

Köln / Altstadt-Nord

## Joya adosada con potencial de expansión

Número de propiedad: 25406021



**PRECIO DE COMPRA: 690.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 89,2 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 42 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25406021 - 50667 Köln / Altstadt-Nord

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

Número de propiedad: 25406021 - 50667 Köln / Altstadt-Nord

## De un vistazo

Número de propiedad	25406021
Superficie habitable	ca. 89,2 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	4
Baños	1
Año de construcción	1900

Precio de compra	690.000 EUR
Casa	Casa de ciudad
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Cocina empotrada

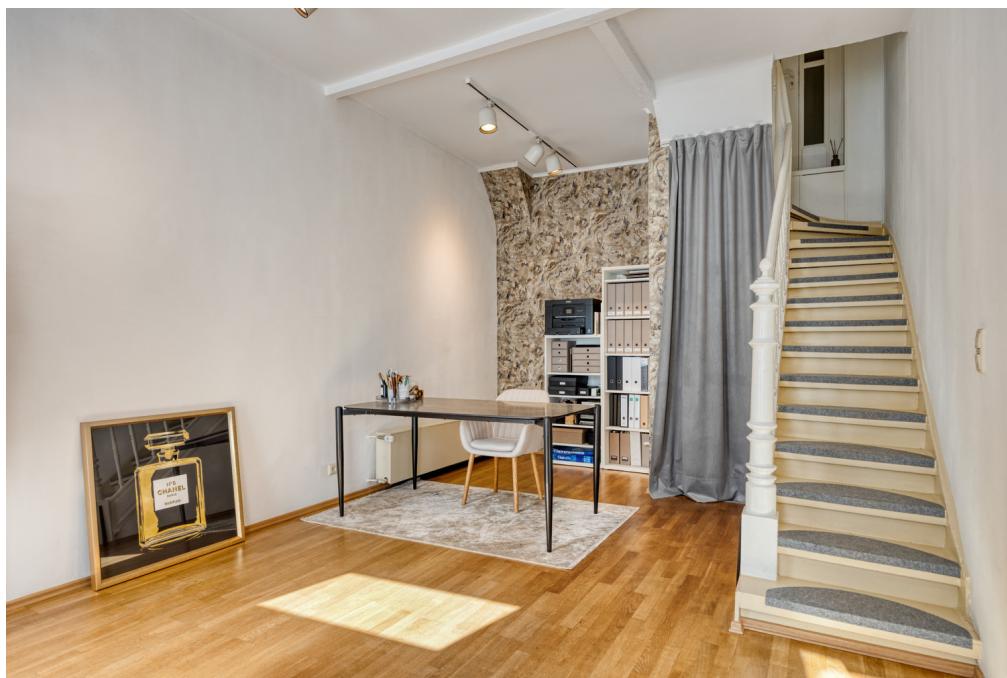
Número de propiedad: 25406021 - 50667 Köln / Altstadt-Nord

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas		
Certificado energético válido hasta	10.02.2033	Demanda de energía final	228.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Fuente de energía	Gas	Clase de eficiencia energética	G
		Año de construcción según el certificado energético	1900

Número de propiedad: 25406021 - 50667 Köln / Altstadt-Nord

## La propiedad



Número de propiedad: 25406021 - 50667 Köln / Altstadt-Nord

## La propiedad



Número de propiedad: 25406021 - 50667 Köln / Altstadt-Nord

## La propiedad



Número de propiedad: 25406021 - 50667 Köln / Altstadt-Nord

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Número de propiedad: 25406021 - 50667 Köln / Altstadt-Nord

