

Köln - Bilderstöckchen

Viel Platz für Familien: Stadthaus mit Garten

Property ID: 26485001



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 740.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 166,29 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 266 m²

Property ID: 26485001 - 50739 Köln - Bilderstöckchen

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

Property ID: 26485001 - 50739 Köln - Bilderstöckchen

At a glance

Property ID	26485001	Purchase Price	740.000 EUR
Living Space	ca. 166,29 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	7	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Equipment	Guest WC, Garden / shared use
Year of construction	1935		

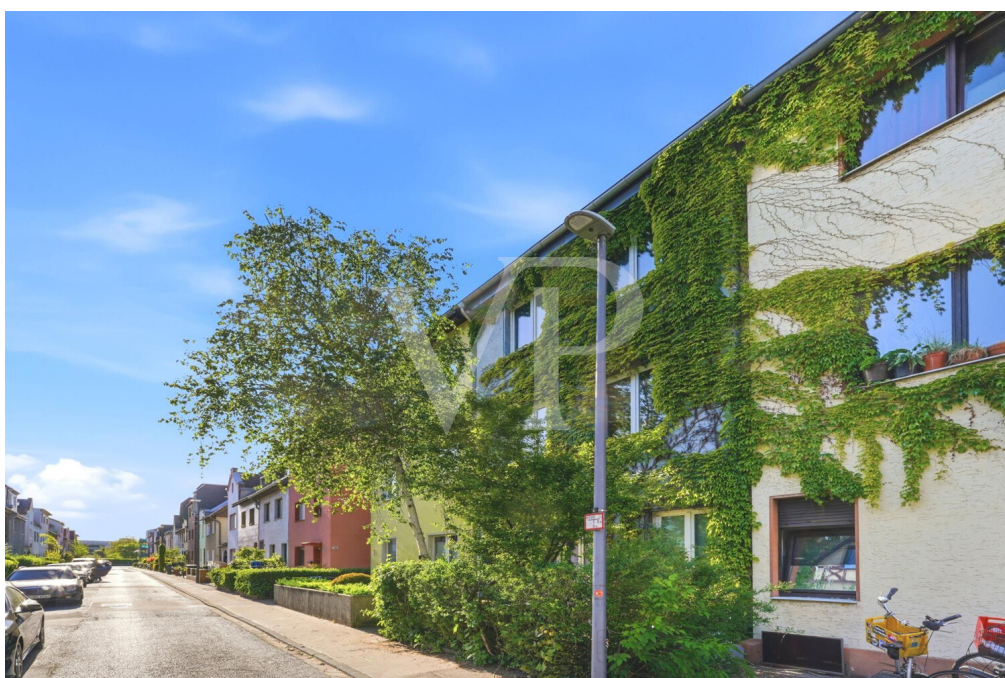
Property ID: 26485001 - 50739 Köln - Bilderstöckchen

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	138.21 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	11.11.2035	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1935

