

# ALBERT WOLTER



Ihr Makler · Seit 1919

Albert Wolter · Postfach 50 15 45 · 50975 Köln

Rodenkirchen  
Altes Uhrmacherhaus  
Hauptstraße 45  
50996 Köln

Lindenthal · Sülz  
Hermeskeiler Platz  
Hermeskeiler Straße 20  
50935 Köln

## Exposé

Tel. 0221 . 340 31 06  
Fax 0221 . 340 31 97

Tel. 0221 . 430 91 83 - 0  
Fax 0221 . 430 91 83 - 99

[www.albertwolter1919.de](http://www.albertwolter1919.de)

[info@albertwolter1919.de](mailto:info@albertwolter1919.de)

Ihr Ansprechpartner:

Köln, im Juni 2016

## Moderne Hochparterre Wohnung in bester Lage in Köln- Marienburg, Lindenallee 9 b!



© Nengelken

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

gerne machen wir Sie - streng vertraulich und nur für Sie persönlich bestimmt - auf eine besondere Mietwohnung aufmerksam:

**ALBERT WOLTER Immobilien GmbH & Co · RDM · IVD**

Geschäftsführung: J. Katharina Riepen · Andreas Riepen

Kommanditgesellschaft: Köln HRA 768 · Komplementärin: Albert Wolter Verwaltungs GmbH, Köln HRB 4951



## Moderne Hochparterre Wohnung in bester Lage in Köln-Marienburg, Lindenallee 9 b!

### Die wichtigsten Fakten:

Lage: Köln-Marienburg, Hochparterre

Baujahr: 1985 (Renoviert 2007 und 2010) // Baujahr Anlagentechnik: 2006

Energieausweis: liegt vor

Anzahl Wohnparteien im Objekt: 8

Wohnfläche: ca. 109qm

Anzahl Zimmer: 3 (Schlafzimmer, Arbeitszimmer, Wohn- und Essraum), Küche, Diele, Bad, Gäste WC

Balkone/Terrassen: 1

Fenster: Alle Fenster doppelverglast, Holzrahmen

Bodenbeläge: Laminat, im Bad weisse Fliesen, Küche graue Fliesen

Wände: Glasfasertapete weiss in allen Räumen

Beleuchtung: Teilweise mit Dimmern, Einbaustrahler

Küche: Teileingerichtet

Bad: Badewanne mit Glastrennwand, WC, 2 Waschtische

Gäste-WC: Weisse Fliesen, Waschtisch, Spiegel

Waschküche: Im Keller mit eigenem Stellplatz und Steckdose; zusätzlicher Trockenkeller

Kellerraum: Vorhanden

Fahrradkeller: Vorhanden, rückseitig von aussen begehbar

Fahrstuhl: Vorhanden

Haustür: Videogegensprechanlage von Gira

Garagenstellplatz: Mit Rolltor-Sicherung und Funk Handsender

Hausverwaltung: Langjährig mit dem Objekt vertraut

Hausmeister: Freitags im Objekt, Garten, Keller

Müllbereich: Fussläufig rückseitig erreichbar (neben TG Zufahrt), abends beleuchtet

Die Wohnung ist sowohl über das Treppenhaus als auch mit dem Fahrstuhl erreichbar.

Die Wohnung ist sofort bezugsfertig.

**ALBERT WOLTER Immobilien GmbH & Co · RDM · IVD**

Geschäftsführung: J. Katharina Riepen · Andreas Riepen

Kommanditgesellschaft: Köln HRA 768 · Komplementärin: Albert Wolter Verwaltungs GmbH, Köln HRB 4951

# Moderne Hochparterre Wohnung in bester Lage in Köln-Marienburg, Lindenallee 9 b!



## DIE LAGE

Marienburg zählt zweifellos zu den prestigeträchtigsten Adressen der Domstadt. Weite Alleen, ein Jahrhundert alter Baumbestand, prächtige alte Villen sowie einige sehr geschmackvolle Neubauten verleihen dem Villenviertel eine einzigartige Atmosphäre.

