

Köln - Zollstock

# Verborgenes Penthouse-Maisonette-Juwel mit besonderem Charme

Objektnummer: 26406012



KAUFPREIS: 1.390.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 279,8 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

**Objektnummer: 26406012 - 50969 Köln - Zollstock**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26406012 - 50969 Köln - Zollstock**

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 26406012                 |
| Wohnfläche   | ca. 279,8 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 3                        |
| Zimmer       | 4                        |
| Schlafzimmer | 2                        |
| Badezimmer   | 2                        |
| Baujahr      | 1985                     |
| Stellplatz   | 1 x Garage               |

|                          |                                                                                       |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                | 1.390.000 EUR                                                                         |
| Wohnungstyp              | Maisonette                                                                            |
| Provision                | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Zustand der<br>Immobilie | gepflegt                                                                              |
| Bauweise                 | Massiv                                                                                |
| Ausstattung              | Terrasse, Gäste-WC,<br>Kamin, Einbauküche                                             |

**Objektnummer: 26406012 - 50969 Köln - Zollstock**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |                          |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| Heizungsart                | <b>Fußbodenheizung</b> | Energieausweis              | <b>Verbrauchsausweis</b> |
| Wesentlicher Energieträger | <b>Gas</b>             | Endenergieverbrauch         | <b>130.80 kWh/m²a</b>    |
| Energieausweis gültig bis  | <b>23.04.2036</b>      | Energie-Effizienzklasse     | <b>E</b>                 |
| Befuerung                  | <b>Gas</b>             | Baujahr laut Energieausweis | <b>1998</b>              |

Objektnummer: 26406012 - 50969 Köln - Zollstock

## Die Immobilie



Objektnummer: 26406012 - 50969 Köln - Zollstock

## Die Immobilie



Objektnummer: 26406012 - 50969 Köln - Zollstock

## Die Immobilie

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)



Objektnummer: 26406012 - 50969 Köln - Zollstock

## Die Immobilie



Objektnummer: 26406012 - 50969 Köln - Zollstock

## Die Immobilie



Objektnummer: 26406012 - 50969 Köln - Zollstock

## Die Immobilie



# Capital



**MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN**

**Top-Makler Köln**



Höchstnote für  
**von Poll Immobilien  
Lindenthal**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 09/26

Objektnummer: 26406012 - 50969 Köln - Zollstock

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26406012 - 50969 Köln - Zollstock**

# Grundrisse



**Objektnummer: 26406012 - 50969 Köln - Zollstock**

## Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses außergewöhnliche Penthouse-Maisonette, die mit großzügiger Raumgestaltung, hochwertiger Ausstattung und einer eindrucksvollen Wohnatmosphäre überzeugt. In zentraler und zugleich angenehm zurückgezogener Lage von Köln-Zollstock vereint diese Immobilie komfortables Wohnen mit exklusiven Ausstattungsdetails und viel Raum zur individuellen Entfaltung.

Das Gesamtgebäude wurde im ersten Bauabschnitt im Jahr 1985 errichtet. Die hier angebotene Wohnung entstand im Jahr 1994 im Zuge einer Aufstockung und baulichen Erweiterung. Die Penthouse-Maisonette bietet eine Hauptebene sowie zwei offene Galerien mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und besticht durch eine beeindruckende Wohnfläche von ca. 280m<sup>2</sup> ! Mit insgesamt vier Zimmern eröffnet sich ein großzügiges Raumangebot, das sowohl für Paare oder Familien mit gehobenem Anspruch als auch für Selbstständige mit Bedarf nach einer Bürofläche im eigenen Zuhause für kreative Ideen ideale Voraussetzungen schafft.

