

Köln - Lindenthal

# Historisches Mehrfamilienhaus mit Gartenidylle in begehrter Lage von Lindenthal

Objektnummer: 26406011



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

**KAUFPREIS: 1.590.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 276 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 380 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26406011 - 50931 Köln - Lindenthal**

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

Objektnummer: 26406011 - 50931 Köln - Lindenthal

## Auf einen Blick

Objektnummer	26406011
Wohnfläche	ca. 276 m <sup>2</sup>
Zimmer	10
Schlafzimmer	5
Badezimmer	4
Baujahr	1914

Kaufpreis	1.590.000 EUR
Haus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Balkon

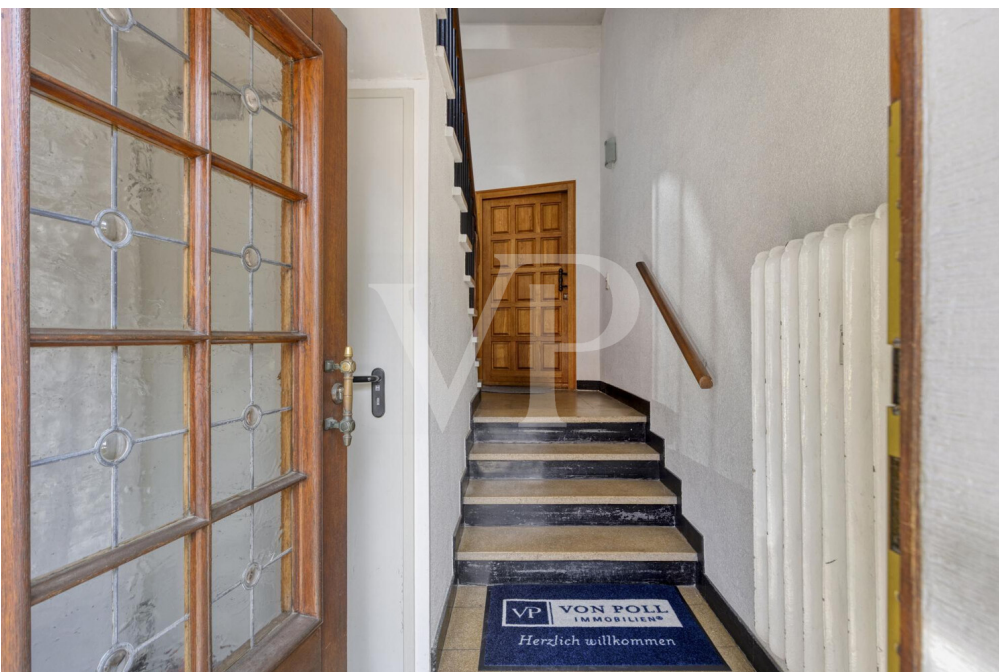
Objektnummer: 26406011 - 50931 Köln - Lindenthal

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergiebedarf	143.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	07.04.2029	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1911

Objektnummer: 26406011 - 50931 Köln - Lindenthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26406011 - 50931 Köln - Lindenthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26406011 - 50931 Köln - Lindenthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26406011 - 50931 Köln - Lindenthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26406011 - 50931 Köln - Lindenthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26406011 - 50931 Köln - Lindenthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26406011 - 50931 Köln - Lindenthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26406011 - 50931 Köln - Lindenthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26406011 - 50931 Köln - Lindenthal