Sehr ruhig und dennoch verkehrstechnisch denkbar günstig liegt die Marienburg nur zwei Minuten vom Autobahnkreuz Köln-Süd mit den Autobahnen A4 und A555 und nur eine Viertelstunde von der Kölner Innenstadt entfernt. Zwei Stadtbahnlinien und zwei Buslinien binden den Stadtteil an den öffentlichen Nahverkehr an. Im Umkreis von 3 km befinden sich Grund- und alle weiterführenden Schulen, darunter auch eine englischsprachige Privatschule. Entlang der Bonner Straße und im nur wenige Minuten entfernten Köln Rodenkirchen findet man alle Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs, sowie Restaurants, Bistros und Shopping Möglichkeiten.

Die Parks um die Marienburg und die Südstadt zählen zu den schönsten Oasen der Stadt Köln. Ausserdem lädt die unmittelbare Lage am Rhein und am Kölner Grüngürtel zu ausgedehnten Ausflügen oder Spaziergängen ein. Der nahe gelegene Golfclub und weitere Sporteinrichtungen bieten zusätzliche Erholungsmöglichkeiten.



**ALBERT WOLTER Immobilien GmbH & Co · RDM · IVD**

Geschäftsführung: J. Katharina Riepen · Andreas Riepen  
Kommanditgesellschaft: Köln HRA 768 · Komplementärin: Albert Wolter Verwaltungs GmbH, Köln HRB 4951

# Moderne Hochparterre Wohnung in bester Lage in Köln-Marienburg, Lindenallee 9 b!



HAUSEINGANG



GARAGENZUFAHRT



< AUSSENANSICHT rückseitig



**ALBERT WOLTER Immobilien GmbH & Co · RDM · IVD**

Geschäftsführung: J. Katharina Riepen · Andreas Riepen

Kommanditgesellschaft: Köln HRA 768 · Komplementärin: Albert Wolter Verwaltungs GmbH, Köln HRB 4951

Moderne Hochparterre Wohnung in bester Lage in  
Köln-Marienburg, Lindenallee 9 b!



Nengelken



EINGANGSBEREICH, GÄSTE WC

**ALBERT WOLTER Immobilien GmbH & Co · RDM · IVD**

Geschäftsführung: J. Katharina Riepen · Andreas Riepen  
Kommanditgesellschaft: Köln HRA 768 · Komplementärin: Albert Wolter Verwaltungs GmbH, Köln HRB 4951

# Moderne Hochparterre Wohnung in bester Lage in Köln-Marienburg, Lindenallee 9 b!



© Nengelken



© Nengelken

SCHLAF- ODER ARBEITSRAUM 1

ca.16 qm

**ALBERT WOLTER Immobilien GmbH & Co · RDM · IVD**

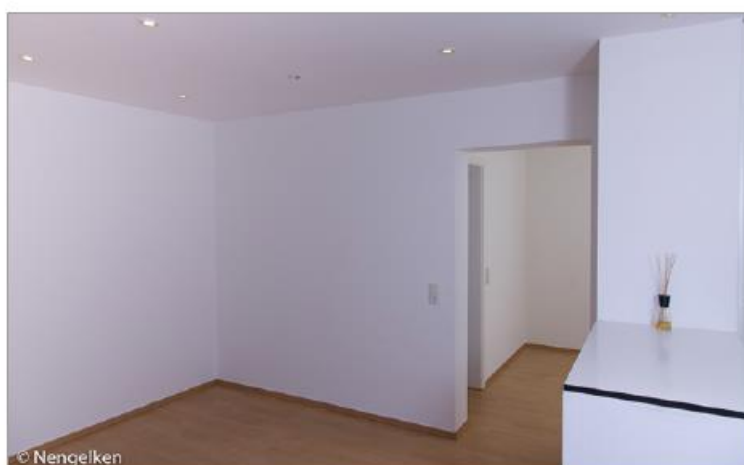
Geschäftsführung: J. Katharina Riepen · Andreas Riepen  
Kommanditgesellschaft: Köln HRA 768 · Komplementärin: Albert Wolter Verwaltungs GmbH, Köln HRB 4951

# Moderne Hochparterre Wohnung in bester Lage in Köln-Marienburg, Lindenallee 9 b!



## WOHN-/ESSBEREICH

Der offene Schnitt der Wohnung lässt eine flexible Nutzung zu.



