

Köln – Marienburg

Wohnen mit Stil in Marienburg

???????? ??: 25406027



???? ??: 669.000 EUR • ??: ca. 102 m² • ??: 3

??????? ???????: 25406027 - 50968 Köln – Marienburg

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????

???????? ??????????: 25406027 - 50968 Köln – Marienburg

?? ??? ??????

???????? ??????????	25406027	????? ???????	669.000 EUR
???????????	ca. 102 m²	???????????	Käuferprovision
?????????	3		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????? ???	2		MwSt.) des
??????????			beurkundeten
			Kaufpreises
??????????	2	???????	????????, ?????,
????? ????????????	2016		????????????????
????? ????????????	1 x ???????		?????????
	?????????, 30000		
	EUR (??????)		

???????? ??????????: 25406027 - 50968 Köln – Marienburg

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ????????????	?????	????????? ??????? ?????????????	62.00 kWh/m²a
????????????? ?????????????????? ????????? ???	29.09.2035	????????????? ???????????????? ?????????????	B
		????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	2016

???????? ??: 25406027 - 50968 Köln – Marienburg

?? ???????



????????? ??????????: 25406027 - 50968 Köln – Marienburg

?? ????????



??????? ???????: 25406027 - 50968 Köln – Marienburg

?? ????????



????????? ??????????: 25406027 - 50968 Köln – Marienburg

?? ?????????



???????? ??: 25406027 - 50968 Köln – Marienburg

?? ???????



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

???????? ??: 25406027 - 50968 Köln – Marienburg

?? ???????



??????? ???????: 25406027 - 50968 Köln – Marienburg

??? ?????? ?????????

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert in Köln-Marienburg, einem der begehrtesten Stadtteile der Domstadt, diese Eigentumswohnung mit gehobenem Ausstattungsstandard. Das moderne Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 2016 in massiver Bauweise errichtet und überzeugt durch eine gepflegte Eigentümergemeinschaft. Selbstverständlich steht ein Aufzug zur Verfügung, der einen komfortablen barrierefreien Zugang zur Wohnung gewährleistet.

Nach dem Betreten der Wohnung öffnet sich vom Eingangsbereich ein großzügiger Flur, der in den offen gestalteten und lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich überleitet, geprägt von hochwertigen Materialien und moderner Architektur. Von hier besteht ein direkter Zugang zur großzügigen, westlich ausgerichteten Terrasse. Dank der teilweisen Überdachung lassen sich hier zahlreiche Stunden im Freien entspannt genießen, während der angrenzende Garten mit seiner praktischen Bewässerungsanlage zusätzliche Lebensqualität bietet.

Die separate, voll ausgestattete Nolte-Markenküche erfüllt höchste Ansprüche an Funktionalität und Design und ist im Kaufpreis bereits enthalten. Zwei modern ausgestattete Badezimmer ergänzen den Grundriss: Das erste Badezimmer überzeugt mit einer bodengleichen Regendusche, einem WC und einem elegantem Waschtisch, während das zweite mit einer großzügigen Doppelwanne, einem WC und ebenfalls einem modernem Waschtisch ausgestattet ist. Zeitlose Bodenfliesen in Anthrazit sowie weiße Wandfliesen schaffen ein klares Gesamtbild. In allen Wohnräumen sorgt ein geöltes Echtholzparkett für ein warmes Wohnambiente, während in der Küche edle Feinsteinfliesen Akzente setzen. Sämtliche Fenster sind abschließbar und mit elektrischen Rollläden versehen. Ein separates Kellerabteil sowie ein gemeinschaftlich genutzter Fahrradkeller befinden sich im Untergeschoss. Ein Tiefgaragenstellplatz rundet das Angebot ab und ist ebenfalls im Kaufpreis inbegriffen.

Das monatliche Hausgeld beläuft sich derzeit auf ca. 431 € und beinhaltet unter anderem die Heizkosten, den Hausmeisterservice, die Reinigung der Gemeinschaftsflächen sowie die Instandhaltungsrücklage.

Mit ihrer modernen Ausstattung, der Barrierefreiheit, der großzügigen Terrasse und dem angrenzenden Garten eignet sich die Wohnung hervorragend für Paare oder Familien mit einem Kind, die ein stilvolles Zuhause in bester Lage von Köln-Marienburg suchen.

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

??????? ???????: 25406027 - 50968 Köln – Marienburg

??? ??? ??? ??????????

Die Wohnung befindet sich in Köln-Marienburg, einem der renommiertesten und begehrtesten Stadtteile der Domstadt. Marienburg ist geprägt von großzügigen Alleen, herrschaftlichen Villen und parkähnlichen Gärten, die seit Ende des 19. Jahrhunderts von führenden Architekten geschaffen wurden und dem Viertel bis heute einen unverwechselbaren Charakter verleihen.

Vom Reiterstaffelplatz aus sind der Fritz-Encke-Volkspark mit dem Kalscheurer Weiher sowie der Grüngürtel in wenigen Minuten erreichbar. Auch der Forstbotanische Garten, die Rheinpromenade, Golfplatz und Tennisclub bieten ein hohes Maß an Freizeit- und Erholungswert direkt vor der Haustür.

Die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: Zwei Kindergärten befinden sich direkt in Marienburg, Schulen aller Stufen liegen in den angrenzenden Stadtteilen Rodenkirchen und Bayenthal. Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte, Bäckereien und Geschäfte in unmittelbarer Nähe zur Verfügung, während die nahegelegene Goldsteinstraße mit ihrem individuellen Angebot zunehmend zur hochwertigen Einkaufsadresse avanciert. Auch die Bonner Straße bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten und gastronomischen Angeboten.

Die Anbindung an die Kölner Innenstadt ist hervorragend: Mit dem Auto erreichen Sie den Dom über die Rheinuferstraße in wenigen Minuten. Eine Buslinie befindet sich direkt vor Ort, eine Straßenbahnanbindung über die Bonner Straße ist in Planung. Über das Autobahnkreuz Köln-Süd sind die A3, A4 und A555 optimal erreichbar, der Flughafen Köln-Bonn liegt nur rund 20 Autominuten entfernt.

Marienburg verbindet auf einzigartige Weise ruhiges, grünes Wohnen mit exklusivem Flair und bester Infrastruktur – ein Stadtteil, der weit über die Grenzen Kölns hinaus geschätzt wird.

??????? ???????: 25406027 - 50968 Köln – Marienburg

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 62.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

???????? ?????: 25406027 - 50968 Köln – Marienburg

???????????? ???? ?????

??? ????????????? ??????????, ????????????? ?? ?? ????????? ????????????? ??:

Jörg Rechermann

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

???? ????????? ??????? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com