

Köln – Lindenthal

# Attraktive 2-Zimmer-Wohnung in Toplage

Objektnummer: 25406018



KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 64,46 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25406018 - 50931 Köln – Lindenthal

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

Objektnummer: 25406018 - 50931 Köln – Lindenthal

## Auf einen Blick

|              |                          |                            |                                                                           |
|--------------|--------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25406018                 | Kaufpreis                  | 299.000 EUR                                                               |
| Wohnfläche   | ca. 64,46 m <sup>2</sup> | Wohnung                    | Etagenwohnung                                                             |
| Etage        | 4                        | Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 2                        |                            |                                                                           |
| Schlafzimmer | 1                        |                            |                                                                           |
| Badezimmer   | 1                        |                            |                                                                           |
| Baujahr      | 1975                     | Modernisierung / Sanierung | 2012                                                                      |

Objektnummer: 25406018 - 50931 Köln – Lindenthal

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |               |
|----------------------------|------------|-----------------------------|---------------|
| Wesentlicher Energieträger | Gas        | Energieausweis              | VERBRAUCH     |
| Energieausweis gültig bis  | 20.10.2018 | Endenergieverbrauch         | 83.00 kWh/m²a |
| Befuerung                  | Gas        | Energie-Effizienzklasse     | C             |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 1995          |

Objektnummer: 25406018 - 50931 Köln – Lindenthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25406018 - 50931 Köln – Lindenthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25406018 - 50931 Köln – Lindenthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25406018 - 50931 Köln – Lindenthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25406018 - 50931 Köln – Lindenthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25406018 - 50931 Köln – Lindenthal

## Die Immobilie

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

Objektnummer: 25406018 - 50931 Köln – Lindenthal

## Ein erster Eindruck

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. 64?m<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 Wohlfühlcharakter 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 Wohlfühlcharakter.

Objektnummer: 25406018 - 50931 Köln – Lindenthal

## Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 25406018 - 50931 Köln – Lindenthal

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25406018 - 50931 Köln – Lindenthal

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.10.2018.

Endenergieverbrauch beträgt 83.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 25406018 - 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](mailto:koeln.lindenthal@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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