**ALBERT WOLTER Immobilien GmbH & Co · RDM · IVD**

Geschäftsführung: J. Katharina Riepen · Andreas Riepen

Kommanditgesellschaft: Köln HRA 768 · Komplementärin: Albert Wolter Verwaltungs GmbH, Köln HRB 4951

# Moderne Hochparterre Wohnung in bester Lage in Köln-Marienburg, Lindenallee 9 b!



## BADEZIMMER MIT TAGESLICHT

Das Badezimmer verfügt wie die gesamte Wohnung über eine behagliche Fußbodenheizung.

**ALBERT WOLTER Immobilien GmbH & Co · RDM · IVD**

Geschäftsführung: J. Katharina Riepen · Andreas Riepen  
Kommanditgesellschaft: Köln HRA 768 · Komplementärin: Albert Wolter Verwaltungs GmbH, Köln HRB 4951



# Moderne Hochparterre Wohnung in bester Lage in Köln-Marienburg, Lindentallee 9 b!



© Nengelken



© Nengelken



© Nengelken

SCHLAF- ODER ARBEITSRAUM 2

ca. 12,5 qm

**ALBERT WOLTER Immobilien GmbH & Co · RDM · IVD**

Geschäftsführung: J. Katharina Riepen · Andreas Riepen

Kommanditgesellschaft: Köln HRA 768 · Komplementärin: Albert Wolter Verwaltungs GmbH, Köln HRB 4951

# Moderne Hochparterre Wohnung in bester Lage in Köln-Marienburg, Lindenallee 9 b!



## KÜCHE, TEILEINGERICHTET

Die Küche kann auf Wunsch genutzt oder ausgebaut werden, wenn der Mieter eine eigene Küche installieren möchte.

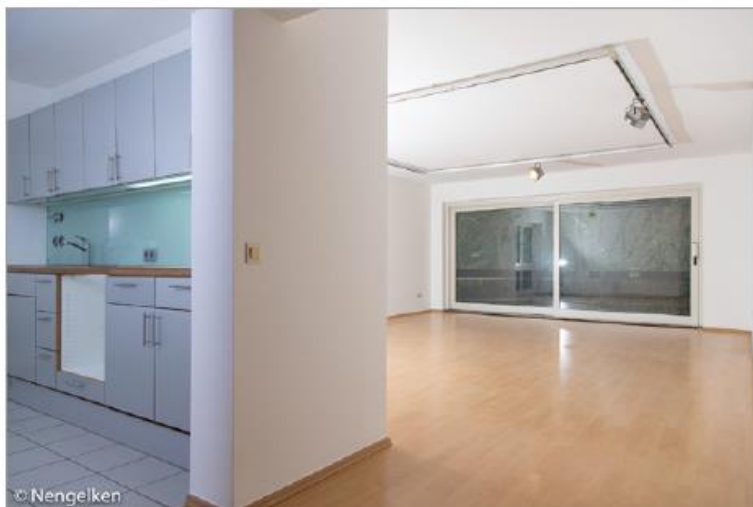
**ALBERT WOLTER Immobilien GmbH & Co · RDM · IVD**

Geschäftsführung: J. Katharina Riepen · Andreas Riepen  
Kommanditgesellschaft: Köln HRA 768 · Komplementärin: Albert Wolter Verwaltungs GmbH, Köln HRB 4951

# Moderne Hochparterre Wohnung in bester Lage in Köln-Marienburg, Lindenallee 9 b!



© Nengelken



© Nengelken

## WOHN-/ESSBEREICH

Ob Essbereich, Home Office oder Lesecke – die offene Bauweise passt sich ganz dem Bedürfniss des Mieters an.



