

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

info@albertwolter1919.de

Ihr Ansprechpartner:

Köln, im Juni 2016

Exclusive Penthousewohnung in bester Lage in Köln- Marienburg, Lindenallee 9 b!



Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

gerne machen wir Sie - streng vertraulich und nur für Sie persönlich bestimmt - auf eine besondere Kaufgelegenheit 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

Exclusive Penthouse Wohnung in bester Lage in Köln-Marienburg, Lindenallee 9 b!



Die wichtigsten Fakten:

Lage: Köln-Marienburg, Lindenallee 9b, ETW7, 2. Etage (Penthouse) mit Blick auf das Lindenpalais

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

Energieausweis: liegt vor

Anzahl Wohnparteien im Objekt: 8

Wohnfläche: ca. 138qm

Anzahl Zimmer: 4 (2 Schlafzimmer, Arbeitszimmer, Wohn- und Essraum), Küche, Diele, Gäste WC

Balkone/Terrassen: 3, zum Teil mit weissem Marmor-Kiesel ausgelegt, Wasseranschluss

Fenster: Alle Fenster doppelverglast, Holzrahmen

Bodenbeläge: Echtholz-Parkett (2010), im Bad schwarze Fliesen, Küche weisse Fliesen

Kamin: Im Wohn-/Essbereich Anschluss möglich

Wände: Glasfasertapete weiss in allen Räumen

Beleuchtung: Teilweise mit Dimmern, Einbaustrahler im Bad

Verdunkelung: Plisse-Gardinen, Lamellen-Vorhänge

Küche: Komplett ausgestattet mit folgenden Geräten aus 2007: Miele Spülmaschine, Neff Herd, Neff Dunstabzug, Neff Kochfeld, Liebherr Kühlschrank, Arbeitsplatte Granit

Bad: Doppelwaschbeckenanlage mit Spiegel, beleuchtet; Handtuchhalter beheizt und per Funk steuerbar; 3-Eck-Badewanne, Glasdusche, WC, Bidet

Gäste-WC: Marmorfliesen, Waschtisch, Spiegel

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

Kellerraum: Eigener separater Raum mit Tageslicht, ca. 3,60 x 2,30 m

Fahrradkeller: Vorhanden, rückseitig von aussen begehbar

Fahrstuhl: Vorhanden

Haustür: Videogegensprechanlage von Gira

Garagenstellplatz: Nr. 7, 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.

Heizung: Fußbodenheizung, Gaszentralheizung in allen Räumen mit Warmwasserbereitung, vor den Fenstern im Wohnzimmer zusätzlich Konvektoren

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

Exclusive Penthouse 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

Exclusive Penthouse Wohnung in bester Lage in Köln-
Marienburg, Lindenallee 9 b!



HAUSEINGANG



GARAGENZUFAHRT



< AUSSEANANSICHT rückseitig

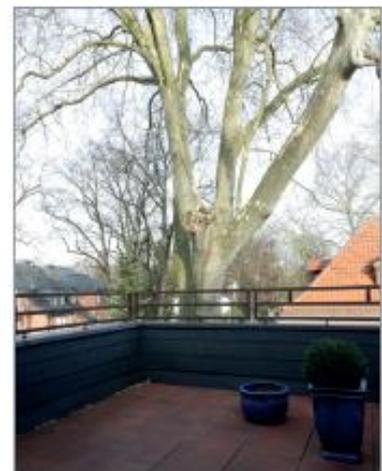


ALBERT WOLTER Immobilien GmbH & Co · RDM · IVD

Geschäftsführung: J. Katharina Riepen · Andreas Riepen

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

Exclusive Penthouse Wohnung in bester Lage in Köln-Marienburg, Lindenallee 9 b!



SCHLAFZIMMER 1 MIT TERRASSE

Schlafzimmer 1 mit Zugang zur 'Frühsporn'-Terrasse wirkt durch die Schrägwand besonders gemütlich.

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

Exclusive Penthouse Wohnung in bester Lage in Köln-Marienburg, Lindenallee 9 b!



SCHLAFZIMMER 2

Beide Schlafräume sowie das Badezimmer sind optisch und akustisch vom Rest der Wohnung getrennt.

© Nengelken

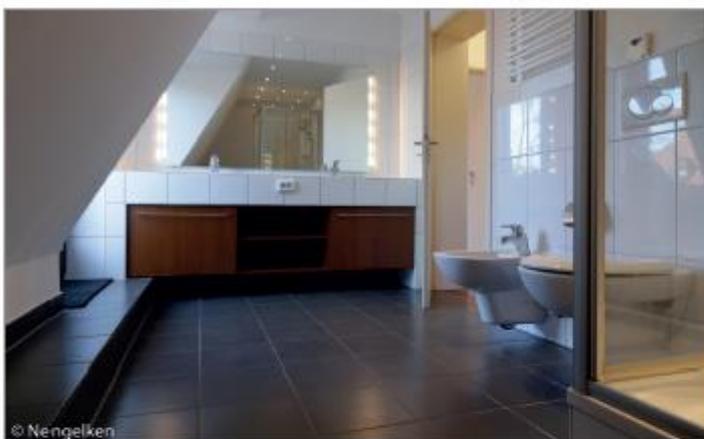


© Nengelken

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

Exclusive Penthouse Wohnung in bester Lage in Köln-Marienburg, Lindenallee 9 b!