## La propiedad



Número de propiedad: 25406021 - 50667 Köln / Altstadt-Nord

## La propiedad



Número de propiedad: 25406021 - 50667 Köln / Altstadt-Nord

## La propiedad



Número de propiedad: 25406021 - 50667 Köln / Altstadt-Nord

## La propiedad



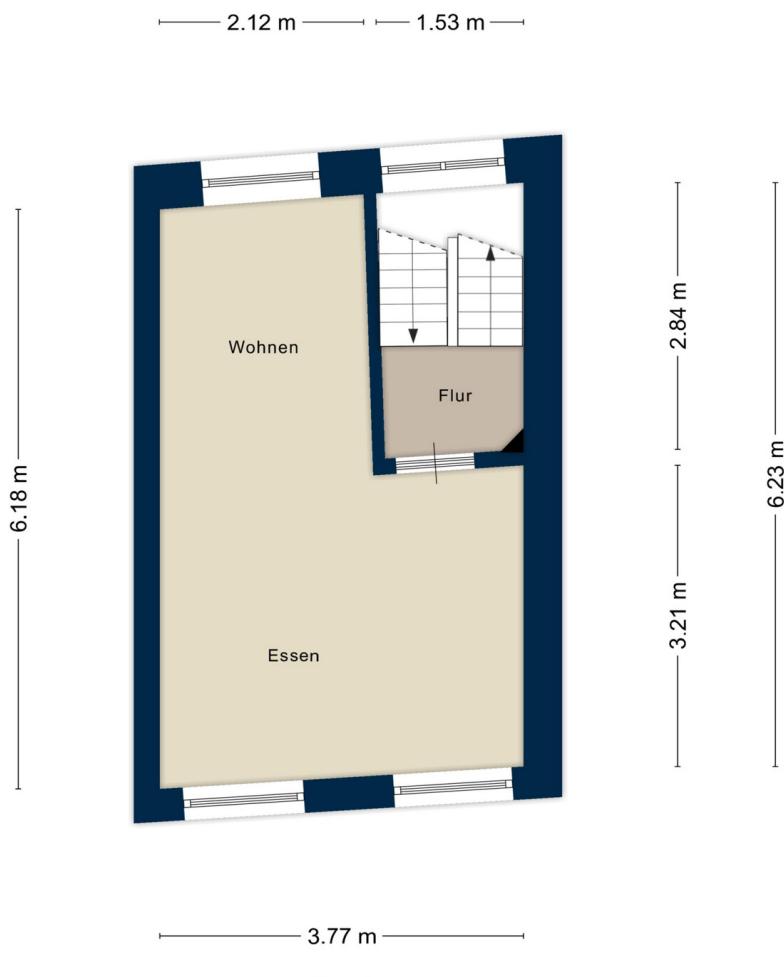
Número de propiedad: 25406021 - 50667 Köln / Altstadt-Nord

