

Köln

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

*Número de propiedad: 2641004A1*



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

**PRECIO DE COMPRA: 695.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 130,12 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DEL TERRENO: 127 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 2641004A1 - 50931 Köln**

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 2641004A1 - 50931 Köln

## De un vistazo

Número de propiedad	2641004A1	Precio de compra	695.000 EUR
Superficie habitable	ca. 130,12 m <sup>2</sup>	Casa plurifamiliar y de rentabilidad	Inmueble para uso residencial y comercial
Año de construcción	1922	Comisión	Käuferprovision beträgt 4,76% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Espacio total	ca. 225 m <sup>2</sup>
		Superficie comercial	ca. 95.2 m <sup>2</sup>
		Superficie alquilable	ca. 225 m <sup>2</sup>

Número de propiedad: 2641004A1 - 50931 Köln

## Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	28.03.2033	Demanda de energía final	291.90 kWh/m <sup>2</sup> a
		Clase de eficiencia energética	H
		Año de construcción según el certificado energético	1922

Número de propiedad: 2641004A1 - 50931 Köln

## La propiedad



Número de propiedad: 2641004A1 - 50931 Köln

## La propiedad



Número de propiedad: 2641004A1 - 50931 Köln

## La propiedad



Número de propiedad: 2641004A1 - 50931 Köln

## La propiedad



Número de propiedad: 2641004A1 - 50931 Köln

## La propiedad



Número de propiedad: 2641004A1 - 50931 Köln

## La propiedad



Número de propiedad: 2641004A1 - 50931 Köln

## La propiedad



Número de propiedad: 2641004A1 - 50931 Köln

## La propiedad



Número de propiedad: 2641004A1 - 50931 Köln

## La propiedad



Número de propiedad: 2641004A1 - 50931 Köln

## La propiedad



Número de propiedad: 2641004A1 - 50931 Köln

## La propiedad



Número de propiedad: 2641004A1 - 50931 Köln

## La propiedad



Número de propiedad: 2641004A1 - 50931 Köln

## La propiedad



Número de propiedad: 2641004A1 - 50931 Köln

## La propiedad



Número de propiedad: 2641004A1 - 50931 Köln

## Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 2641004A1 - 50931 Köln**

## Una primera impresión

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.

**Número de propiedad: 2641004A1 - 50931 Köln**

## Todo sobre la ubicación

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.

**Número de propiedad: 2641004A1 - 50931 Köln**

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Sven Walter

---

Unter Käster 14-16, 50667 Köln

Tel.: +49 221 - 42 30 25 25

E-Mail: [commercial.koeln@von-poll.com](mailto:commercial.koeln@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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