

Köln

Köln-Lindenthal: Attraktives 4-Parteienhaus mit zwei freien Wohnungen

????????? ??????????: 2641002A1

www.von-poll.com???? ??????: 1.150.000 EUR • ??????????: ca. 245 m² • ?????? ????: 452 m²

??????? ???????: 2641002A1 - 50935 Köln

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 2641002A1 - 50935 Köln

?? ??? ??????

???????? ??????????	2641002A1	????? ???????	1.150.000 EUR
????????????	ca. 245 m²	????????????	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	1962		
		?????????? ???????	ca. 245 m²
		???????????????? ??????	ca. 245 m²

???????? ??????????: 2641002A1 - 50935 Köln

????????????? ???????????

???? ????????????	????	??????????????????	VERBRAUCH
??????????????	02.02.2035	??????????????	
??????????????????		????????	168.00 kWh/m²a
???????? ???		??????????????	
		??????????????	
		?????????????	F
		??????????????	
		?????????????	
		????? ??????????????	1962
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

??????? ???????? : 2641002A1 - 50935 Köln

?? ????????



??????? ???????: 2641002A1 - 50935 Köln

?? ????????



??????? ???????? : 2641002A1 - 50935 Köln

?? ????????



??????? ???????: 2641002A1 - 50935 Köln

?? ????????



??????? ???????: 2641002A1 - 50935 Köln

?? ????????



??????? ???????: 2641002A1 - 50935 Köln

?? ????????



KI-Visualisierung (virtuelles Homestaging)



??????? ???????? : 2641002A1 - 50935 Köln

?? ????????



??????? ???????: 2641002A1 - 50935 Köln

?? ????????



KI-Visualisierung (virtuelles Homestaging)



??????? ???????: 2641002A1 - 50935 Köln

?? ????????



??????? ???????: 2641002A1 - 50935 Köln

?? ????????



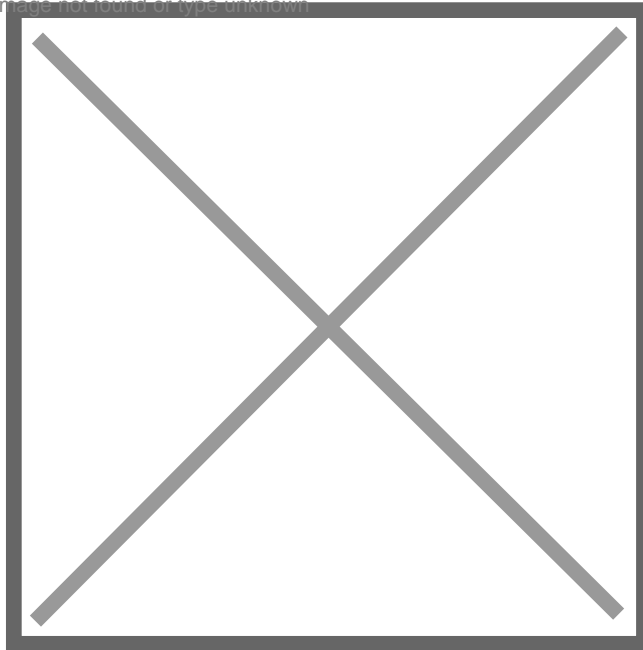
KI-Visualisierung (virtuelles Homestaging)



??????? ???????: 2641002A1 - 50935 Köln

?? ????????

Image not found or type unknown



??????? ???????: 2641002A1 - 50935 Köln

?? ????????



??????? ???????: 2641002A1 - 50935 Köln

?? ????????



??????? ???????: 2641002A1 - 50935 Köln

?? ????????



??????? ???????: 2641002A1 - 50935 Köln

?? ????????



KI-Visualisierung (virtuelles Homestaging)



??????? ???????: 2641002A1 - 50935 Köln

?? ????????



??????? ???????: 2641002A1 - 50935 Köln

?? ????????



??????? ???????: 2641002A1 - 50935 Köln

?? ????????



??????? ???????: 2641002A1 - 50935 Köln

??????









???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ????????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ????????? ???? ??????????????.

??????? ???????: 2641002A1 - 50935 Köln

??? ?????? ?????????

VON POLL COMMERCIAL Köln präsentiert Ihnen dieses attraktive Mehrfamilienhaus mit insgesamt vier Wohneinheiten und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten in begehrter Lage von Köln-Lindenthal. Die Liegenschaft befindet sich auf einem ca. 452 m² großen Grundstück und verfügt über eine Gesamtwohnfläche von rund 245 m². Das Gebäude fügt sich harmonisch in die umliegende Bebauung ein und überzeugt durch seine klassische, zeitlose Architektur.