© Nengelken

**ALBERT WOLTER Immobilien GmbH & Co · RDM · IVD**

Geschäftsführung: J. Katharina Riepen · Andreas Riepen

Kommanditgesellschaft: Köln HRA 768 · Komplementärin: Albert Wolter Verwaltungs GmbH, Köln HRB 4951

# Moderne Hochparterre Wohnung in bester Lage in Köln-Marienburg, Lindenallee 9 b!



## WOHN-/ESSBEREICH

Der Hauptwohnraum ist hell und großzügig mit bodentiefen Fenstern zur Terrasse. Im Sommer blickt man ins Grüne und auf die Denkmalschutzte ehemalige Botschaft Polens.

**ALBERT WOLTER Immobilien GmbH & Co · RDM · IVD**

Geschäftsführung: J. Katharina Riepen · Andreas Riepen

Kommanditgesellschaft: Köln HRA 768 · Komplementärin: Albert Wolter Verwaltungs GmbH, Köln HRB 4951

# Moderne Hochparterre Wohnung in bester Lage in Köln-Marienburg, Lindenallee 9 b!



© Nengelken



© Nengelken

## TERRASSEN ZUM WOHNRAUM

Die Grundfläche des Balkons/Terrasse beträgt 12 qm. Im Sommer lassen sich hier gemütliche Stunden verbringen.

Die bodentiefen Schiebetüren lassen eine großzügige Öffnung zur Terrasse zu.

**ALBERT WOLTER Immobilien GmbH & Co · RDM · IVD**

Geschäftsführung: J. Katharina Riepen · Andreas Riepen

Kommanditgesellschaft: Köln HRA 768 · Komplementärin: Albert Wolter Verwaltungs GmbH, Köln HRB 4951

