

Köln – Marienburg

# Wohlfühl-Erdgeschosswohnung mit Garten und Terrasse in sehr guter Lage

CODE DU BIEN: 25406017



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

PRIX D'ACHAT: 415.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 62 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25406017 - 50968 Köln – Marienburg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25406017 - 50968 Köln – Marienburg

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25406017	Prix d'achat	415.000 EUR
Surface habitable	ca. 62 m <sup>2</sup>	Type	Terrasses
Pièces	2	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	1	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Aménagement	Terrasse
Année de construction	1999		

CODE DU BIEN: 25406017 - 50968 Köln – Marienburg

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel lourd	Consommation finale d'énergie	114.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	25.09.2029	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1999

CODE DU BIEN: 25406017 - 50968 Köln – Marienburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25406017 - 50968 Köln – Marienburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25406017 - 50968 Köln – Marienburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25406017 - 50968 Köln – Marienburg

## La propriété

**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2024

**Top-Makler Köln**

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien  
Lindenthal**

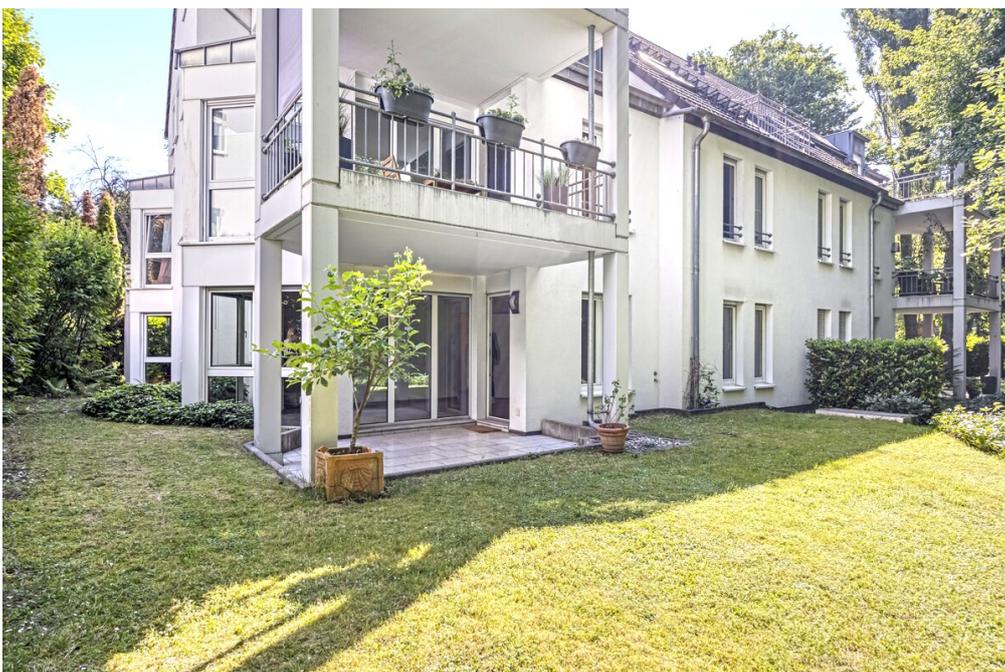
Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25



CODE DU BIEN: 25406017 - 50968 Köln – Marienburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25406017 - 50968 Köln – Marienburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25406017 - 50968 Köln – Marienburg

## La propriété

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)