BAD MIT TERRASSENZUGANG

Das Badezimmer mit Zugang zur seitlichen Terrasse wurde 2007 mit einer Dreiecksbadewanne, einer Glasdusche, einer Doppelwaschtischanlage mit grossem beleuchtetem Spiegel und WC und Bidet komplett erneuert.



< Handtuchhalter mit Fernsteuerung



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

Exclusive Penthouse Wohnung in bester Lage in Köln-Marienburg, Lindentallee 9 b!



© Nengelken



ARBEITSZIMMER MIT ZUGANG ZUR TERRASSE

Der charmante Grundriss und die Deckenschräge mit integrierter ‚Schiescharte‘ verleihen diesem Raum einen besonderen Charakter.

Von hier lässt sich der herrliche Blick über die Terrasse ins Grüne genießen.



© Nengelken



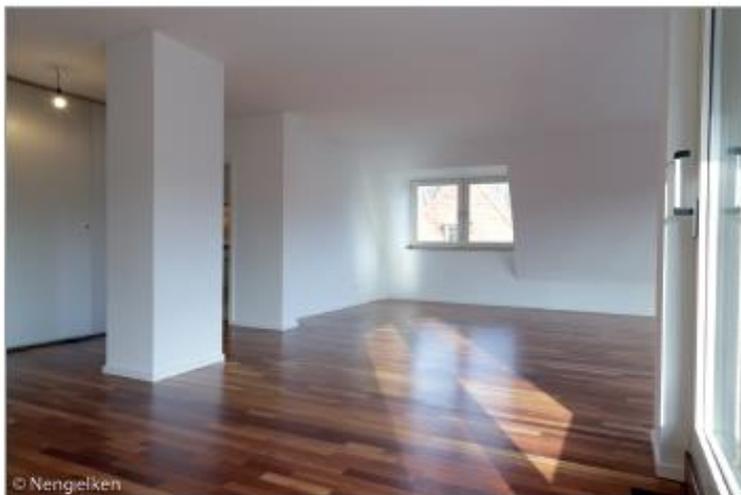
© Nengelken

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

Exclusive Penthouse Wohnung in bester Lage in Köln-Marienburg, Lindenallee 9 b!



WOHNRAUM

Beim Betreten des lichtdurchfluteten Wohn-/Essbereichs mit den raumhohen Schiebefensteranlagen eröffnet sich ein wunderbarer grosszügiger Blick ins Grüne. Üppiges Tageslicht gibt den Eindruck von Weite. Dazu zwei herrliche Terrassen mit einem außergewöhnlichen Ausblick.

Ein grosser integrierter Schiebewandschrank bietet umfangreichen Stauraum.

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

Exclusive Penthouse Wohnung in bester Lage in Köln-Marienburg, Lindenallee 9 b!



WOHNRAUM

Vor den raumhohen Fenstern befinden sich im Boden eingelassene Heizkonvektoren zusätzlich zur Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung.

Die Säule im Raum bietet Anschlussmöglichkeit für einen offenen Kamin.



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

Exclusive Penthouse Wohnung in bester Lage in Köln-Marienburg, Lindentallee 9 b!



KÜCHE MIT HOCHWERTIGEN EINBAUGERÄTEN

Die 2007 neu eingebaute Küche ist mit aktuellen hochwertigen Einbaugeräten von Miele und Neff ausgestattet und sofort einsatzbereit. Die umlaufende Arbeitsplatte ist aus Granit gefertigt.

Die Küche ist zurzeit vom Wohnraum separiert, könnte aber auch geöffnet werden für ein offenes modernes Wohnkonzept.

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

Exclusive Penthouse Wohnung in bester Lage in Köln-Marienburg, Lindenallee 9 b!



TERRASSEN ZU WOHNRAUM UND ARBEITSZIMMER

Einen herrlichen Blick geniessen Sie von den grosszügigen Terrassen. Sie laden zum geschützten Sonnenbaden oder zum abendlichen Verweilen ein.

Im Sommer geht der Blick ins Grün des alten Baumbestands, seitlich auf das neue Lindenpalais und die ehemalige polnische Botschaft, die unter Denkmalschutz steht.

Ein Wasseranschluss zur Bewässerung ist natürlich vorhanden.

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

Exclusive Penthouse Wohnung in bester Lage in Köln-Marienburg, Lindenallee 9 b!



© Nengelken

EINGANGSBEREICH

Geradeaus gelangt man in den separierten Schlaf- und Badbereich, nach rechts gelangt man in den Wohnbereich mit Arbeitszimmer und Küche.

Das Gäste WC befindet sich ebenfalls im Eingangsbereich.



