

Köln / Altstadt-Nord

# Gioiello di una casa a schiera con potenziale di espansione

Codice oggetto: 25406021



PREZZO D'ACQUISTO: 690.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 89,2 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 42 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25406021 - 50667 Köln / Altstadt-Nord

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25406021 - 50667 Köln / Altstadt-Nord

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25406021
Superficie netta	ca. 89,2 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1900

Prezzo d'acquisto	690.000 EUR
Casa	Casa di città
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile

Codice oggetto: 25406021 - 50667 Köln / Altstadt-Nord

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	228.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	10.02.2033	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1900

Codice oggetto: 25406021 - 50667 Köln / Altstadt-Nord

## La proprietà





Codice oggetto: 25406021 - 50667 Köln / Altstadt-Nord

## La proprietà



Codice oggetto: 25406021 - 50667 Köln / Altstadt-Nord

## La proprietà





Codice oggetto: 25406021 - 50667 Köln / Altstadt-Nord

## La proprietà



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)



Codice oggetto: 25406021 - 50667 Köln / Altstadt-Nord

## La proprietà



Codice oggetto: 25406021 - 50667 Köln / Altstadt-Nord

## La proprietà





Codice oggetto: 25406021 - 50667 Köln / Altstadt-Nord

## La proprietà





Codice oggetto: 25406021 - 50667 Köln / Altstadt-Nord

## La proprietà



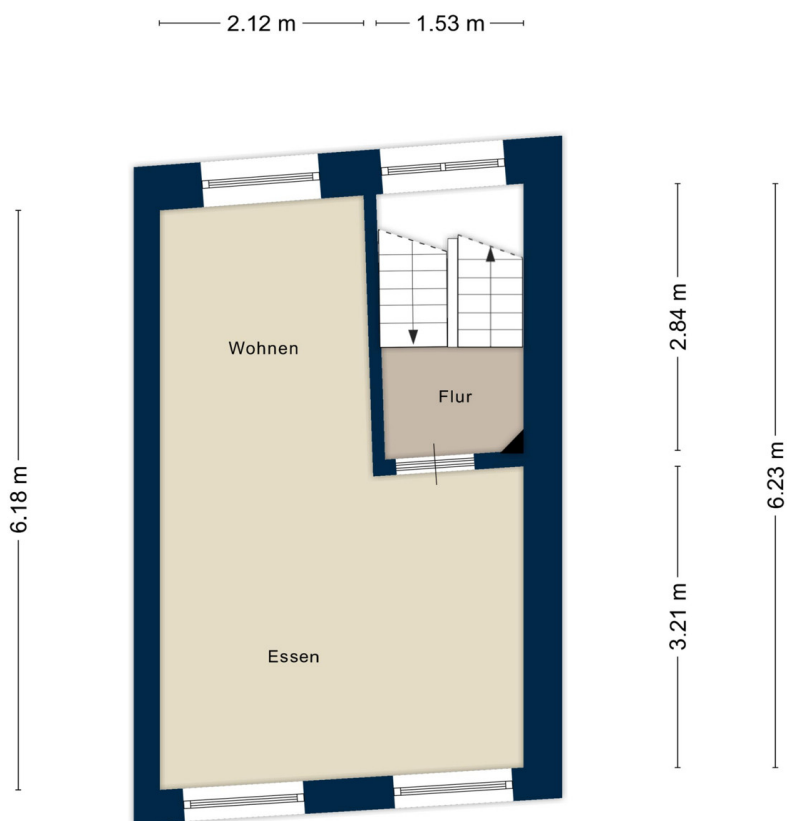
Codice oggetto: 25406021 - 50667 Köln / Altstadt-Nord

