

Köln – Lindenthal

# Attraktive 2-Zimmer-Wohnung in Toplage

*Número da propriedade: 25406018*



PREÇO DE COMPRA: 299.000 EUR • ÁREA: ca. 64,46 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 25406018 - 50931 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: 25406018 - 50931 Köln – Lindenthal

## Numa vista geral

Número da propriedade	25406018	Preço de compra	299.000 EUR
Área	ca. 64,46 m <sup>2</sup>	Apartamento	Piso
Piso	4	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	2	Modernização / Reciclagem	2012
Quartos	1		
Casas de banho	1		
Ano de construção	1975		

Número da propriedade: 25406018 - 50931 Köln – Lindenthal

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Gás	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Certificado Energético válido até	20.10.2018	Consumo final de energia	83.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Aquecimento	Gás	Classificação energética	C
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1995



Número da propriedade: 25406018 - 50931 Köln – Lindenthal

## O imóvel





Número da propriedade: 25406018 - 50931 Köln – Lindenthal

## O imóvel



Número da propriedade: 25406018 - 50931 Köln – Lindenthal

## O imóvel





Número da propriedade: 25406018 - 50931 Köln – Lindenthal

## O imóvel





Número da propriedade: 25406018 - 50931 Köln – Lindenthal

## O imóvel



Número da propriedade: 25406018 - 50931 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 10/2024

## Top-Makler Köln



Höchstnote für  
**von Poll Immobilien  
Lindenthal**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

Número da propriedade: 25406018 - 50931 Köln – Lindenthal

## Uma primeira impressão

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese helle und gepflegte 2-Zimmer-Eigentumswohnung in begehrter Wohnlage von Köln-Lindenthal. Die Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines im Jahr 1975 erbauten Mehrparteienhauses mit insgesamt fünf Etagen und überzeugt mit einem zeitlosen Wohnkomfort auf ca. 64m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Der offen gestaltete Wohnbereich ist das Herzstück der Wohnung und eröffnet einen weiten Blick über die Dächer der Stadt – bis hin zum Kölner Dom. Hohe Decken und große Fensterflächen schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre und vermitteln ein großzügiges Raumgefühl. Dank des durchdachten Zuschnitts bietet das Wohnzimmer nicht nur Platz für einen gemütlichen Wohnbereich, sondern auch eine ideale Nische für einen Arbeitsplatz – perfekt für Homeoffice oder kreatives Arbeiten.

Die separate Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und verfügt über einen praktischen Essbereich, der sich harmonisch einfügt und ausreichend Platz für gemeinsame Mahlzeiten schafft. Das Schlafzimmer ist ruhig zum Innenhof ausgerichtet und garantiert erholsame Rückzugsmöglichkeiten. Das Badezimmer ist sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer separaten Dusche ausgestattet und erfüllt damit moderne Wohnbedürfnisse.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und eignet sich gleichermaßen für Kapitalanleger sowie Eigennutzer, die ein Zuhause mit Wohlgefühl in attraktiver Lage suchen. Die gesamte Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und verfügt ebenso über einen eigenen Kellerabteil, der zusätzlichen Stauraum ermöglicht. Beheizt wird die Einheit über eine Gasheizung. Das monatliche Hausgeld beträgt EUR 327.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser charmanten Eigentumswohnung mit Wohlgefühl.



Número da propriedade: 25406018 - 50931 Köln – Lindenthal

## Detalhes do equipamento

- Einbauküche
- offene Küche mit Essbereich
- Badezimmer mit Wanne und Dusche
- Kellerabteil
- Dom-Blick
- Gasheizung

Número da propriedade: 25406018 - 50931 Köln – Lindenthal

## Tudo sobre a localização

Diese charmante Etagenwohnung befindet sich im linksrheinischen Stadtteil Lindenthal, einer der gefragtesten Wohnlagen Kölns. Die Kombination aus städtischer Infrastruktur, gepflegtem Wohnumfeld und naturnaher Umgebung verleiht diesem Veedel seinen besonderen Reiz – eine Top-Lage mit hoher Lebensqualität und ausgezeichneter Anbindung!

Die Wittgensteinstraße liegt ruhig, aber dennoch zentral – eingebettet in ein gewachsenes, bürgerlich geprägtes Wohnumfeld mit gepflegten Mehrfamilienhäusern und viel Grün. Die beliebte Dürener Straße ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet eine attraktive Mischung aus gehobenen Fachgeschäften, Apotheken, Arztpraxen, gemütlichen Cafés und einer Vielzahl an Restaurants. Schulen, Kindergärten und Spielplätze sind fußläufig erreichbar, ebenso wie weiterführende Bildungseinrichtungen und Universitäten. Die nahegelegene Universitätsklinik Köln unterstreicht die medizinisch hervorragende Infrastruktur des Viertels.

Mehrere Bus- und Stadtbahnhaltestellen, darunter die Linien 7, 13, 136 und 146, ermöglichen eine zügige Anbindung in die Kölner Innenstadt, zum Hauptbahnhof oder in angrenzende Stadtteile. Der Kölner Fahrradverkehr ist im Viertel gut ausgebaut, und auch Carsharing-Anbieter sind in unmittelbarer Nähe verfügbar.

Nur wenige Minuten entfernt beginnt der weitläufige Kölner Stadtwald, ein urbanes Naherholungsgebiet mit zahlreichen Spazierwegen, Joggingstrecken und Wasserflächen. Ob am Decksteiner Weiher, am Rautenstrauchkanal oder im Tierpark Lindenthal – hier finden Erholungssuchende, Familien und Sportbegeisterte gleichermaßen Raum für Ausgleich und Freizeit.

Die Kölner Innenstadt, der Dom und das Rheinufer sind mit dem Auto in etwa 10 bis 15 Minuten erreichbar. Die Autobahnen A1 und A4 sind schnell angebunden, der Flughafen Köln/Bonn liegt rund 20 Minuten entfernt – perfekt auch für Berufspendler oder Vielreisende.

Número da propriedade: 25406018 - 50931 Köln – Lindenthal

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.10.2018.  
Endenergieverbrauch beträgt 83.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.



Número da propriedade: 25406018 - 50931 Köln – Lindenthal

## Pessoa de contacto

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

Jörg Rechermann

---

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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