© Nengelken



© Nengelken



© 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

Exclusive Penthouse Wohnung in bester Lage in Köln-Marienburg, Lindentallee 9 b!



© Nengelken



Großer sep. KELLER mit Tageslicht
Zufahrt zur TIEFGARAGE
STELLPLATZ Nr. 7
FAHRRADKELLER



Zugang FAHRRADKELLER



MÜLLBEREICH

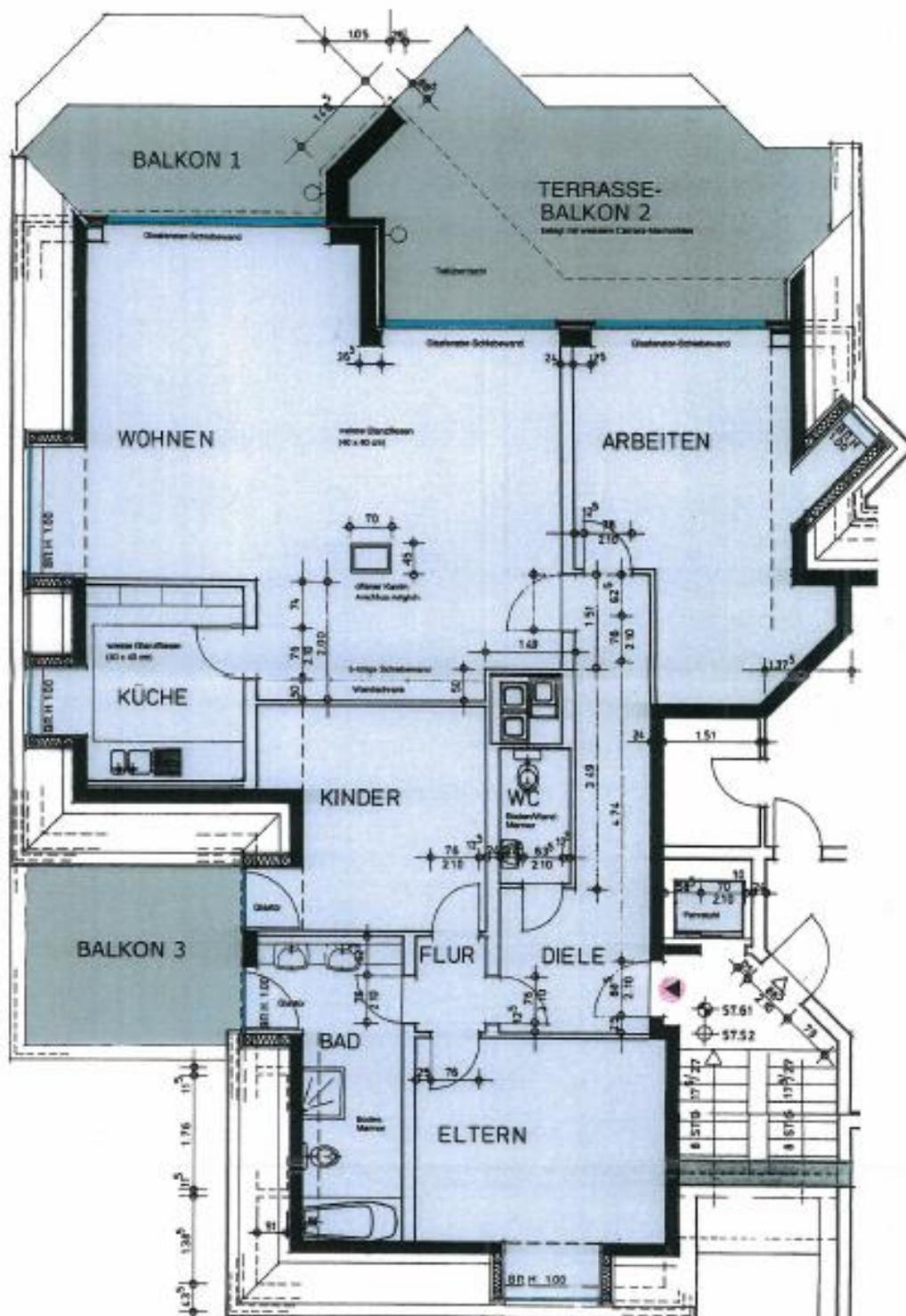
ALBERT WOLTER Immobilien GmbH & Co · RDM · IVD

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

Exclusive Penthouse Wohnung in bester Lage in Köln-Marienburg, Lindenallee 9 b!



**Grundriss
(nicht maßstäblich)**



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

Exclusive Penthouse Wohnung in bester Lage in Köln-Marienburg, Lindenallee 9 b!



Anschrift: 50968 Köln-Marienburg, Lindenallee 9 b

Baujahr: 1985 (2007 und 2010 renoviert)

Wohnflächen ca. 138 m²

Kaufpreis € 678.000 (inkl. TG-Stellplatz)

Courtage: 3,57 % vom Kaufpreis, zahlbar bei Vertragsabschluss

Wohngeld: 708.00 € (inkl. Rücklage und Heizung)

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