

Köln – Marienburg

Wohlfühl-Erdgeschosswohnung mit Garten und Terrasse in sehr guter Lage

????????? ??????????: 25406017



???? ??????: 399.000 EUR • ??????????: ca. 62 m² • ??????: 2

??????? ???????: 25406017 - 50968 Köln – Marienburg

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

???????? ?????????: 25406017 - 50968 Köln – Marienburg

?? ??? ??????

???????? ?????????	25406017	???? ?????	399.000 EUR
????????	ca. 62 m²	????????	Käuferprovision
????????	2		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????? ??	1		MwSt.) des
????????			beurkundeten
			Kaufpreises
????????	1	??????	??????
???? ?????????	1999	????????	
		??????	??????,
			??????????????
			??????

???????? ??????????: 25406017 - 50968 Köln – Marienburg

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	????? ??????? ??????	?????? ????????????? ?????????????	114.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	25.09.2029	?????????? ?????????????? ?????????????	D
????? ???????????	??????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1999

????????? ??????????: 25406017 - 50968 Köln – Marienburg

?? ?????????



???????? ??: 25406017 - 50968 Köln – Marienburg

?? ???????



????????? ??????????: 25406017 - 50968 Köln – Marienburg

?? ?????????



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

????????? ??????????: 25406017 - 50968 Köln – Marienburg

?? ?????????



???????? ??: 25406017 - 50968 Köln – Marienburg

?? ???????



???????? ?????????: 25406017 - 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

???????? ?????: 25406017 - 50968 Köln – Marienburg

??????



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

??????? ???????: 25406017 - 50968 Köln – Marienburg

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

Diese charmante Zwei-Zimmer-Gartengeschosswohnung bietet auf ca. 62 m² 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.

??????? ???????: 25406017 - 50968 Köln – Marienburg

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

- 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

??????? ???????: 25406017 - 50968 Köln – Marienburg

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

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.

??????? ???????: 25406017 - 50968 Köln – Marienburg

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.9.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 114.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

???????? ?????: 25406017 - 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