Bereits beim Betreten der Wohnung wird die besondere Architektur spürbar: Hohe Decken sowie zwei stilvolle Galerien verleihen den Räumen ein offenes, luftiges Ambiente. Maximierte Fensterflächen sorgen für eine helle, lichtdurchflutete Wohnatmosphäre und schaffen fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenbereichen. Besonders hervorzuheben ist zudem die außergewöhnlich ruhige Wohnatmosphäre – sowohl innerhalb der Wohnung als auch im gesamten Haus. Trotz der zentralen Lage genießen die Bewohner hier ein angenehm zurückgezogenes und entspanntes Wohngefühl, was in dieser urbanen Umgebung einen besonderen Mehrwert darstellt.

Der weitläufige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Immobilie und wird durch einen dekorativen Kamin ergänzt, der für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Eine integrierte Bar rundet das exklusive Wohnkonzept ab und bietet ideale Voraussetzungen für gesellige Abende.

Die Ausstattung umfasst Parkett- und Fliesenböden sowie eine komfortable Fußbodenheizung, beheizt über eine moderne Gasbrennwert-Zentralheizung. Ergänzend sorgt eine leistungsstarke Klimatisierung auch an warmen Tagen für ein angenehmes Raumklima. Elektrische Sonnenschutzsysteme und Markisen bieten zusätzlichen Komfort und unterstreichen den gehobenen Ausstattungsstandard.

Ein besonderes technisches Highlight stellt das durchdachte Beleuchtungskonzept dar: Insgesamt sorgen zahlreiche hochwertige, in die Decken integrierte iGuzzini-Einbauleuchten für eine außergewöhnliche Lichtwirkung innerhalb der gesamten Wohnung. Da sich nahezu alle Leuchten individuell dimmen lassen, können unterschiedlichste Lichtstimmungen und eine sehr persönliche Wohnatmosphäre geschaffen werden – von funktional und klar bis hin

zu stimmungsvoll und elegant.

Die Wohnung verfügt über einen separaten Hauswirtschaftsraum, einen kleinen Abstellraum, ein Gäste-WC und zwei stilvoll ausgestattete Badezimmer, von denen eines mit einem Whirlpool ausgestattet ist und so einen privaten Wellnessbereich schafft. Ein besonderes Highlight sind die großzügigen Außenflächen: Die Dachterrasse mit Südausrichtung und mit Teich im Dachgarten lädt zum Entspannen und Verweilen ein und bietet ein außergewöhnliches Ambiente. Eine zusätzliche, kleinere Dachterrasse mit Nordausrichtung ergänzt das Angebot und schafft weitere Rückzugsmöglichkeiten. Auch die Innenausstattung der Dachschrägenfenster wurde mit viel Liebe zum Detail gestaltet: Sämtliche Dachflächenfenster verfügen über maßgefertigte Innen-Plissees, die nicht nur den individuellen und charmanten Charakter der Wohnung unterstreichen, sondern zugleich effektiven Sichtschutz bieten, ohne die helle und freundliche Atmosphäre der Räume einzuschränken.

Besonders hervorzuheben ist der gepflegte Gesamtzustand der Immobilie: Die Wohnung sowie das Gebäude wurden laufend instand gehalten und regelmäßig gepflegt. Auch Dach, Fenster und relevante Anschlüsse präsentieren sich in einem sehr guten und sorgfältig gewarteten Zustand.

Abgerundet wird dieses attraktive Gesamtpaket durch eine Garage sowie einen separaten Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Die Immobilie präsentiert sich in einem sehr gepflegten Allgemeinzustand und entspricht einem Ausstattungsniveau im mittleren bis gehobenen Segment.

Diese Penthouse-Maisonette richtet sich an anspruchsvolle Käufer, die eine besondere Immobilie mit großzügigem Raumangebot, exklusiven Details und hoher Lebensqualität suchen.

Aktuell präsentiert sich die Wohnung teilmöbliert und dient den Eigentümern als selten genutzte Zweitresidenz. Das Hausgeld liegt derzeit bei ca. 1.034 EUR.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung oder stellen Ihnen diese interessante Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung näher vor.

