

Köln – Neustadt-Nord

## Wohnraum im Erstbezug

???????? ??: 25406031



??? ??: 1.265 EUR • ??: ca. 52,8 m<sup>2</sup> • ??: 2

???????? ??????????: 25406031 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

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

???????? ??????????: 25406031 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

?? ??? ??????

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| ???????? ?????????? | 25406031                             |
| ???????????         | ca. 52,8 m²                          |
| ???????             | 4                                    |
| ?????????           | 2                                    |
| ?????????           | 1                                    |
| ???? ????????????   | 2025                                 |
| ????? ????????????  | 1 x ??????, 150 EUR<br>(???????????) |

|                  |                                                                |
|------------------|----------------------------------------------------------------|
| ????? ?????????? | 1.265 EUR                                                      |
| ???????????      | 210 EUR                                                        |
| ?????????        |                                                                |
| ??????????????   | ???????                                                        |
| ?????????        | ???????                                                        |
| ??????????????   |                                                                |
| ????????         | WC ????????????,<br>?????????????????<br>?????????, ?????????? |

???????? ??????????: 25406031 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

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

|                                                     |                             |                                                                              |               |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????????<br>?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | BEDARF        |
| ????? ???????????                                   | ?????                       | ??????? ???????<br>??????????                                                | 65.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 10.03.2035                  | ??????????<br>?????????????<br>??????????                                    | B             |
|                                                     |                             | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2025          |

??????? ???????? : 25406031 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

?? ????????



# 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



???????? ??: 25406031 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

?? ???????



???????? ?????????: 25406031 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

?? ?????????





???????? ??: 25406031 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

?? ???????





??????? ?????????: 25406031 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

?? ????????



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)

???????? ?????: 25406031 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

?? ???????





??????? ???????? : 25406031 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

?? ????????



????????? ??????????: 25406031 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

?????????



0 1 2 3 4 5

???? ? ?????? ??? ????? ?? ??????. ?? ?????? ??? ?????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ??, ??? ?????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.



??????? ?????????: 25406031 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

## ??? ?????? ??????????

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen im beliebten Kölner Gerichtsviertel, unweit des charmanten Agnesviertels und in direkter Rheinnähe, diese hochwertige Neubauwohnung im Erstbezug. Hier vereinen sich moderne Architektur und eine exzellente Lage zu einem Wohnambiente, das höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Die hochwertige 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im vierten Obergeschoss des Neubauprojekts "Viva Agrippina" und überzeugt auf einer Wohnfläche von rund 53 m mit einer lichtdurchfluteten, offenen Raumgestaltung. Der Wohn- Essbereich öffnet sich zu einem sonnigen Balkon mit Südausrichtung, der zum Verweilen einlädt. Die Ausstattung der Wohnung überzeugt durch eine zeitlose Eleganz und höchste Qualität. Eine exklusive Einbauküche mit BORA Kochfeldabzugssystem verbindet Funktionalität mit Design und trägt zu einer eleganten Raumästhetik bei.

Das moderne Badezimmer verfügt über eine bodengleiche Dusche mit exklusivem Regenduschesystem und schafft eine private Wellness-Oase. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Gäste-WC, in dem sich auch der Waschmaschinenanschluss befindet - eine praktische Lösung, die den Alltag erleichtert.

Zum Angebot gehört ein Tiefgaragenstellplatz mit direktem Zugang zum Haus, der für monatlich 150 EUR anzumieten ist. Den eigenen Kellerraum passieren Sie auf Ihrem Weg zum Aufzug, der von der Tiefgarage bis auf die Wohnebene führt. Fahrradstellplätze stehen im gemeinschaftlichen Fahrradraum des Hauses zur Verfügung und runden das Gesamtpaket ab.

Diese exklusive Neubauwohnung ist ab sofort bezugsfertig und bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, Wohnen auf höchstem Niveau in einer der attraktivsten Lagen Kölns zu genießen.

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

??????? ?????????: 25406031 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

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

Die Wohnung befindet sich im begehrten Kölner Gerichtsviertel, einem Teil der Neustadt/Nord, der für seine zentrale Lage, seine architektonische Vielfalt und seine urbane Eleganz bekannt ist. Hier verbindet sich das pulsierende Leben der Innenstadt mit einer angenehmen Ruhe, die das Viertel zu einem der gefragtesten Wohnstandorte der Domstadt macht.

In direkter Nachbarschaft liegt das Agnesviertel, eines der charmantesten und beliebtesten Veedel Kölns. Mit seinen stilvollen Altbauten, lebendigen Straßencafés, ausgewählten Boutiquen und einer vielfältigen Gastronomie entfaltet es ein unverwechselbares Flair, das diese Lage besonders macht.

Für den täglichen Bedarf stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken in fußläufiger Entfernung zur Verfügung. Wer Erholung im Freien sucht, findet sie entlang der nahegelegenen Rheinpromenaden oder in den grünen Anlagen der Neustadt. Für Sport- und Freizeitaktivitäten bietet der Lentpark mit Schwimmbad, Eishalle und Fitnessmöglichkeiten ein vielfältiges Angebot.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Mehrere U-Bahn- und Straßenbahnlinien sowie der Kölner Hauptbahnhof sind schnell erreichbar. Auch der Individualverkehr profitiert von der zentralen Lage mit idealer Anbindung an die umliegenden Stadtteile und die Autobahnen.

Diese Lage vereint Urbanität, Lebensqualität und Erholung auf höchstem Niveau – ein Wohnumfeld, das gleichermaßen inspiriert wie begeistert.

??????? ?????????: 25406031 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 65.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

??????? ?????????: 25406031 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

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

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

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