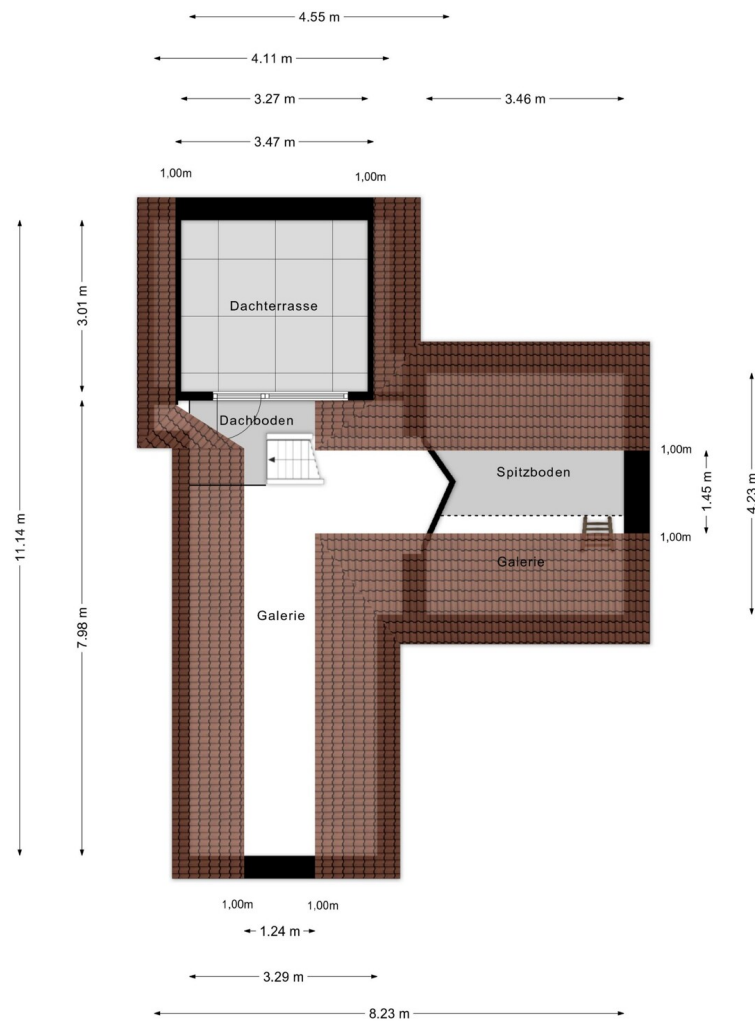
# Grundrisse











Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26406011 - 50931 Köln - Lindenthal**

## Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses attraktive Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten auf vier Etagen in gefragter Lage von Köln-Lindenthal. Die im Jahr 1914 errichtete und regelmäßig instandgehaltene Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 276 m<sup>2</sup>. Die Grundstücksfläche beträgt ca. 380 m<sup>2</sup>. Die Immobilie liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zur Dürener Straße und nur zehn Minuten Fußweg von der Universitätsklinik Köln entfernt.

Der Eingangsbereich führt direkt in ein gepflegtes Treppenhaus, von dem aus alle Ebenen erschlossen werden. Die Wohnung im Erdgeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 106,6 m<sup>2</sup> zzgl. wohnlich nutzbarer Nutzfläche im Untergeschoss von ca. 90,9 m<sup>2</sup> verfügt über einen großen Wintergarten mit direktem Zugang zum nach Osten ausgerichteten Garten und wurde als großzügige Gartengeschoss-Maisonette konzipiert. Das Herzstück dieser Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich, der durch seine Offenheit und angenehme Raumwirkung überzeugt. Der Wintergarten dient im Sommer als weiterer Wohnraum und eröffnet einen weitreichenden Blick in den Garten. Die gepflegte Gartenfläche mit gemütlicher Außenterrasse lädt zum Verweilen ein und bietet zudem praktische Fahrradabstellmöglichkeiten. Über eine in der Wohnung vorhandene Treppe besteht eine Verbindung zum Untergeschoss, welches mit dreieinhalb Zimmern eine vielseitig nutzbare Raumstruktur bietet. Neben einem großen Zimmer mit Tageslicht zur Gartenseite und einer Küche stehen zwei weitere Zimmer zur Verfügung, die sich ideal als Arbeits-, Gäste- oder Fitnessbereich eignen. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Badezimmer sowie ein zusätzliches Gäste-WC. Das Untergeschoss, welches u.a. über einen separaten Zugang von außen verfügt, ist nicht Teil der genehmigten Wohnfläche, sondern wohnlich nutzbare Nutzfläche.

Diese Einheit eignet sich besonders für Eigennutzer wie Familien oder Paare, die in einem Stadthaus mit Garten wohnen oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten.

Beide Ebenen der Maisonette werden mit dem Verkauf mietfrei übergeben.

Die zweite Wohneinheit im Obergeschoss umfasst 91,3 m<sup>2</sup> und ist vermietet. Auf dieser Ebene überzeugt das Wohnzimmer durch große Fensterflächen und den direkten Zugang zu einem ebenfalls nach Osten ausgerichteten Balkon mit Blick ins Grüne. Wohnzimmer und Esszimmer sind über einen offenen Durchgang miteinander verbunden und schaffen so ein großzügiges Raumgefühl. Der Parkettboden unterstreicht zusätzlich die freundliche Atmosphäre in den Wohnräumen.

Das gut geschnittene Schlafzimmer schafft einen angenehmen Rückzugsort. Von der Diele aus sind das Badezimmer sowie ein Gäste-WC bequem erreichbar. Die Küche fügt sich funktional in den Grundriss ein und rundet das Raumangebot dieser Etage ab.