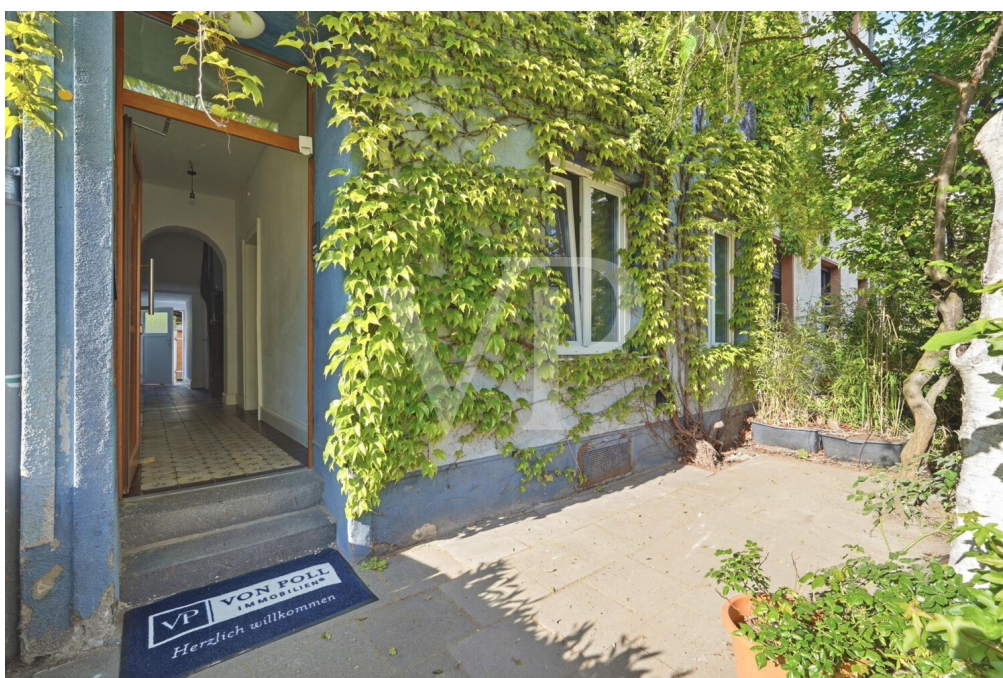
Property ID: 26485001 - 50739 Köln - Bilderstöckchen

The property



Property ID: 26485001 - 50739 Köln - Bilderstöckchen

The property



Property ID: 26485001 - 50739 Köln - Bilderstöckchen

The property



Property ID: 26485001 - 50739 Köln - Bilderstöckchen

The property



Property ID: 26485001 - 50739 Köln - Bilderstöckchen

The property

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



Property ID: 26485001 - 50739 Köln - Bilderstöckchen

The property



Property ID: 26485001 - 50739 Köln - Bilderstöckchen

The property



Property ID: 26485001 - 50739 Köln - Bilderstöckchen

The property



Property ID: 26485001 - 50739 Köln - Bilderstöckchen

The property



Property ID: 26485001 - 50739 Köln - Bilderstöckchen

The property



Property ID: 26485001 - 50739 Köln - Bilderstöckchen

The property



Property ID: 26485001 - 50739 Köln - Bilderstöckchen

The property



Property ID: 26485001 - 50739 Köln - Bilderstöckchen

The property



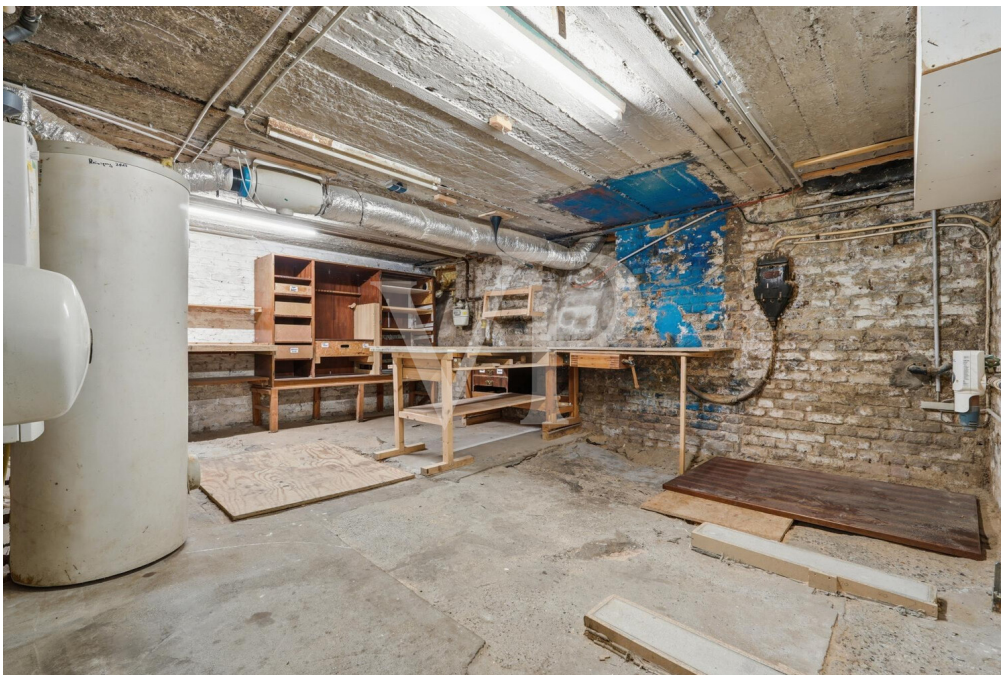
Property ID: 26485001 - 50739 Köln - Bilderstöckchen