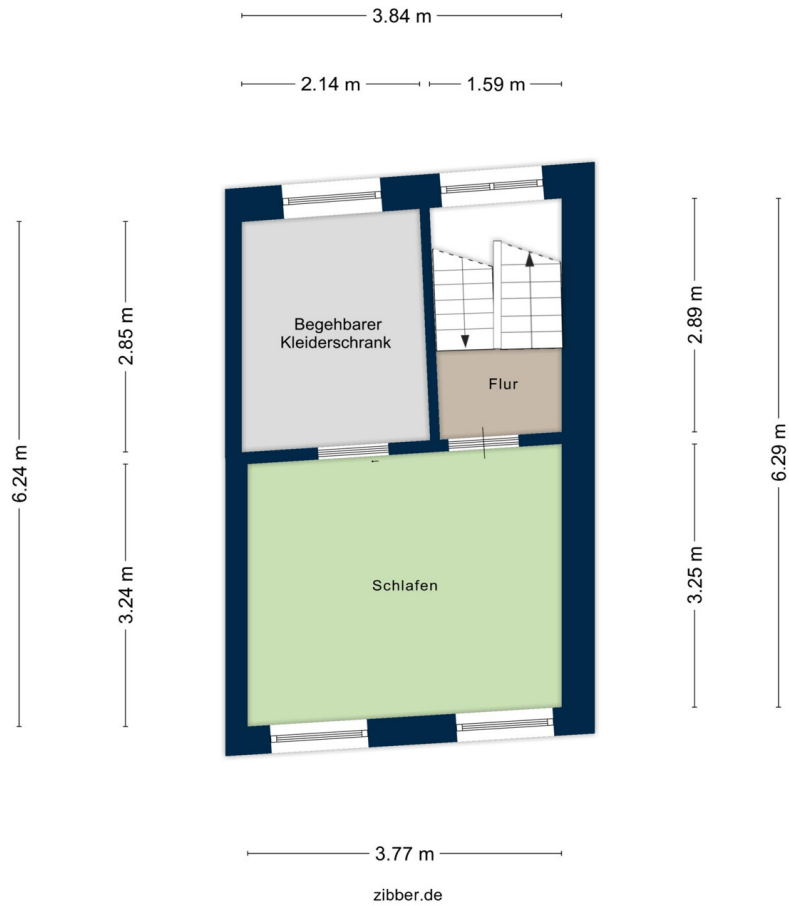
## Planimetrie

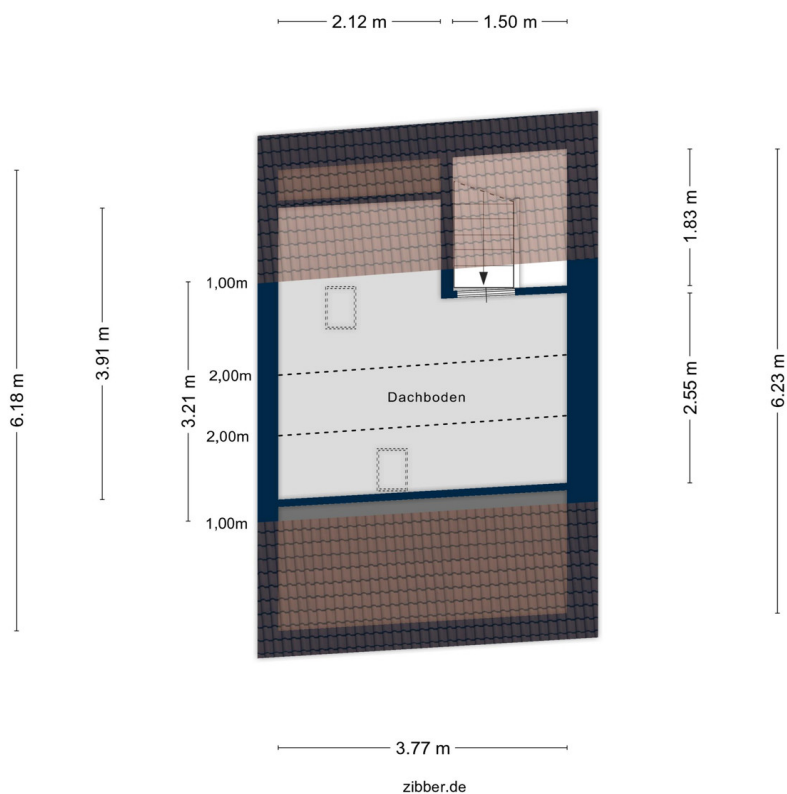




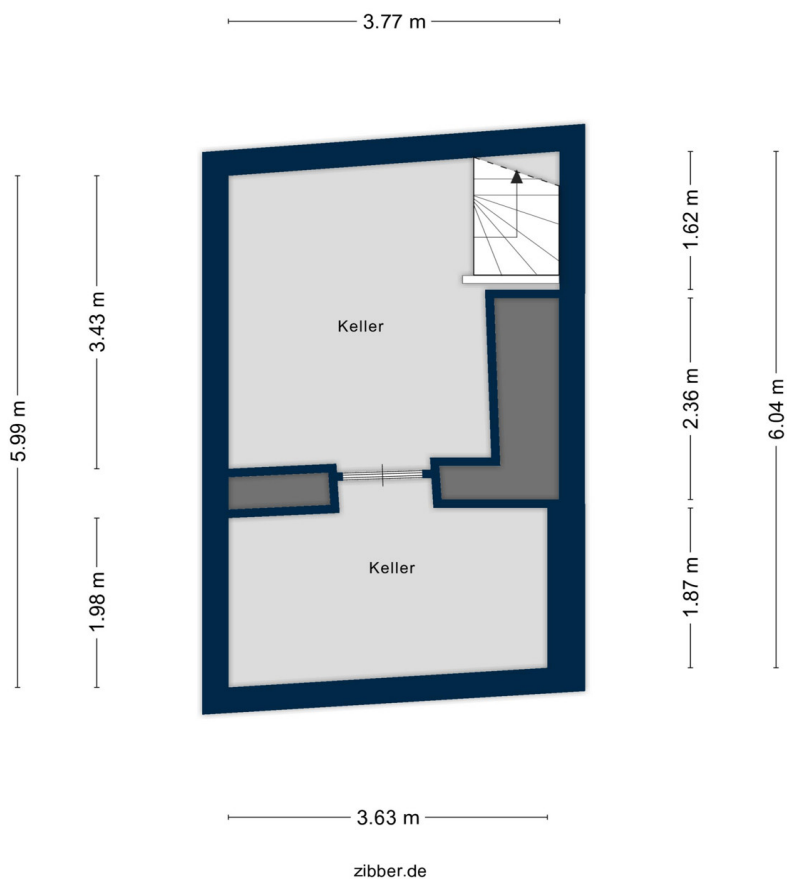












Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25406021 - 50667 Köln / Altstadt-Nord

## Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 25406021 - 50667 Köln / Altstadt-Nord

## Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25406021 - 50667 Köln / Altstadt-Nord

## Tutto sulla posizione

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.



Codice oggetto: 25406021 - 50667 Köln / Altstadt-Nord

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 Geldwäschegesetz (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 Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz 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.

Codice oggetto: 25406021 - 50667 Köln / Altstadt-Nord

## Partner di contatto

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

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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