**Objektnummer: 26406012 - 50969 Köln - Zollstock**

## **Ausstattung und Details**

- - Baujahr Haus in 1985 ; Aufstockung in 1994
- Fußbodenheizung (Gasbrennwert-Zentralheizung)
- Parkettböden
- elektr. Sonnenschutz/ Markisen
- gefliester Boden
- große Dachterrasse mit Teich und Süd-Ausrichtung
- kleine Dachterrasse mit Nord-Ausrichtung
- Maximierte Fensterflächen
- zwei Badezimmer (1x mit Whirlpool)
- Gäste-WC
- separater Hauswirtschaftsraum
- Garage
- Klimatisierung
- Kamin
- hohe Decken (2 Galerien)
- Bar
- separater Kellerraum

**Objektnummer: 26406012 - 50969 Köln - Zollstock**

## Alles zum Standort

Zollstock ist ein vielseitiger Stadtteil im Kölner Süden, der für seine urbanen Wohnmöglichkeiten und seine hervorragende Anbindung an die Innenstadt bekannt ist. Er gehört zum Stadtbezirk Rodenkirchen und bietet eine ausgewogene Mischung aus Wohn-, Grün- und Gewerbeflächen, die den Stadtteil sowohl für Familien als auch für Singles und junge Paare attraktiv macht.

Der Stadtteil ist hervorragend an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien (z. B. die KVB-Linien 12 und 16) verbinden den Stadtteil schnell mit der Kölner Innenstadt, den umliegenden Stadtteilen sowie dem Hauptbahnhof. Auch die Autobahnen A4 und A555 sind in wenigen Minuten erreichbar, was den Stadtteil für Pendler besonders interessant macht.

Zollstock verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Zahlreiche Supermärkte, Einzelhandelsgeschäfte, Restaurants und Cafés bieten alles, was für den täglichen Bedarf nötig ist. Zudem gibt es Ärzte, Apotheken und Schulen in unmittelbarer Nähe, die den Alltag unkompliziert gestalten. Auch kulturelle Angebote und Sportvereine sind in Zollstock und den angrenzenden Stadtteilen leicht zu finden.

Ein Highlight von Zollstock sind die vielen Grünflächen, die den Stadtteil umgeben. Der nahegelegene Vorgebirgspark lädt zu entspannten Spaziergängen, Joggingrunden oder. Auch die Rheinuferpromenade ist nur eine kurze Fahrt entfernt und bietet zusätzliche Erholungsmöglichkeiten.

Zollstock verbindet städtisches Leben mit einer ruhigen, nachbarschaftlichen Atmosphäre. Die Mischung aus Altbauten, modernen Wohnanlagen und kleineren Einfamilienhäusern spiegelt die Vielfalt des Stadtteils wider. Besonders der historische Charme der alten Arbeitersiedlungen in Verbindung mit neuen Bauprojekten macht Zollstock zu einem beliebten Wohnort für unterschiedliche Generationen.

Dank der zentralen Lage sind sowohl die Innenstadt von Köln als auch die umliegenden Stadtteile wie Sülz, Bayenthal und Rodenkirchen in kurzer Zeit erreichbar. Die Nähe zur Universität zu Köln macht den Stadtteil auch für Studierende interessant. Gleichzeitig sorgt die ruhige Umgebung dafür, dass Familien und ältere Bewohner sich hier ebenfalls wohlfühlen.

Insgesamt ist Köln-Zollstock ein Stadtteil, der mit seiner urbanen Dynamik, seiner guten Anbindung und den zahlreichen Freizeitmöglichkeiten überzeugt – ein idealer Ort zum Leben.

**Objektnummer: 26406012 - 50969 Köln - Zollstock**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Jörg Rechermann**

---

**Dürener Straße 236, 50931 Köln**  
**Tel.: +49 221 - 80 06 443 0**  
**E-Mail: [koeln.lindenthal@von-poll.com](mailto:koeln.lindenthal@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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