The property



Property ID: 26485001 - 50739 Köln - Bilderstöckchen

The property



Property ID: 26485001 - 50739 Köln - Bilderstöckchen

The property



Property ID: 26485001 - 50739 Köln - Bilderstöckchen

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0221 - 80 06 443 0

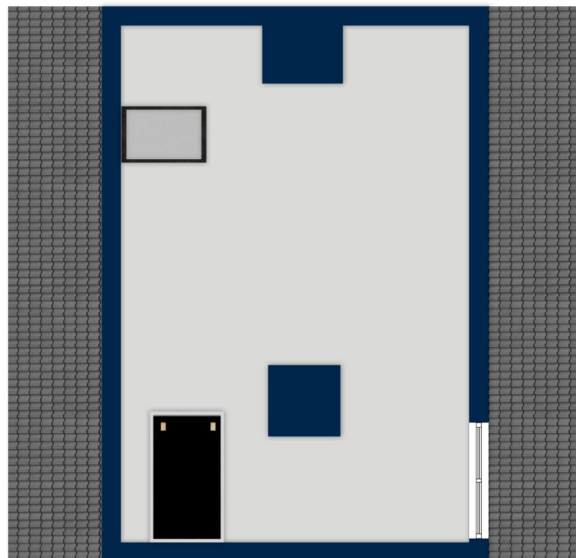
www.von-poll.com

Property ID: 26485001 - 50739 Köln - Bilderstöckchen

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: 26485001 - 50739 Köln - Bilderstöckchen

A first impression

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert dieses charaktvolle Stadthaus in begehrter Lage von Köln-Bilderstöckchen, mit viel Platz, gewachsener Substanz und großem Potenzial zur Verwirklichung eines modernen Einfamilienhauses.

Die im Jahr 1935 in massiver Bauweise errichtete Immobilie befindet sich auf einem ca. 266 m² großen Grundstück und vereint den besonderen Charme klassischer Altbauarchitektur mit einer über Jahre hinweg gepflegten und fortlaufend instand gehaltenen Gebäudesubstanz. Auf ca. 170 m² Wohnfläche, verteilt über drei Etagen, eröffnet sich die seltene Gelegenheit, ein Haus mit Charakter nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. In den vergangenen rund 20 Jahren wurden fortlaufend Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Hierzu zählen unter anderem die Erneuerung des Daches, der Austausch der Fenster und Haustüren, die Modernisierung der Heizungsanlage, die Erneuerung von Heizungsleitungen und Teilen der Elektrik sowie Fassadendämmung. Dadurch präsentiert sich die Immobilie technisch in einem gepflegten und soliden Zustand. Der Fokus liegt auf der Möglichkeit, die bestehenden Grundrisse an heutige Wohnbedürfnisse anzupassen und die Immobilie in ein großzügiges Einfamilienhaus mit individuellem Wohnkonzept zu verwandeln. Aktuell wird das Haus in zwei Wohnebenen genutzt, bietet jedoch ideale Voraussetzungen für Familien, die ein charaktvolles Stadthaus mit Entwicklungspotenzial suchen.