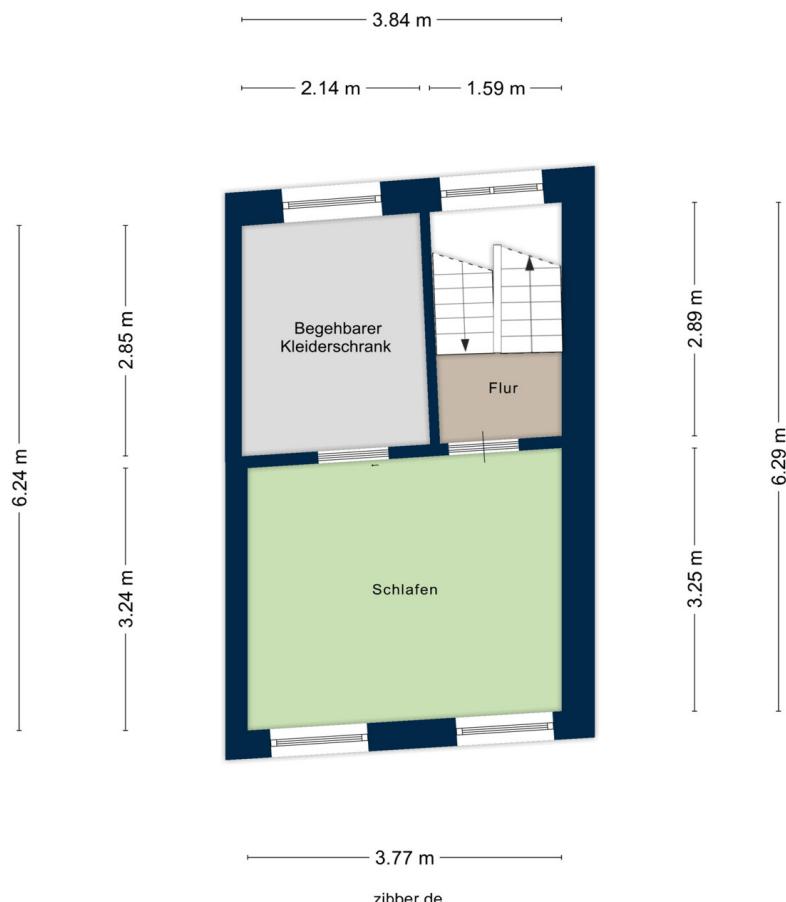
## Planos de planta

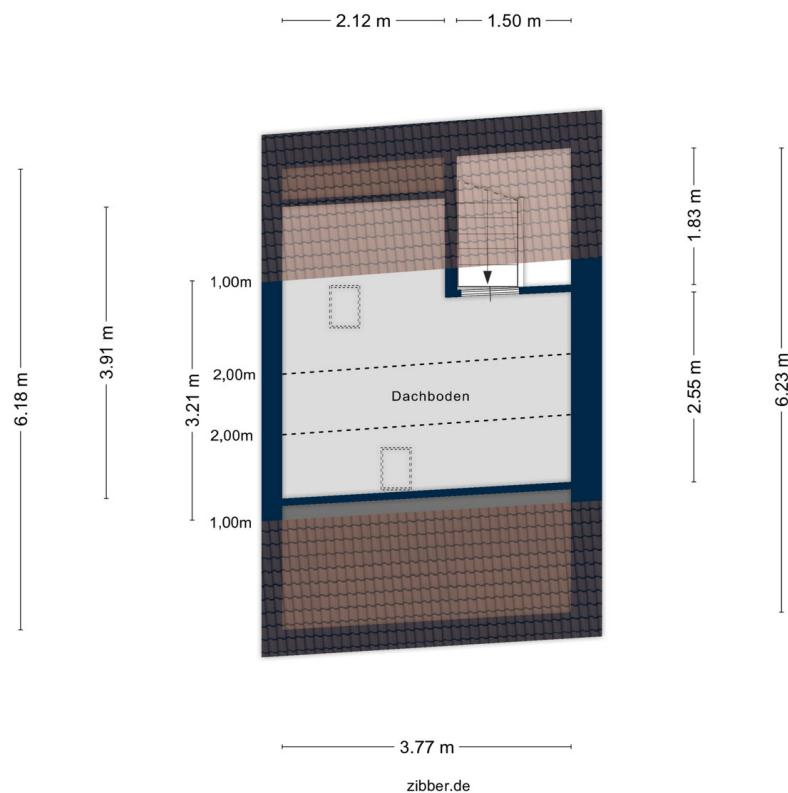


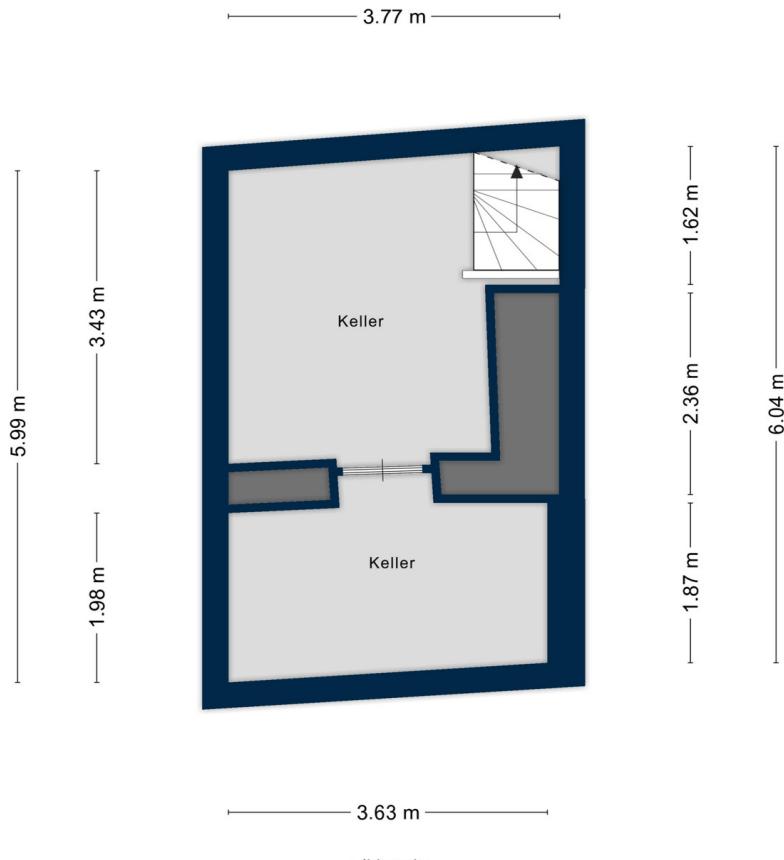


zibber.de









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: 25406021 - 50667 Köln / Altstadt-Nord

## Una primera impresión

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses stilvolle Stadthausjuwel in attraktiver Innenstadtlage von Köln-Altstadt-Nord. Das ca. 1900 erbaute Haus überzeugt durch seinen guten Zustand und flexible Nutzungsmöglichkeiten. Mit einer Wohnfläche von ca. 89?m<sup>2</sup> erweist sich die Immobilie als wahres Raumwunder und bietet ein urbanes Zuhause mit viel Licht, Komfort und Wohnqualität – mitten im Herzen der Domstadt.

