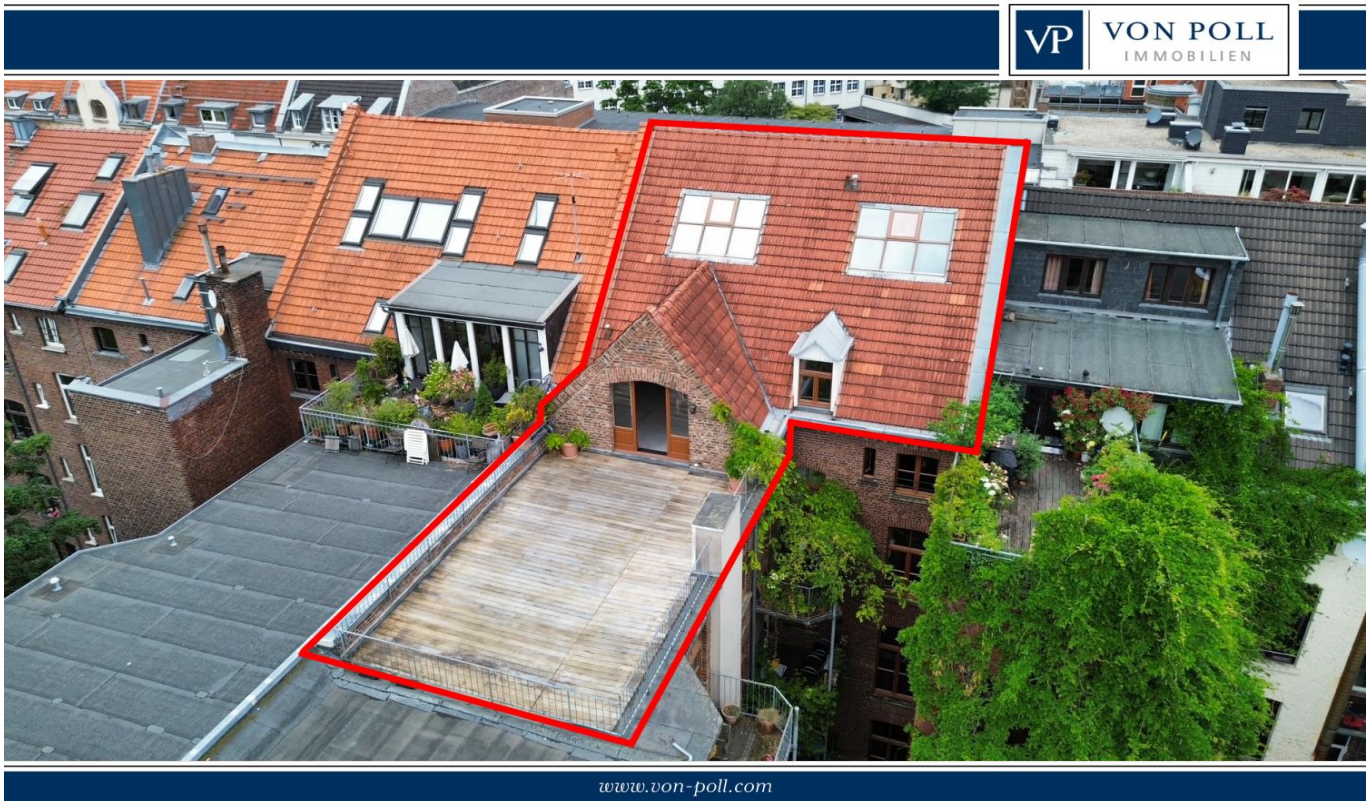
Köln – Neustadt-Süd

# Lichtdurchflutete Maisonettewohnung über den Dächern von Köln

***Objektnummer: 25406009***




**KAUFPREIS:** 895.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 129 m$^2$ • **ZIMMER:** 3

**Objektnummer: 25406009 - 50674 Köln – Neustadt-Süd**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 25406009 - 50674 Köln – Neustadt-Süd**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25406009 |
| Wohnfläche | ca. 129 m² |
| Etage | 5 |
| Zimmer | 3 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1895 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 895.000 EUR |
| Wohnungstyp | Maisonette |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | saniert |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Gäste-WC |

**Objektnummer: 25406009 - 50674 Köln – Neustadt-Süd**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | laut Gesetz nicht erforderlich |

**Objektnummer: 25406009 - 50674 Köln – Neustadt-Süd**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25406009 - 50674 Köln – Neustadt-Süd**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25406009 - 50674 Köln – Neustadt-Süd**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25406009 - 50674 Köln – Neustadt-Süd**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25406009 - 50674 Köln – Neustadt-Süd**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25406009 - 50674 Köln – Neustadt-Süd**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25406009 - 50674 Köln – Neustadt-Süd**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25406009 - 50674 Köln – Neustadt-Süd**

