

Köln

Top-Ecklage in Lindenthal | Urbanes Wohn- und Geschäftshaus mit Ausstrahlung

Objektnummer: 2641004A1



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 695.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130,12 m² • GRUNDSTÜCK: 127 m²

Objektnummer: 2641004A1 - 50931 Köln

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

Objektnummer: 2641004A1 - 50931 Köln

Auf einen Blick

Objektnummer	2641004A1	Kaufpreis	695.000 EUR
Wohnfläche	ca. 130,12 m ²	Zins- und Renditehaus	Wohn- und Geschäftshaus
Baujahr	1922	Provision	Käuferprovision beträgt 4,76% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Gesamtfläche	ca. 225 m ²
		Gewerbefläche	ca. 95.2 m ²
		Vermietbare Fläche	ca. 225 m ²

Objektnummer: 2641004A1 - 50931 Köln

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	28.03.2033	Endenergiebedarf	291.90 kWh/m ² a
		Energie- Effizienzklasse	H
		Baujahr laut Energieausweis	1922

Objektnummer: 2641004A1 - 50931 Köln

Die Immobilie



Objektnummer: 2641004A1 - 50931 Köln

Die Immobilie



Objektnummer: 2641004A1 - 50931 Köln

Die Immobilie



Objektnummer: 2641004A1 - 50931 Köln

Die Immobilie



Objektnummer: 2641004A1 - 50931 Köln

Die Immobilie



Objektnummer: 2641004A1 - 50931 Köln

Die Immobilie



Objektnummer: 2641004A1 - 50931 Köln

Die Immobilie



Objektnummer: 2641004A1 - 50931 Köln

Die Immobilie



Objektnummer: 2641004A1 - 50931 Köln

Die Immobilie



Objektnummer: 2641004A1 - 50931 Köln

Die Immobilie



Objektnummer: 2641004A1 - 50931 Köln

Die Immobilie



Objektnummer: 2641004A1 - 50931 Köln

Die Immobilie



Objektnummer: 2641004A1 - 50931 Köln

Die Immobilie



Objektnummer: 2641004A1 - 50931 Köln

Die Immobilie



Objektnummer: 2641004A1 - 50931 Köln

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: 2641004A1 - 50931 Köln

Ein erster Eindruck

VON POLL COMMERCIAL präsentiert ein charakterstarkes Wohn- und Geschäftshaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und attraktivem Entwicklungspotenzial in begehrter Lage von Köln-Lindenthal.

Eingebettet in ein gewachsenes, urban geprägtes Umfeld überzeugt die Immobilie aus dem Baujahr 1922 bereits auf den ersten Blick durch ihre markante Ecklage und die prägnante, farbliche Fassadengestaltung. Die Kombination aus gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss und großzügigen Wohnflächen in den oberen Etagen eröffnet ein breites Spektrum an Nutzungskonzepten.

Das Erdgeschoss wird derzeit als Ladenlokal mit Bäckereibetrieb genutzt. Die großzügige Schaufensterfront sorgt für eine hervorragende Sichtbarkeit im Straßenraum und schafft zugleich eine helle, einladende Verkaufsatmosphäre. Im Inneren präsentiert sich die Fläche funktional strukturiert mit Verkaufsbereich, vorbereiteten Produktionsflächen sowie ergänzenden Nebenräumen.

Die darüberliegende Wohneinheit erstreckt sich über das 1. Obergeschoss sowie das Dachgeschoss und vermittelt einen ganz eigenen, individuellen Charme. Im 1. Obergeschoss bildet der großzügige Wohnbereich mit klassischen Altbauelementen wie hohen Decken und Parkettboden das Herzstück der Einheit. Die separate Küche bietet direkten Zugang zu einer rückwärtig gelegenen Dachterrasse, die als geschützter Außenbereich zusätzlichen Wohnkomfort schafft und einen ruhigen Rückzugsort mitten in der Stadt darstellt.