Die vorhandenen Raumstrukturen schaffen vielseitige Möglichkeiten für offene Wohn- und Küchenbereiche, großzügige Familienräume oder moderne Arbeitszimmer. Auch das ausgebaute Dachgeschoss eröffnet zusätzliche Perspektiven für individuelle Wohnideen. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen ausgebauten Spitzboden sowie einen vollunterkellerten Bereich mit umfangreichen Nutz- und Abstellflächen. Typische Altbauerelemente wie Dielenböden und die großzügigen Raumhöhen verleihen der Immobilie ihren besonderen Wohncharakter. Gleichzeitig schaffen die bereits durchgeführten Maßnahmen eine solide Grundlage für eine zeitgemäße Weiterentwicklung des Hauses. Der sonnige Garten bietet eine grüne Ruheoase mitten im beliebten Veedel Bilderstöckchen.

Dieses Haus bietet eine interessante Gelegenheit, eine Immobilie mit Substanz, Charakter und Entwicklungspotenzial in einer der beliebtesten Wohnlagen Kölns zu erwerben – und daraus ein ganz persönliches Zuhause zu schaffen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stellen wir Ihnen diese besondere Immobilie im Rahmen eines persönlichen Besichtigungstermins näher vor.

Property ID: 26485001 - 50739 Köln - Bilderstöckchen

Details of amenities

- zentrale Lage im Stadtbezirk Nippes am Rande von Bilderstöckchen
- massive Bauweise
- 2008: Erneuerung und Dämmung des Daches
- 2009: Austausch der Fenster und Haustüren
- 2009: Modernisierung der Heizungsanlage inkl. Warmwasseraufbereitung
- 2009: Teilweise Erneuerung der Heizungsleitungen
- 2009: Teilweise Erneuerung der Elektrik
- 2011: Fassadendämmung auf der Gartenseite inkl. Anstrich
- 2011: Erneuerung des Anbaudaches
- 2011: Anpassung/Erneuerung der Regenwasserleitungen
- 2022: Teilweise Erneuerung von Heizkörpern im Kellerbereich
- 4 Balkonkraftwerke auf dem Dach
- voll unterkellert mit Werkstatt und Waschkeller
- großer Garten mit Gartenlaube
- Altbaumbestand
- sieben Zimmer, flexibel nutzbar
- mögliche zweite Küche
- zwei voll ausgestattete Badezimmer und ein Gäste-WC

Property ID: 26485001 - 50739 Köln - Bilderstöckchen

All about the location

Die Immobilie befindet sich im Kölner Stadtteil Köln-Bilderstöckchen, direkt an der Grenze zu Nippes, einem gewachsenen und überwiegend wohngepägten Viertel im Norden der Stadt. Das Umfeld ist geprägt von einer ruhigen Nachbarschaft mit Mehrfamilienhäusern, gepflegten Grünanlagen und einer angenehmen, bodenständigen Wohnatmosphäre. Die Kombination aus urbaner Nähe und entspanntem Wohncharakter macht diese Lage besonders attraktiv.

In der näheren Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, kleinere Fachgeschäfte sowie Cafés und gastronomische Angebote. Auch Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind gut erreichbar und tragen zu einer hohen Lebensqualität im Alltag bei. Für Erholung und Freizeit bieten nahegelegene Grünflächen und Parks Raum für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder entspannte Stunden im Freien.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Innenstadt von Köln sowie in angrenzende Stadtteile. Auch mit dem Auto sind wichtige Verkehrsachsen in kurzer Zeit erreichbar, sodass eine gute Vernetzung in die gesamte Region gewährleistet ist.

Die Lage verbindet ruhiges, nachbarschaftliches Wohnen mit einer soliden Infrastruktur und guter Erreichbarkeit urbaner Angebote – ideal für alle, die stadtnah leben und gleichzeitig eine angenehme Wohnatmosphäre genießen möchten.

Property ID: 26485001 - 50739 Köln - Bilderstöckchen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jörg Rechermann

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com