# 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: 25406009 - 50674 Köln – Neustadt-Süd**

# Die Immobilie

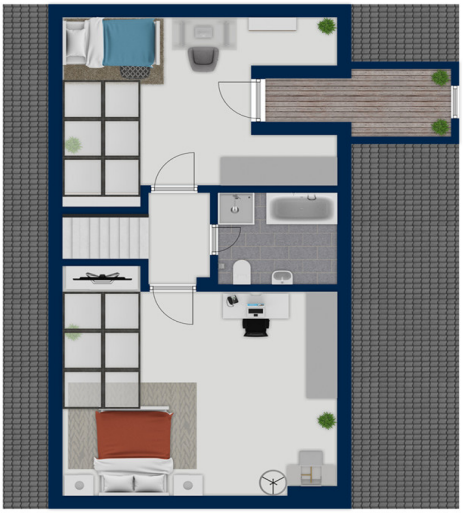
**Objektnummer: 25406009 - 50674 Köln – Neustadt-Süd**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25406009 - 50674 Köln – Neustadt-Süd**

# Grundrisse

Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

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: 25406009 - 50674 Köln – Neustadt-Süd**

# Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert diese frisch sanierte Maisonette-Wohnung in einem historischen Altbau aus dem Jahr 1895. Mit einer Wohnfläche von ca.129 m² überzeugt die Wohnung durch ein durchdachtes und individuelles Wohnkonzept.

Schon der imposante Hauseingang mit seinen hohen Decken und kunstvollen Stuckelementen verleiht dem Gebäude ein elegantes Ambiente. Die Wohnung befindet sich in der fünften Etage und erstreckt sich über zwei Ebenen. Sie umfasst insgesamt drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer im ausgebauten Spitzdach, die Rückzugsmöglichkeiten bieten und gleichzeitig Flexibilität für individuelle Wohnbedürfnisse schaffen.

Das Herzstück der Wohnung bildet der ca. 44 m² große Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur großzügigen, nach Südosten ausgerichtete Dachterrasse mit einer Fläche von ca. 52 m² – ein idealer Ort, um über den Dächern Kölns entspannte Sonnenstunden zu genießen.
Großflächige Fenster sorgen für eine hervorragende Lichtdurchflutung und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre. Die beeindruckende Raumhöhe unterstreicht das großzügige Wohngefühl und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Das Gäste-WC auf der ersten Ebene und das Duschbad auf der zweiten Ebene wurden vollständig modernisiert.

Die beiden Schlafzimmer im Spitzdach überzeugen durch ihre Geräumigkeit und den außergewöhnlichen Lichteinfall. Von einem der Zimmer aus hat man einen direkten Zugang zu einem nordwestlich ausgerichteten Balkon mit Domblick.

Das monatliche Hausgeld beträgt 695,00 Euro inkl. Instandhaltungsrücklage und Heizkosten.

Das Angebot besticht durch eine außergewöhnliche Architektur in zentrale Innenstadtlage.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin. Sie werden begeistert sein!

**Objektnummer: 25406009 - 50674 Köln – Neustadt-Süd**

# Alles zum Standort

Köln Neustadt-Süd ist ein lebendiger und vielfältiger Stadtteil im innerstädtischen Bereich von Köln und gehört zum Stadtbezirk Innenstadt. Er erstreckt sich südlich der Altstadt und wird im Norden durch die Kölner Ringe, insbesondere den Hohenstaufenring und den Barbarossaplatz, von der Altstadt abgegrenzt. Im Westen bildet der Innere Grüngürtel eine natürliche Grenze, während im Süden die Südstadt anschließt und im Osten der Rhein das Stadtviertel begrenzt.

Geprägt wird der Stadtteil von einer Mischung aus historischer Gründerzeit-Architektur, modernen Wohngebäuden sowie einer pulsierenden Gastronomie- und Kulturszene. Besonders das Kwartier Latäng und die Zülpicher Straße sind als Hotspots für Studierende bekannt, da sich hier zahlreiche Bars, Cafés und Restaurants befinden. Ein beliebter Rückzugsort ist der Volksgarten, einer der ältesten Parks Kölns, der mit weitläufigen Grünflächen, einem idyllischen Teich und einem Biergarten zum Verweilen einlädt.

Die Verkehrsanbindung des Stadtteils ist hervorragend. Mehrere Straßenbahn- und Buslinien, darunter die Linien 9, 12, 15, 16 und 18, verbinden Neustadt-Süd mit anderen Stadtteilen und sorgen für eine schnelle Erreichbarkeit des Kölner Hauptbahnhofs. Auch für Autofahrer bestehen gute Anbindungen an die städtischen Verkehrsachsen.

Neben seiner urbanen Atmosphäre bietet Neustadt-Süd einige markante Orte, die den Stadtteil prägen. Das Universitätsviertel mit dem Campus der Universität zu Köln zieht zahlreiche Studierende an und sorgt für eine junge, dynamische Stimmung. Der Barbarossaplatz ist nicht nur ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt, sondern auch ein beliebter Treffpunkt mit vielen Einkaufsmöglichkeiten und Ausgehmöglichkeiten. Insgesamt verbindet Neustadt-Süd urbanes Leben mit studentischem Flair und grünen Erholungsräumen, was den Stadtteil sowohl für Studierende als auch für Berufstätige und Familien besonders attraktiv macht.

**Objektnummer: 25406009 - 50674 Köln – Neustadt-Süd**

# Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 25406009 - 50674 Köln – Neustadt-Süd**

# 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