

Köln

Stilvolle Wohnimmobilie in Lindenthal | Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit zwei Garagen

Codice oggetto: 2641012A1



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 2.100.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 415,5 m² • SUPERFICIE DEL TERRENO: 330 m²

Codice oggetto: 2641012A1 - 50935 Köln

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Tutto sulla posizione**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 2641012A1 - 50935 Köln

A colpo d'occhio

Codice oggetto	2641012A1	Prezzo d'acquisto	2.100.000 EUR
Superficie netta	ca. 415,5 m ²	Edilizia da rendita fondiaria	Casa plurifamiliare
Anno di costruzione	1953	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Superficie commerciale	ca. 415 m ²
		Stato dell'immobile	Ristrutturato
		Superficie affittabile	ca. 415 m ²

Codice oggetto: 2641012A1 - 50935 Köln

Dati energetici

Riscaldamento	Gas naturale leggero	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	13.08.2028	Consumo finale di energia	90.80 kWh/m²a
		Classe di efficienza energetica	C
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1953

Codice oggetto: 2641012A1 - 50935 Köln

La proprietà



Codice oggetto: 2641012A1 - 50935 Köln

La proprietà



Codice oggetto: 2641012A1 - 50935 Köln

La proprietà



Codice oggetto: 2641012A1 - 50935 Köln

Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 2641012A1 - 50935 Köln

Una prima impressione

VON POLL COMMERCIAL Köln präsentiert Ihnen dieses gepflegte und vollständig vermietete Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1953 mit insgesamt vier Wohneinheiten und zwei Garagen. Die Immobilie befindet sich auf einem ca. 330 m² großen Grundstück und verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 415,50 m². Das Gebäude präsentiert sich dank fortlaufender Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in einem sehr gepflegten Gesamtzustand und verbindet klassischen Wohncharakter mit zeitgemäßem Wohnkomfort.

Die einzelnen Wohnungen überzeugen durch großzügige und gut durchdachte Grundrisse mit Wohnflächen zwischen ca. 94 m² und ca. 131 m². Helle Räume, großzügige Wohn- und Essbereiche sowie attraktive Außenflächen schaffen ein angenehmes und modernes Wohnambiente. Die Erdgeschosswohnung verfügt über einen eigenen Garten, die Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss jeweils über einen Balkon. Ein besonderes Highlight bildet die großzügige Maisonettewohnung im Dachgeschoss, die im Zuge einer Dachaufstockung und umfassenden Sanierung im Jahr 1998 entstanden ist und mit offenem Raumgefühl, großzügigen Fensterflächen sowie insgesamt drei Balkonen überzeugt – darunter ein Balkon mit eindrucksvollem Blick auf den Kölner Dom. Hochwertige Bodenbeläge in Holzoptik, moderne Badezimmer sowie eine zeitlose Ausstattung unterstreichen den gepflegten Charakter der Immobilie.

In den vergangenen Jahren wurden die Wohneinheiten sukzessive modernisiert. So erfolgte die Modernisierung der Wohnung im 2. Obergeschoss im Jahr 2015, im 1. Obergeschoss im Jahr 2018 sowie im Erdgeschoss im Jahr 2022. Im Zuge dieser Maßnahmen wurden unter anderem Bäder, Oberflächen, Bodenbeläge sowie weitere Ausstattungsdetails erneuert und an heutige Wohnansprüche angepasst. Die modern gestalteten Badezimmer überzeugen durch großformatige Fliesen, hochwertige Armaturen sowie zeitlose Gestaltungselemente.

Auch technisch wurde die Immobilie laufend instand gehalten. Im Jahr 2024 wurde eine neue Gasbrennwertheizung eingebaut. Regelmäßige Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten sowie kurzfristig durchgeführte Reparaturen durch Fachfirmen unterstreichen den nachhaltig gepflegten Zustand des Hauses.

Die Immobilie ist vollständig vermietet und erzielt derzeit jährliche Nettokaltmieteinnahmen in Höhe von ca. 74.160,00 € inklusive der Garagenvermietung. Bei Neuvermietungen wurden überwiegend Staffelmietvereinbarungen abgeschlossen.

Insgesamt präsentiert sich dieses Mehrfamilienhaus als äußerst gepflegte Wohnimmobilie.

Codice oggetto: 2641012A1 - 50935 Köln

Tutto sulla posizione

Die Liegenschaft befindet sich in gefragter Wohnlage im Kölner Stadtteil Lindenthal, einem der beliebtesten und etabliertesten Wohn- und Geschäftsstandorte der Stadt. Die Virchowstraße liegt im gewachsenen Wohnviertel Neu-Lindenthal und zeichnet sich durch eine ruhige, gepflegte Umgebung mit überwiegend hochwertiger Wohnbebauung aus. Gleichzeitig profitieren Bewohner und Nutzer von einer ausgezeichneten Infrastruktur sowie kurzen Wegen zu sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Im direkten Umfeld befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Cafés und Restaurants entlang der nahegelegenen Dürener Straße sowie des Lindenthalgürtels. Ein Supermarkt zur täglichen Nahversorgung ist bereits in rund 5 Gehminuten erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch Ärzte, Apotheken, Banken sowie Schulen, Kindergärten und weitere Bildungseinrichtungen in unmittelbarer Umgebung.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zur Universität zu Köln sowie zum Universitätsklinikum Köln, die das Umfeld nachhaltig prägen und für eine konstant hohe Nachfrage nach Wohnraum sorgen. Darüber hinaus verfügt der Stadtteil über eine stabile und hochwertige Wohnstruktur, die seit Jahren zu den gefragtesten Wohnlagen Kölns zählt.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Die Stadtbahn-Haltestellen „Dürener Straße/Gürtel“ und „Brahmsstraße“ mit Anschluss an die Linien 7 und 13 sind in etwa 5 bis 7 Gehminuten erreichbar und gewährleisten eine schnelle Verbindung in die Kölner Innenstadt sowie zu weiteren zentralen Stadtteilen. Ergänzend stehen Busverbindungen im direkten Umfeld zur Verfügung.

Auch für den Individualverkehr bietet die Lage hervorragende Voraussetzungen. Über den nahegelegenen Militärring sowie die Dürener Straße bestehen schnelle Verbindungen zu den Autobahnen A1 und A4. Die Kölner Innenstadt ist in etwa 10 bis 15 Minuten erreichbar.

Darüber hinaus überzeugt der Standort durch seinen hohen Freizeit- und Erholungswert. Der Kölner Stadtwald, der Decksteiner Weiher sowie der Aachener Weiher befinden sich in der näheren Umgebung und bieten vielfältige Möglichkeiten für Erholung und Freizeitaktivitäten im Grünen. Auch verschiedene Sport- und Freizeitangebote tragen zusätzlich zur hohen Lebensqualität des Standortes bei.

Insgesamt präsentiert sich die Lage als äußerst attraktiver Standort mit hoher Wohnqualität, sehr guter Infrastruktur und ausgezeichneter Verkehrsanbindung.

Codice oggetto: 2641012A1 - 50935 Köln

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sven Walter

Unter Käster 14-16, 50667 Köln

Tel.: +49 221 - 42 30 25 25

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com