

Köln

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

Property ID: 2641004A1



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 695.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 130,12 m² • LAND AREA: 127 m²

Property ID: 2641004A1 - 50931 Köln

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Contact partner

Property ID: 2641004A1 - 50931 Köln

At a glance

Property ID	2641004A1	Purchase Price	695.000 EUR
Living Space	ca. 130,12 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 4,76% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Year of construction	1922	Total Space	ca. 225 m ²
		Commercial space	ca. 95.2 m ²
		Rentable space	ca. 225 m ²

Property ID: 2641004A1 - 50931 Köln

Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	28.03.2033	Final Energy Demand	291.90 kWh/m ² a
		Energy efficiency class	H
		Year of construction according to energy certificate	1922

Property ID: 2641004A1 - 50931 Köln

The property



Property ID: 2641004A1 - 50931 Köln

The property



Property ID: 2641004A1 - 50931 Köln

The property



Property ID: 2641004A1 - 50931 Köln

The property



Property ID: 2641004A1 - 50931 Köln

The property



Property ID: 2641004A1 - 50931 Köln

The property



Property ID: 2641004A1 - 50931 Köln

The property



Property ID: 2641004A1 - 50931 Köln

The property



Property ID: 2641004A1 - 50931 Köln

The property



Property ID: 2641004A1 - 50931 Köln

The property



Property ID: 2641004A1 - 50931 Köln

The property



Property ID: 2641004A1 - 50931 Köln

The property



Property ID: 2641004A1 - 50931 Köln

The property



Property ID: 2641004A1 - 50931 Köln

The property



Property ID: 2641004A1 - 50931 Köln

Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 2641004A1 - 50931 Köln

A first impression

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 präsenze, 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.

Property ID: 2641004A1 - 50931 Köln

All about the location

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.

Property ID: 2641004A1 - 50931 Köln

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sven Walter

Unter Käster 14-16, 50667 Köln

Tel.: +49 221 - 42 30 25 25

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com