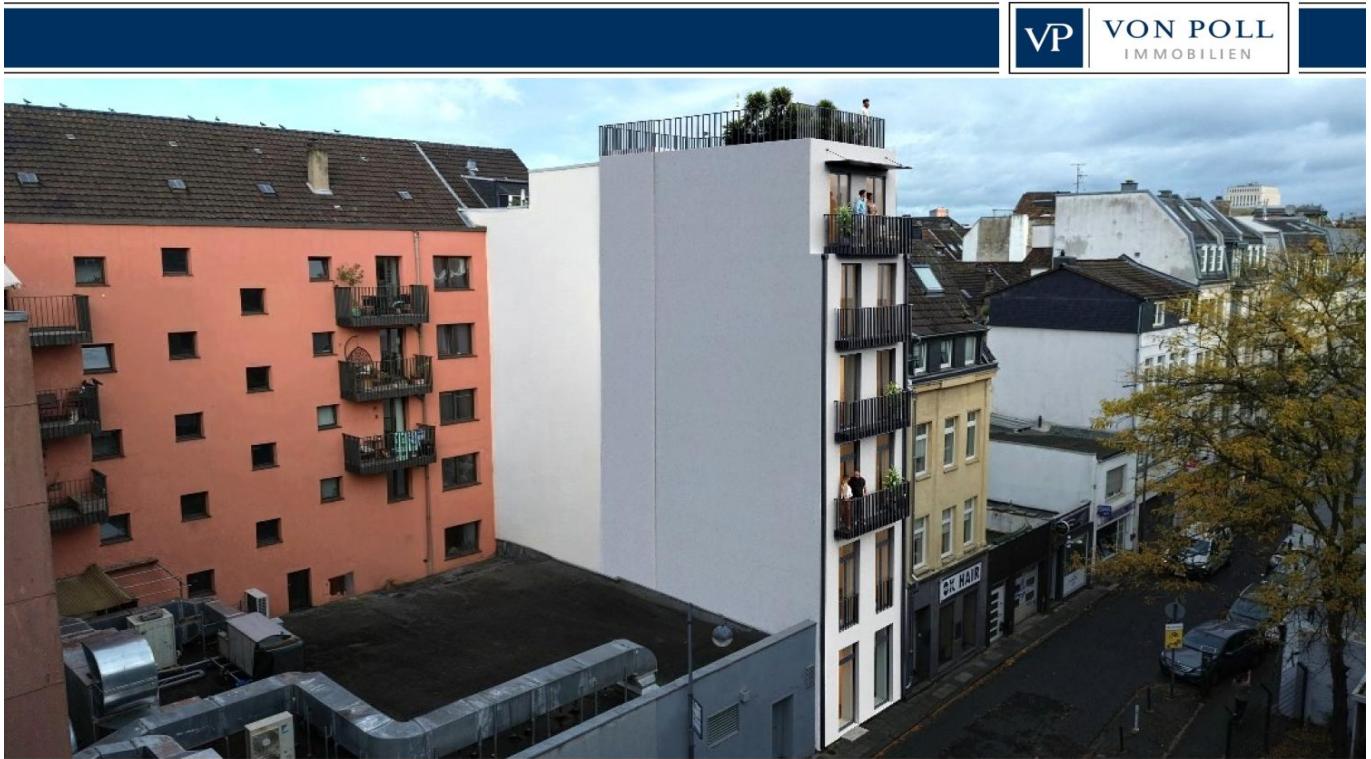


Köln / Altstadt-Nord

# Innenstadt-Investment mit Baugenehmigung zur Aufstockung

*Número da propriedade: 25406021N*



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

**PREÇO DE COMPRA: 0 EUR • ÁREA: ca. 146,42 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 42 m<sup>2</sup>**

Número da propriedade: 25406021N - 50667 Köln / Altstadt-Nord

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

Número da propriedade: 25406021N - 50667 Köln / Altstadt-Nord

## Numa vista geral

Número da propriedade	25406021N
Área	ca. 146,42 m <sup>2</sup>
Quartos	6
Casas de banho	6
Ano de construção	1900

Preço de compra	Sob consulta
Natureza	Moradia multifamiliar
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Cozinha embutida

Número da propriedade: 25406021N - 50667 Köln / Altstadt-Nord

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Aquecimento	Bomba de calor ar-água
Certificado energético	N/A

Número da propriedade: 25406021N - 50667 Köln / Altstadt-Nord

## O imóvel



Número da propriedade: 25406021N - 50667 Köln / Altstadt-Nord

## O imóvel



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)