Die dritte Wohneinheit im Dachgeschoss umfasst 77,9 m<sup>2</sup> und ist ebenfalls vermietet. Diese Einheit unterstreicht mit ihren sichtbaren Holzbalken den charakteristischen Charme der historischen Bausubstanz und greift die besondere Architektur des Hauses auf. Eine Galerieebene ergänzt das Raumkonzept und unterstreicht die Großzügigkeit der Räume. Der Wohn-, Ess- und Küchenbereich ist offen gestaltet und schafft eine helle, einladende Atmosphäre. Ergänzt wird diese Ebene durch zwei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer. Eine interne Holzterasse führt zur Empore der zweiten Ebene des Dachgeschosses mit Dachterrasse und eröffnet einen wunderbaren Blick über die Dächer von Lindenthal.

Die vermieteten Einheiten im Ober- und Dachgeschoss machen die Immobilie insbesondere für Kapitalanleger attraktiv und bieten eine solide Basis für kontinuierliche Mieteinnahmen. Die jährlichen Nettomieteinnahmen betragen aktuell ca. 25.440 Euro (2.120 Euro/ Monat).

Alle drei Wohneinheiten präsentieren sich in einem gepflegten Gesamtzustand und werden über eine Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2008 beheizt.

Die jährlichen Betriebskosten des Objektes betragen im Jahr 2025 ca. 12.000 EUR, inkl. der Heiz- und Wasserkosten.

Zusammengefasst bietet dieses Dreifamilienhaus einen Wohlfühlort für Jung und Alt, für Singles, Paare oder Familien, die Wert auf Wohnen im begehrten Stadtteil Lindenthal legen.

Durch die bestehenden Mietverhältnisse und die unvermietete Fläche der Hauptwohnung bestehen interessante Mischnutzungsoptionen (Selbstnutzung und Vermietung).

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen in einem ausführlichen Langexposé zur Verfügung und stellen Ihnen diese interessante Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung näher vor.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**Objektnummer: 26406011 - 50931 Köln - Lindenthal**

## **Ausstattung und Details**

- Mehrfamilienhaus in Massivbauweise
- Baujahr ca. 1914
- vier Etagen inkl. Dachgeschoss
- ca. 314 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 380 m<sup>2</sup> Grundstück
- insgesamt 10 Zimmer
- zwei Wohneinheiten aktuell vermietet
- Balkon in Ostausrichtung mit Blick ins Grüne
- Wintergarten im Erdgeschoss
- Dachterrasse mit Weitblick
- Gartenfläche mit Außenterrasse
- Fahrradabstellmöglichkeiten im Außenbereich
- Parkettböden in den Wohnräumen
- vier Badezimmer sowie drei Gäste WCs
- Gas-Zentralheizung aus 2010
- vollständig unterkellert
- gepflegter Gesamtzustand
- attraktives Investment mit Entwicklungspotenzial

**Objektnummer: 26406011 - 50931 Köln - Lindenthal**

## **Alles zum Standort**

**Der Kölner Stadtteil Köln-Lindenthal zählt zu den begehrtesten und exklusivsten Wohnlagen der Stadt und überzeugt durch seine gelungene Kombination aus urbanem Leben, historischer Bausubstanz und hoher Lebensqualität. Geprägt wird das Viertel von repräsentativen Altbauten, stilvollen Stadthäusern und gepflegten Alleen, die dem Stadtteil ein elegantes und zugleich lebendiges Ambiente verleihen.**

**Im Zentrum von Lindenthal rund um die Dürener Straße und die Aachener Straße finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie darüber hinaus ein vielfältiges Angebot an Boutiquen, Cafés, Restaurants und gehobener Gastronomie. Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind ebenfalls in großer Zahl vorhanden und unterstreichen die hervorragende Infrastruktur des Stadtteils.**

**Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Über die nahegelegenen Hauptverkehrsachsen sowie die Autobahnen A1 und A4 besteht eine schnelle Verbindung in die Kölner Innenstadt und das überregionale Straßennetz. Zudem sorgen mehrere Straßenbahn- und Buslinien für eine komfortable Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.**

**Ein besonderes Highlight ist die unmittelbare Nähe zu weitläufigen Grünflächen wie dem Stadtwald Köln und dem Äußerer Grüngürtel, die vielfältige Möglichkeiten zur Erholung, zum Sport und für Freizeitaktivitäten bieten. Auch der Universitätsklinik Köln sowie die Universität zu Köln prägen das Umfeld und machen Lindenthal zu einem gefragten Wohnstandort für Familien, Berufstätige und Akademiker.**

**Die Kombination aus zentraler Lage, gewachsener Struktur, exzellenter Infrastruktur und hohem Freizeitwert macht Lindenthal zu einer der attraktivsten Adressen im Kölner Westen.**

**Objektnummer: 26406011 - 50931 Köln - Lindenthal**

## **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)**