# Moderne Hochparterre Wohnung in bester Lage in Köln-Marienburg, Lindenallee 9 b!



ZUFAHRT ZUR TIEFGARAGE  
STELLPLATZ  
FAHRRADKELLER



Zugang FAHRRADKELLER



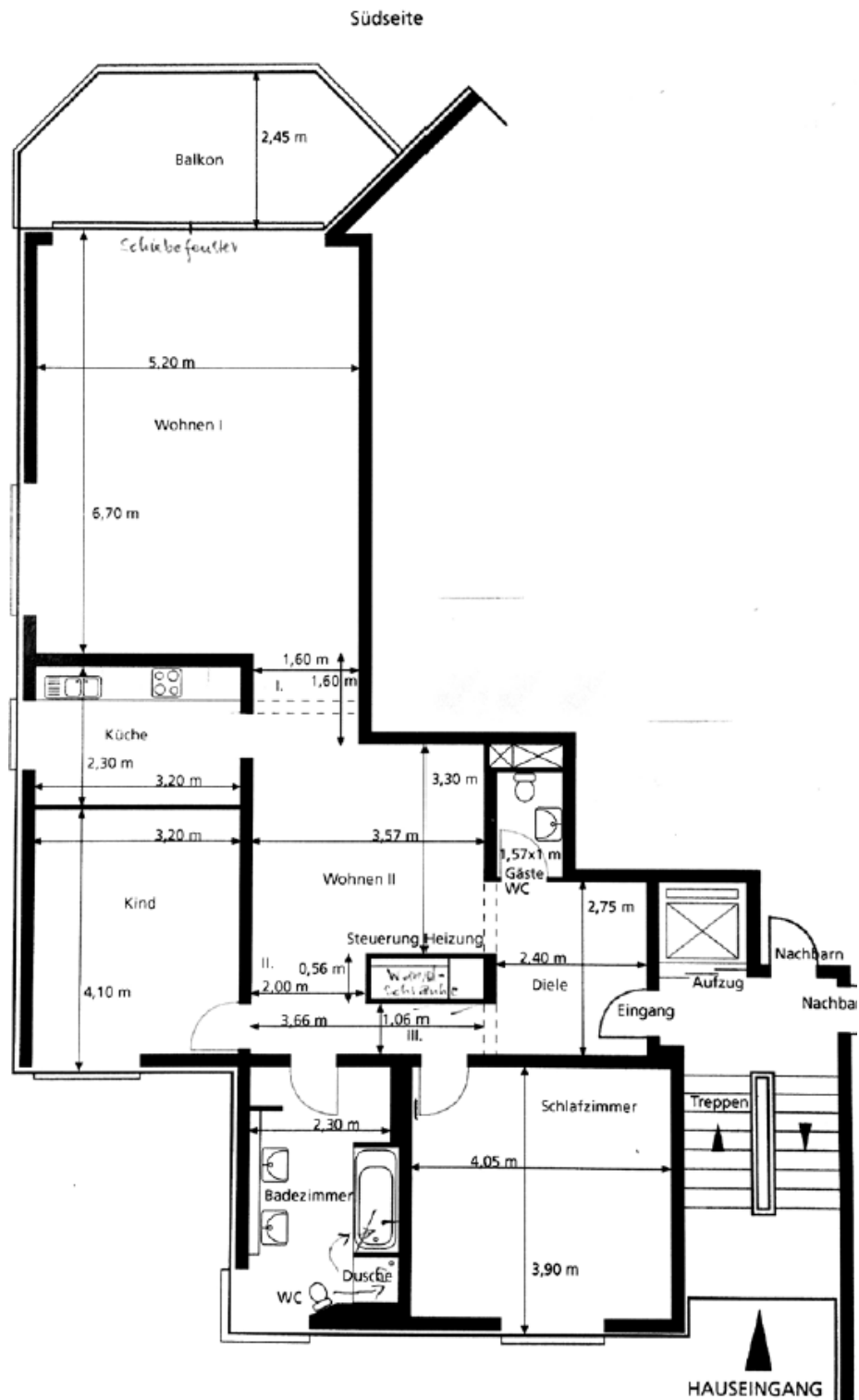
MÜLLBEREICH

**ALBERT WOLTER Immobilien GmbH & Co · RDM · IVD**

Geschäftsführung: J. Katharina Riepen · Andreas Riepen

Kommanditgesellschaft: Köln HRA 768 · Komplementärin: Albert Wolter Verwaltungs GmbH, Köln HRB 4951

# Moderne Hochparterre Wohnung in bester Lage in Köln-Marienburg, Lindenallee 9 b!



**ALBERT WOLTER Immobilien GmbH & Co · RDM · IVD**

Geschäftsführung: J. Katharina Riepen · Andreas Riepen

Kommanditgesellschaft: Köln HRA 768 · Komplementärin: Albert Wolter Verwaltungs GmbH, Köln HRB 4951

# Moderne Hochparterre Wohnung in bester Lage in Köln-Marienburg, Lindenallee 9 b!



Anschrift: 50968 Köln-Marienburg, Lindenallee 9 b

Baujahr: 1985 (2007 und 2010 renoviert)

Wohnfläche: ca. 109 m<sup>2</sup>

Mietpreis: € 1.320,00 (Wohnung) entspricht 12,11 €/qm

€ 100,00 (TG-Stellplatz)

€ 400,00 (Heiz- und Nebenkostenvorauszahlung)

€ 1.820,00 Gesamtmiete

Kaution: 3 Kaltmieten

Energiewert: 192 kw/h (qm a) verbrauchsorientiert

Weitere Unterlagen stellen wir Ihnen bei näherem Interesse gerne zur Verfügung.

Alle Angaben sorgfältig zusammengestellt, aber ohne Gewähr - insbesondere nicht für Flächen, Maße und Materialien. Irrtum, Auslassung und Druckfehler vorbehalten.

Mit freundlichem Gruß

ALBERT WOLTER. RDM  
Makler in Köln. Seit 1919

- Tim Utermöhl -



**ALBERT WOLTER Immobilien GmbH & Co · RDM · IVD**

Geschäftsführung: J. Katharina Riepen · Andreas Riepen

Kommanditgesellschaft: Köln HRA 768 · Komplementärin: Albert Wolter Verwaltungs GmbH, Köln HRB 4951