

Köln – Lindenthal

# Traumhafte Endetagenwohnung mit lebenslangem Wohnrecht und einer Mietzahlung in Deckstein

VP azonosító: 23406042A



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

VÉTELÁR: 558.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 114 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2.5

VP azonosító: 23406042A - 50935 Köln – Lindenthal

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 23406042A - 50935 Köln – Lindenthal

## Áttekintés

VP azonosító	23406042A
Hasznos lakótér	ca. 114 m <sup>2</sup>
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
EMELET	1
Szobák	2.5
Hálósobák	1
FÜRDŐSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1974

Vételár	558.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 0 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha

VP azonosító: 23406042A - 50935 Köln – Lindenthal

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Végső energiafogyasztás	215.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	16.08.2031	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Energiaforrás	Olaj		

VP azonosító: 23406042A - 50935 Köln – Lindenthal

## Az ingatlan



VP azonosító: 23406042A - 50935 Köln – Lindenthal

## Az ingatlan



VP azonosító: 23406042A - 50935 Köln – Lindenthal

## Az ingatlan



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)

VP azonosító: 23406042A - 50935 Köln – Lindenthal

## Az ingatlan

**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2022

**Top-Makler Köln**

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
**Lindenthal**

IM TEST: 3.094 Makler GÜLTIG BIS: 09/23



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



VP azonosító: 23406042A - 50935 Köln – Lindenthal

## Az els? benyomás

VON POLL Immobilien präsentiert Ihnen in absoluter Toplage von Lindenthal diese besondere Zweieinhalb-Zimmer-Wohnung mit einem herrlichen Blick ins Grüne. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 114 Quadratmetern bietet die Wohnung ausreichend Platz für individuelle Wohnräume. Wichtiger Hinweis: Die Wohnung wird nur in Verbindung mit einem lebenslangen Wohnrecht veräußert, das notariell beurkundet und im Grundbuch eingetragen wird. Der jetzige Eigentümer ist 87 Jahre alt. Er möchte für die Dauer von ca. 5 Jahren eine Miete nach Mietspiegel in Höhe von 1.117,20 € zzgl. Betriebskosten monatlich zahlen. Bei vorzeitigem Umzug ins Betreute Wohnen erlischt diese Vereinbarung und die Wohnung kann dann anderweitig genutzt werden. Sollte er nach Ablauf der 5 Jahre in der Wohnung verbleiben, wird die Mietzahlung an die ortsübliche Vergleichsmiete angepasst. Bereits beim Betreten des Treppenhauses wird der elegante Stil des Hauses sichtbar. Die zu veräußernde Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss, der Endetage eines Vierfamilienhauses, welches in 1974 errichtet wurde. Ein großzügiger Grundriss mit offener Raumgestaltung lässt keine Wünsche offen. Über eine gut geschnittene Diele werden alle Räumlichkeiten erschlossen. Eine elegante Flügeltür ebnet den Weg in das Herzstück der Wohnung - das großzügige Wohn-Esszimmer. Ein besonderes Highlight dabei sind die bodentiefen Fenster, durch die viel Sonne und Licht fließen und ein gelungenes Wohlfühlambiente prägen. Vom Essbereich ist zudem die ca. fünfzehn Quadratmeter große Sonnenterrasse mit Südausrichtung begehbar, dabei bietet sich ein ruhiger Ausblick in den grünen Garten und die umliegenden Baumwipfel. An warmen Sommertagen sorgen zwei Markisen für angenehmen Schattenstunden. Eine gemütliche Küche bietet ausreichend Platz für geselliges Kochen mit Freunden und Familie. Das geräumige Schlafzimmer verfügt über Platz für ein großes Bett und einen langen Einbaukleiderschrank. Das innenliegende Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet. Zudem steht ein kleines Arbeitszimmer zu Verfügung, welches wir aufgrund der kleinen Größe nur als halbes Zimmer deklarieren. Ein Gäste-WC und ein großer Keller gehören ebenfalls zur Wohnung. Wir laden Sie herzlich ein, diese wunderschöne Endetagenwohnung zu besichtigen und sich selbst von ihrem Charme und ihren Vorteilen zu überzeugen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie beeindrucken.

VP azonosító: 23406042A - 50935 Köln – Lindenthal

## Részletes felszereltség

- Massivbauweise
- Ölzentralheizung
- Holz-und Kunststoffenster/ Iso
- Großzügiges Wohn-/Esszimmer mit bodentiefen Fenstern und direktem Zugang zum
- Sonnenbalkon
- Innenliegendes Bad mit ebenerdiger Dusche
- Teppichböden
- Die Wand zwischen dem Wohn- und Esszimmer könnte geschlossen werden
- Separates Gäste-WC
- gefliester Kellerraum

**VP azonosító: 23406042A - 50935 Köln – Lindenthal**

## Minden a helyszínr?!

Die Liegenschaft befindet sich im linksrheinischen Stadtteil Lindenthal, einem der begehrtesten Stadtteile von Köln. Hier ist wirklich alles gegeben; ein hoher Freizeitwert und ein hoher Erholungsfaktor. Eine bunte Mischung aus Studenten, Singles, Gutverdienern und Familien kommt hier zusammen. Das gepflegte Gesamterscheinungsbild, die kurzen Wege und die umliegenden Grünflächen machen das Veedel zu einer absoluten TOP-Wohnlage! Neben der schnellen Anbindung an die Kölner Innenstadt, die Universität und die Uniklinik punktet Lindenthal mit einer Vielzahl an Geschäften, Restaurants, Bars und Bistros. Insgesamt sind die Wege hier sehr kurz und gut mit Bus, Bahn, Fahrrad und PKW passierbar. Ein vielfältiges Angebot an Grund- und weiterführenden Schulen ist im Stadtteil gegeben. Einen absoluten Anziehungspunkt stellt die Universität zu Köln mit ihren jährlich ca. 50.000 Studierenden dar. Die Kölner Innenstadt sowie der Kölner Dom sind gerade mal zehn bis fünfzehn Autominuten entfernt, die Autobahnanbindung ist in ca. fünf Minuten erreichbar. Auch der Flughafen Köln/ Bonn ist nur ca. zwanzig Minuten entfernt. Auf der nahegelegenen Dürener Straße befinden sich u.a. Boutiquen, Ärzte, diverse Dienstleister, Geschäfte des täglichen Bedarfs und Gastronomiebetriebe. Der Stadtwald, der Aachender Weiher, der Decksteiner Weiher und auch der Rautenstrauchkanal laden zum Verweilen ein und sind beliebte Ruhepunkte in mitten des Stadtlebens. Besonders schön und beliebt als Naherholungsziel ist der Tierpark im Stadtwald. Er zieht alle Altersgruppen an und zählt als ganzjährige Attraktion.

VP azonosító: 23406042A - 50935 Köln – Lindenthal

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.8.2031. Endenergieverbrauch beträgt 215.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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.

VP azonosító: 23406042A - 50935 Köln – Lindenthal

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Jörg Rechermann

---

Dürener Straße 236 Köln-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)