

Köln

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

Número da propriedade: 2641002H1



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

PREÇO DE COMPRA: 1.150.000 EUR • ÁREA: ca. 245 m<sup>2</sup> • ÁREA DO TERRENO: 452 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 2641002H1 - 50935 Köln

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Pessoa de contacto



Número da propriedade: 2641002H1 - 50935 Köln

## Numa vista geral

Número da propriedade	2641002H1	Preço de compra	1.150.000 EUR
Área	ca. 245 m²	Natureza	Moradia multifamiliar
Quartos	11	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Casas de banho	4		
Ano de construção	1962	Área total	ca. 245 m²
		Área arrendáve	ca. 245 m²

Número da propriedade: 2641002H1 - 50935 Köln

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Óleo	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Certificado Energético válido até	02.02.2035	Consumo final de energia	168.00 kWh/m²a
		Classificação energética	F
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1962

Número da propriedade: 2641002H1 - 50935 Köln

## O imóvel





Número da propriedade: 2641002H1 - 50935 Köln

## O imóvel





Número da propriedade: 2641002H1 - 50935 Köln

## O imóvel





Número da propriedade: 2641002H1 - 50935 Köln

## O imóvel





Número da propriedade: 2641002H1 - 50935 Köln

## O imóvel





Número da propriedade: 2641002H1 - 50935 Köln

## O imóvel



KI-Visualisierung (virtuelles Homestaging)





Número da propriedade: 2641002H1 - 50935 Köln

## O imóvel



Número da propriedade: 2641002H1 - 50935 Köln

## O imóvel



KI-Visualisierung (virtuelles Homestaging)





Número da propriedade: 2641002H1 - 50935 Köln

## O imóvel



Número da propriedade: 2641002H1 - 50935 Köln

## O imóvel



KI-Visualisierung (virtuelles Homestaging)





Número da propriedade: 2641002H1 - 50935 Köln

## O imóvel

Image not found or type unknown



Número da propriedade: 2641002H1 - 50935 Köln

## O imóvel





Número da propriedade: 2641002H1 - 50935 Köln

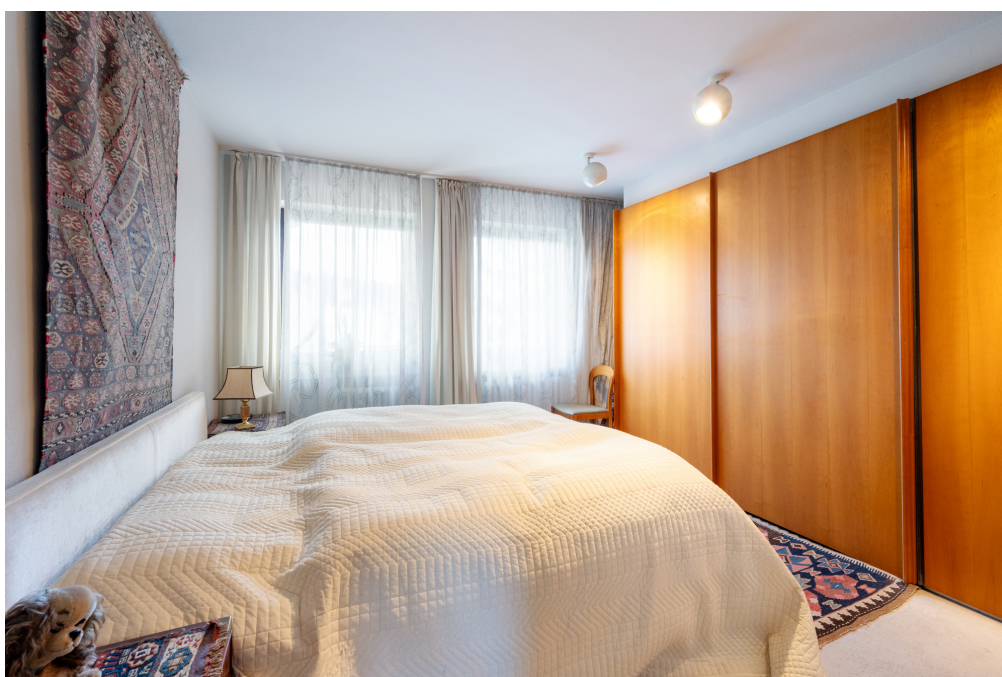
## O imóvel





Número da propriedade: 2641002H1 - 50935 Köln

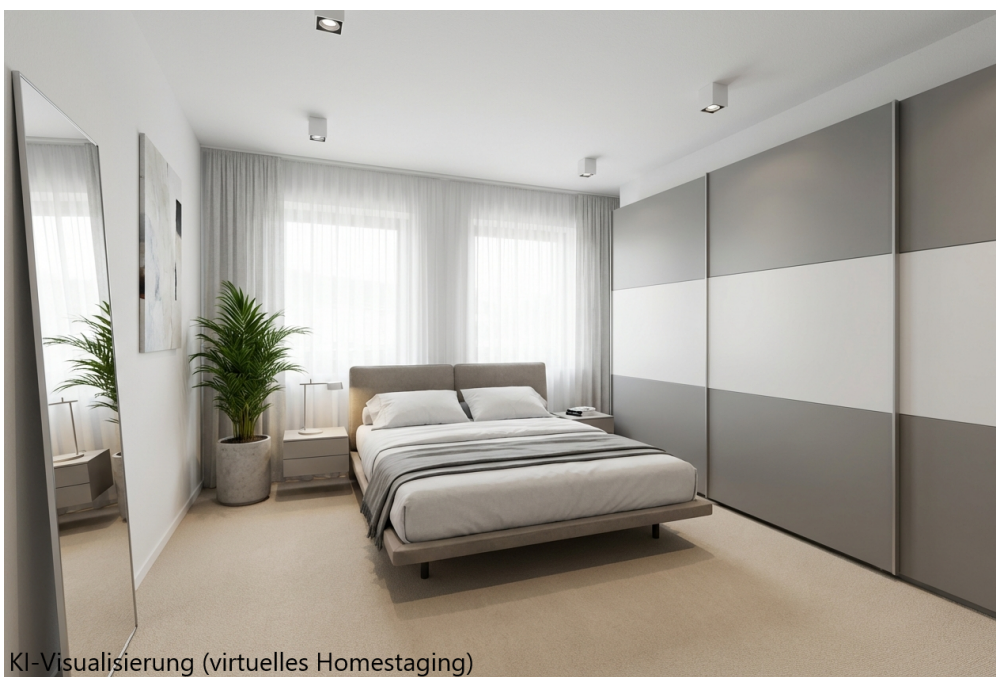
## O imóvel





Número da propriedade: 2641002H1 - 50935 Köln

## O imóvel



KI-Visualisierung (virtuelles Homestaging)



Número da propriedade: 2641002H1 - 50935 Köln

## O imóvel





Número da propriedade: 2641002H1 - 50935 Köln

## O imóvel



Número da propriedade: 2641002H1 - 50935 Köln

## O imóvel





Número da propriedade: 2641002H1 - 50935 Köln

## Plantas dos pisos











Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.



Número da propriedade: 2641002H1 - 50935 Köln

## Uma primeira impressão

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 m<sup>2</sup> großen Grundstück und verfügt über eine Gesamtwohnfläche von rund 245 m<sup>2</sup>. 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 starker 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.

Número da propriedade: 2641002H1 - 50935 Köln

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 2641002H1 - 50935 Köln

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa 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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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