Die Raumgestaltung zeichnet sich durch eine besondere, kreative Handschrift aus – geprägt von lebendigen Farbkonzepten, offenen Übergängen und einem vielseitigen Nutzungspotenzial der einzelnen Räume. Das Dachgeschoss ergänzt

die Wohnfläche um weitere Zimmer, die sich flexibel als Schlaf-, Arbeits- oder Gästebereiche nutzen lassen. Ein zusätzliches Badezimmer auf dieser Ebene erweitert die funktionale Nutzung der Einheit und ermöglicht eine klare Strukturierung der Wohnbereiche.

Dieses Wohn- und Geschäftshaus verbindet auf gelungene Weise gewerbliche Präsenz im Erdgeschoss mit großzügigem Wohnen in den oberen Etagen und bildet so eine harmonische Einheit innerhalb eines gewachsenen städtischen Umfelds. Die klare Aufteilung sowie die vorhandenen Flächenstrukturen unterstreichen den vielseitigen Charakter der Immobilie und runden das Gesamtbild stimmig ab. Das Objekt bietet die Möglichkeit, Wohnen und Arbeiten auf kurze Wege zu vereinen und die Flächen effizient miteinander zu kombinieren. Gleichzeitig eröffnet die vorhandene Struktur Spielraum für eine individuelle Nutzung entsprechend persönlicher Anforderungen und Konzepte, da die Immobilie frei übergeben werden kann.

Objektnummer: 2641004A1 - 50931 Köln

Alles zum Standort

Die Liegenschaft befindet sich in gefragter Lage im Kölner Westen, im lebendigen Stadtteil Lindenthal – einem der beliebtesten und zugleich etabliertesten Wohn- und Geschäftsstandorte der Domstadt. Das Umfeld zeichnet sich durch eine gewachsene, urbane Struktur mit einer gelungenen Mischung aus attraktiven Wohnlagen, vielfältigen Dienstleistungsangeboten sowie einer lebendigen Einzelhandels- und Gastronomieszene aus.

Entlang der nahegelegenen Hauptachsen finden sich zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Cafés, Restaurants sowie verschiedene Dienstleister, die eine hervorragende Nahversorgung gewährleisten. Ergänzt wird das Angebot durch Ärzte, Apotheken und weitere Einrichtungen des täglichen Lebens, die bequem in wenigen Minuten erreichbar sind. Auch Schulen, Kindergärten sowie weitere Bildungseinrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung und unterstreichen die Attraktivität des Standortes.

Die Nähe zur Universität zu Köln – nur rund 2 Kilometer entfernt – prägt das Umfeld zusätzlich und sorgt für eine kontinuierlich hohe Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen. Gleichzeitig profitieren Bewohner und Nutzer von der kurzen Distanz zum Universitätsklinikum Köln, das sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung befindet.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Mehrere Stadtbahn- und Buslinien sind fußläufig erreichbar und gewährleisten eine schnelle Verbindung in die Kölner Innenstadt, die etwa 10 bis 15 Minuten entfernt liegt. Der Kölner Hauptbahnhof ist in rund 20 Minuten erreichbar, während der Flughafen Köln/Bonn eine Fahrzeit von etwa 30 Minuten beansprucht.

Für den Individualverkehr bietet die Lage ebenfalls hervorragende Voraussetzungen. Die Autobahnanschlüsse an die A1 und A4 sind in wenigen Minuten erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in das regionale und überregionale Verkehrsnetz.

Nicht zuletzt überzeugt die Umgebung durch ihren hohen Freizeit- und Erholungswert. Der weitläufige Stadtwald sowie der beliebte Aachener Weiher befinden sich nur wenige Minuten entfernt und bieten vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder entspannte Stunden im Grünen.

Insgesamt präsentiert sich die Lage als äußerst attraktiver Standort mit stabiler Nachfrage, sehr guter Infrastruktur und hervorragender Anbindung. Die Kombination aus urbaner Infrastruktur, gefragtem Wohnumfeld und hervorragender Erreichbarkeit schafft langfristig stabile Rahmenbedingungen und unterstreicht die nachhaltige Attraktivität dieses Standortes.

Objektnummer: 2641004A1 - 50931 Köln

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sven Walter

Unter Käster 14-16, 50667 Köln

Tel.: +49 221 - 42 30 25 25

E-Mail: commercial.koeln@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com