht Marienburg zu einem Standort, der unterschiedliche Lebensbedürfnisse auf angenehme Weise miteinander vereint.

Auch die vielseitige Infrastruktur unterstreicht die hohe Wohnqualität. Familien profitieren von einem guten Bildungs- und Betreuungsangebot mit mehreren Kindertagesstätten in etwa 10 bis 11 Minuten Fußweg sowie der Gemeinschaftsgrundschule Gaedestraße und dem Erzbischöflichen Irmgardis-Gymnasium in rund 14 Minuten zu Fuß. Gleichzeitig bietet die Nähe zu medizinischen Einrichtungen einen besonderen Komfort für alle Generationen. Die Marienburg-Apotheke und Marquardt Dentists sind in etwa 8 Minuten fußläufig erreichbar, während das Medizinische Versorgungszentrum Marienburg sowie weitere Arztpraxen, Apotheken und Kliniken eine umfassende gesundheitliche Versorgung im näheren Umfeld ergänzen. Für Erholung, Bewegung und gemeinsame Freizeitaktivitäten laden der Südpark in rund 6 Minuten sowie der Spielplatz Am Südpark in etwa 4 Minuten zu Fuß ein. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter HIT in rund 11 Minuten und REWE in etwa 15 Minuten Fußweg, sorgen zusätzlich für kurze und komfortable Wege im Alltag.

Die Verkehrsanbindung bietet ebenfalls ein hohes Maß an Flexibilität und Mobilität. Die Bushaltestelle Marienburg Südpark liegt nur etwa 3 Gehminuten entfernt, weitere Haltestellen wie Marienburger Straße und Heinrich-Lübke-Ufer sind in rund 7 bis 8 Minuten erreichbar. Ergänzend ermöglichen die Straßenbahnverbindungen am Heinrich-Lübke-Ufer und Bayenthalgürtel sowie der Bahnhof Rodenkirchen eine gute Anbindung an die Kölner Innenstadt und die umliegenden Stadtteile.

Insgesamt präsentiert sich Köln-Marienburg als eine Wohnlage, die zeitlose Eleganz,

hohe Lebensqualität und eine verlässliche Infrastruktur auf besondere Weise verbindet. Ob für Familien, die ein sicheres und grünes Umfeld mit kurzen Wegen zu Bildungs- und Freizeitangeboten schätzen, oder für Seniorinnen und Senioren, die Wert auf Ruhe, Komfort und eine gute medizinische Versorgung legen – Marienburg bietet attraktive Voraussetzungen für ein anspruchsvolles und generationenübergreifendes Wohnen in einer der exklusivsten Lagen Kölns.

Objektnummer: 26406035 - 50968 Köln – Marienburg

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