Der Eingangsbereich im Erdgeschoss wird derzeit als Arbeitszimmer genutzt – ideal für das Homeoffice oder eine kreative Nutzung nach individuellen Bedürfnissen.

Im ersten Obergeschoss liegt der Essbereich mit offener Einbauküche, der zum geselligen Kochen, Genießen und Verweilen einlädt. Von hier aus gelangt man zum überdachten Außenbereich, der zusätzliche Aufenthaltsqualität schafft. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein zeitloses und stilvoll gestaltetes Badezimmer mit Badewanne.

Im zweiten Obergeschoss befindet sich der helle und offen gestaltete Wohnbereich mit gemütlicher Sitzecke. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht in den Raum und schaffen eine freundliche, einladende Wohlfühlatmosphäre.

Das dritte Obergeschoss dient als privater Rückzugsort des Hauses. Das Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide bietet viel Komfort und Stauraum. Zusätzliche Abstellmöglichkeiten finden sich zudem sowohl im Dachboden als auch im Keller – eine durchdachte Raumlösung mit praktischem Mehrwert.

Für das bestehende Wohnhaus liegt bereits eine Baugenehmigung zur Sanierung und Erweiterung auf insgesamt sechs moderne Microapartments mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 162?m<sup>2</sup> vor. Gerne stellen wir Ihnen bei weiterem Interesse ausführliche Unterlagen und Informationen zur Verfügung.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem stilvollen Stadthaus in attraktiver Innenstadtlage.

Número de propiedad: 25406021 - 50667 Köln / Altstadt-Nord

## Detalles de los servicios

- moderne Einbauküche
- offener Wohn - und Essbereich
- Schlafzimmer mit Ankleide
- Badezimmer mit Wanne
- frisch gestrichene Fassade
- Baugenehmigung für Aufstockung vorhanden

Número de propiedad: 25406021 - 50667 Köln / Altstadt-Nord

## Todo sobre la ubicación

Das Stadthaus befindet sich in zentraler Lage im Herzen der Kölner Innenstadt, genauer im lebendigen Stadtteil Altstadt-Nord. Die Umgebung ist geprägt von einer einzigartigen Mischung aus urbanem Flair, historischer Bausubstanz und moderner Infrastruktur. Nur wenige Gehminuten vom Neumarkt entfernt, zählt diese Lage zu den begehrtesten Adressen der Domstadt. Die Straße verläuft parallel zur Breite Straße und verbindet zentrale Knotenpunkte der Innenstadt, wodurch sie eine hervorragende Erreichbarkeit und Sichtbarkeit bietet.

Die exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht eine fußläufige Erreichbarkeit zu den U-Bahnstationen Appellhofplatz, Rudolfplatz und Friesenplatz und bietet direkten Anschluss an mehrere Linien des Kölner Verkehrsverbunds (KVB), darunter die Linien 3, 4, 5, 16 und 18. Auch Busverbindungen sowie der Hauptbahnhof sind in wenigen Minuten erreichbar. Autofahrer profitieren von einer schnellen Anbindung an die Ringstraßen und die Autobahnen A1 und A57.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und Dienstleistungsangebote, die den täglichen Bedarf abdecken und zum Verweilen einladen. Ob Bio-Bäcker, moderne Concept Stores oder traditionsreiche Lokale – hier verbindet sich Urbanität mit Lebensqualität. Kulturelle Einrichtungen wie das Klüngelpütz-Theater oder die Oper Köln befinden sich in Laufweite und runden das Angebot ab.

Número de propiedad: 25406021 - 50667 Köln / Altstadt-Nord

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.2.2033.

Endenergiebedarf beträgt 228.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Número de propiedad: 25406021 - 50667 Köln / Altstadt-Nord

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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