**CODE DU BIEN: 25406017 - 50968 Köln – Marienburg**

## Une première impression

Diese charmante Zweizimmer-Gartengeschosswohnung bietet auf ca. 62 m<sup>2</sup> einen gut geschnittenen Grundriss in gepflegtem Zustand. Die Wohnung befindet sich in einem 1999 erbauten Mehrfamilienhaus mit drei Etagen und wird über eine Gasbrennwert-Zentralheizung beheizt. Große Fenster sorgen für ein angenehmes Tageslicht. Der Grundriss eignet sich ideal für Singles oder Paare. Die durchdachte Ausstattung vereint Komfort und Funktionalität. Der Wohnbereich öffnet sich zur Süd-/Südwest-Terrasse mit angrenzendem Gartenanteil – ein geschützter Platz für ruhige Stunden im Freien. Der Wohn- und Essbereich sowie die Küche sind hell gefliest und pflegeleicht; bodentiefe Fenster sorgen für viel Tageslicht und eine angenehme Wohnatmosphäre. Elektrische Rollläden bieten zusätzlichen Komfort und Sichtschutz. Das ebenfalls zur Gartenseite ausgerichtete Schlafzimmer ist mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet, das dem Raum eine warme Note verleiht. Die offene Küche bietet ausreichend Platz und Arbeitsfläche. Das Badezimmer verfügt über eine begehbare Dusche, ein WC und ist zeitlos gestaltet. Die gesamte Wohnung wird über eine effiziente Fußbodenheizung beheizt. Ein integrierter Dielenschrank bietet großzügigen Stauraum für Garderobe und Schuhe – praktisch und optisch dezent. Der gepflegte Allgemeinzustand der Wohnanlage spiegelt sich auch in den Gemeinschaftsbereichen wider: Ein von der Tiefgarage erreichbarer Fahrradkeller sowie ein Waschraum im Untergeschoss stehen der Hausgemeinschaft zur Verfügung. Ein Tiefgaragenstellplatz und ein eigener Kellerraum runden das Angebot ab. Die Kombination aus funktionaler Ausstattung, ansprechender Architektur und begehrter Lage von Marienburg machen diese Wohnung zu einem attraktiven Angebot für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger. Die separate Küchenzeile ist bereits im Kaufpreis inkludiert. In dem monatlichen Hausgeld von 338 Euro sind u.a. die Heizkosten, die Reinigung der Gemeinschaftsflächen, die Instandhaltungsrücklage sowie ein Hausmeisterdienst enthalten. Die Wohnung ist unvermietet und kann zeitnah übernommen werden. Ein interessantes Angebot für alle, die eine praktische Wohnung mit Gartenanschluss suchen – zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung und terminieren gerne eine Besichtigung.

CODE DU BIEN: 25406017 - 50968 Köln – Marienburg

## Détails des commodités

- Tiefgaragenstellplatz
- Parkett- und Fliesenböden
- Fußbodenheizung
- Einbauküche (im Preis inbegriffen)
- integrierter Dielenschrank
- Terrasse und Garten mit Süd/ Südwestausrichtung
- Gaszentralheizung
- Elektrische Rollläden
- Eigener Kellerraum
- Wasch,- und Fahrradraum zur Gemeinsschaftsnutzung

**CODE DU BIEN: 25406017 - 50968 Köln – Marienburg**

## Tout sur l'emplacement

Die Villengegend Marienburg liegt im Kölner Süden und zählt zu den beliebtesten und besten Wohngebieten der Stadt. Marienburg begeistert bis heute durch seine prachtvollen Bauten der Jahrhundertwende, vielen Villen und herrschaftlichen Wohnsitzen. Das Wohngebiet ist geprägt von ausgedehnten Gärten, Alleen und Parks. In drei Minuten erreichen Sie mit dem PKW den Bonner Verteilerkreis mit den Anschlüssen an die A 4, A 555, A 1, A 3 und A 61 und in 12 Minuten die Kölner Innenstadt über die Rheinufer Straße. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich im Bereich „Bonner Straße“/ „Chlodwigplatz“, Kindergärten, Grundschulen und das Irmgardis-Gymnasium sind fußläufig zu erreichen. Weitere zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleister sowie Restaurants und Lokale befinden sich in den benachbarten Vororten Köln-Bayenthal und Köln-Rodenkirchen. Das gut gelegene Wohngebiet ist nur ca. 400 Meter vom Rheinufer entfernt und der Marienburger Südpark sowie der nahegelegene Grüngürtel laden zu Spaziergängen und Fahrradtouren ein. Wer das Golf spielen liebt ist in nur 5 Minuten am Marienburger Golfclub. Der Marienburger Sportclub, der ebenfalls nur wenige Minuten entfernt liegt, gilt als einer der renommiertesten Tennis- und Hockey-Vereine. Hier wohnen Sie in einem zentralen Stadtteil umgeben mit vielen Grünflächen.

CODE DU BIEN: 25406017 - 50968 Köln – Marienburg

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.9.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 114.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

CODE DU BIEN: 25406017 - 50968 Köln – Marienburg

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Jörg Rechermann

---

Dürener Straße 236 Cologne-Lindenthal

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)