Die einzelnen Wohneinheiten bieten funktionale und gut proportionierte Grundrisse mit angenehm geschnittenen Wohn- und Schlafräumen. Großzügige Fensterflächen sorgen für eine sehr gute Belichtung und schaffen eine freundliche, einladende Wohnatmosphäre. Bis auf das Dachgeschoss haben alle Wohneinheiten einen Balkon (Ost-Süd-Ausrichtung).

Die Küchen und Bäder präsentieren sich überwiegend in einem gepflegten Zustand. Die Tageslichtbäder sind funktional gestaltet und unterstreichen den soliden, klassischen Charakter der Immobilie. Die Erschließung erfolgt über ein ordentliches Treppenhaus mit solider Ausführung, das einen gepflegten Gesamteindruck vermittelt.

Im Untergeschoss stehen praktische Abstell- und Nutzflächen zur Verfügung. Neben den klassischen Kellerabteilen ist ein gemeinschaftlich nutzbarer Waschraum vorhanden, der den Bewohnern zusätzlichen Komfort bietet.

Aktuell sind zwei der vier Wohneinheiten vermietet. Die jährlichen Ist-Mieteinnahmen belaufen sich auf ca. 12.480 €. Die beiden derzeit leerstehenden Einheiten sind über eine interne Treppe miteinander verbunden. Diese besondere Konstellation eröffnet interessante Perspektiven: Neben einer künftigen separaten Vermietung besteht auch die Möglichkeit einer zusammenhängenden Nutzung, beispielsweise als großzügige Maisonette-Wohnung. Insgesamt bietet die Immobilie damit eine attraktive Kombination aus bestehender Substanz, flexibler Nutzung und Entwicklungspotenzial.

Dieses Mehrfamilienhaus stellt eine überzeugende Gelegenheit in einer der gefragtesten Wohnlagen Kölns dar.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

??????? ???????: 2641002A1 - 50935 Köln

??? ??? ??? ??????????

Die Immobilie befindet sich in einer etablierten und zentralen Lage im Kölner Westen. Das Umfeld ist geprägt von einer gewachsenen urbanen Struktur mit überwiegend geschlossener Wohnbebauung, gepflegten Straßenzügen und einer sehr gut ausgebauten Infrastruktur. Die Lage verbindet traditionelle Stadtquartiere mit einer lebendigen, innerstädtischen Nutzung und fügt sich nahtlos in das Stadtgefüge ein.

Im unmittelbaren Umfeld stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf zur Verfügung. Ergänzt wird das Angebot durch Fachgeschäfte, Bäckereien, Apotheken sowie eine vielfältige Auswahl an Cafés und Restaurants. Die überwiegend fußläufige Erreichbarkeit sorgt für kurze Wege und prägt das belebte, zugleich geordnete Erscheinungsbild des Quartiers. Darüber hinaus befinden sich Ärzte, Schulen und weitere Dienstleister in der näheren Umgebung.

Ein wesentlicher Standortfaktor ist die Nähe zur Universität zu Köln, die in rund 1,5 Kilometern Entfernung liegt. Sie trägt zur urbanen Prägung des Viertels bei und sorgt für eine kontinuierliche Nutzung des Umfelds. Trotz dieser Frequenz weist das Quartier eine ausgewogene Struktur auf, die durch klassische Wohnstraßen und gewachsene Nachbarschaften ergänzt wird.

Für Freizeit und Erholung stehen mit dem Stadtwald sowie dem Äußeren Grüngürtel großzügige Grün- und Freiflächen in etwa 1 bis 1,5 Kilometern Entfernung zur Verfügung. Diese bilden einen funktionalen Ausgleich zur innerstädtischen Lage und erweitern das Angebot an Naherholungsmöglichkeiten.

Die Kölner Innenstadt mit dem Neumarkt ist rund 3 Kilometer entfernt und sowohl mit dem Fahrrad als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Mehrere Straßenbahn- und Buslinien befinden sich in fußläufiger Entfernung und gewährleisten eine sehr gute Anbindung an das Stadtzentrum sowie an angrenzende Stadtteile.

Auch die Anbindung an den Individualverkehr ist komfortabel. Die Autobahn A4 ist in etwa 2 Kilometern erreichbar und ermöglicht eine zügige Verbindung in das regionale und überregionale Verkehrsnetz. Dadurch sind sowohl das Kölner Umland als auch weitere Wirtschaftsstandorte gut angebunden.

Insgesamt zeichnet sich der Standort durch seine zentrale Lage, die sehr gute infrastrukturelle Einbindung und die vielfältige Nutzung im direkten Umfeld aus und ist

fest in die urbane Struktur des Kölner Westens eingebettet.

??????? ?????????: 2641002A1 - 50935 Köln

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Sven Walter

Unter Käster 14-16, 50667 Köln
Tel.: +49 221 - 42 30 25 25
E-Mail: commercial.koeln@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com