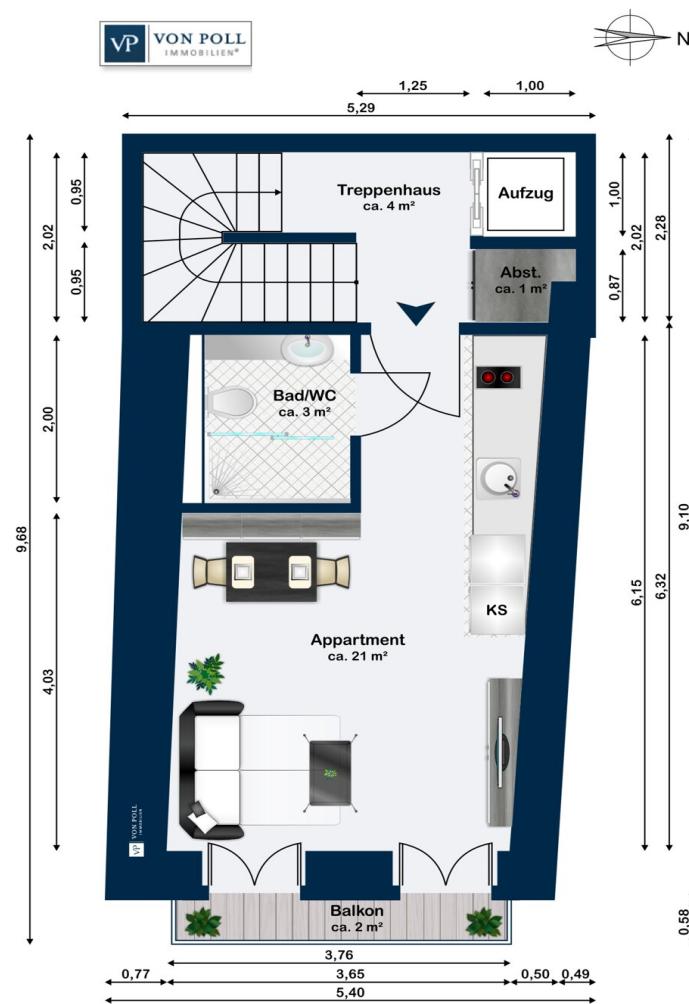
Número da propriedade: 25406021N - 50667 Köln / Altstadt-Nord

## O imóvel



Número da propriedade: 25406021N - 50667 Köln / Altstadt-Nord

## 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: 25406021N - 50667 Köln / Altstadt-Nord

## Uma primeira impressão

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert mitten im Herzen der Kölner Altstadt-Nord dieses charmante Stadthaus, welches derzeit als Einfamilienhaus genutzt wird, als außergewöhnliche Investitionsmöglichkeit mit genehmigtem Ausbaupotenzial. Das Gebäude kann gemäß der vorliegenden Baugenehmigung zu einem modernen Mehrparteienhaus mit fünf hochwertigen Wohneinheiten auf insgesamt ca. 132 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie einer kleinen Gewerbeeinheit mit ca. 15 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss umgebaut und aufgestockt werden. Damit verbindet sich historische Substanz mit zeitgemäßer Architektur – eine seltene Gelegenheit für Kapitalanleger, die in innerstädtische Wertbeständigkeit investieren möchten.

Für Kapitalanleger stellt dieses Entwicklungsprojekt eine außergewöhnliche Investmentchance in Bestlage dar - genehmigt, planungssicher und unterstützt durch attraktive Förderprogramme der KfW. Durch die Förderkredite nach den Programmen KfW 261 (Sanierung) sowie KfW 297/298 (klimafreundlicher Neubau) können bis zu 920.000 Euro förderfähige Mittel genutzt werden.

Nach Umsetzung entsteht ein attraktives Wohnkonzept mit klar strukturierten, hellen und effizient geschnittenen Apartments, die perfekt auf die wachsende Nachfrage nach urbanem Wohnraum im Kölner Zentrum zugeschnitten sind. Die großzügige Dachterrasse rundet das Angebot ab und bietet einen atemberaubenden Blick auf den Kölner Dom. Der Einbau eines modernen Aufzugs gewährleistet dabei einen barrierearmen Zugang zu allen Etagen und unterstreicht zugleich den Wert und die Attraktivität des gesamten Objekts.

Dieses Projekt vereint nachhaltige Sanierung, planungssichere Genehmigung, zentrale Lage und attraktive KfW-Förderung zu einem Gesamtpaket, das langfristige Rendite und Wertsteigerungspotenzial in idealer Weise verbindet – eine Investition mit Perspektive, mitten im Herzen der Domstadt. Angeboten wird das bestehende Gebäude inklusive der vorliegenden, genehmigten Planung und sämtlicher zugehöriger Unterlagen; Die Umsetzung der Sanierung, Aufstockung und des Ausbaus erfolgt durch den Käufer in eigener Regie und ist nicht Bestandteil dieses Angebots.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung und vereinbaren gerne eine Besichtigung. Gerne beraten wir Sie zudem hinsichtlich der Vermietbarkeit des Objekts und der zu erwartenden Ertragschancen. Sie werden begeistert sein.

Número da propriedade: 25406021N - 50667 Köln / Altstadt-Nord

## Detalhes do equipamento

- Genehmigte Planung zur Sanierung und Aufstockung
- Geplante fünf Wohneinheiten mit ca. 132 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Gewerbeeinheit im Erdgeschoss mit ca. 15 m<sup>2</sup>
- Moderner Aufzug mit barrierearmem Zugang zu allen Etagen
- Großzügige Dachterrasse mit Blick über die Altstadt
- Helle, effizient geschnittene Grundrisse – ideal für Mikroapartments
- Nachhaltige und energieeffiziente Bauweise
- Förderfähig über KfW-Programme 261 / 297 / 298
- Zentrale Innenstadtlage – Nähe Neumarkt, Friesenplatz und Appellhofplatz
- Optimale Anbindung an den ÖPNV
- Attraktives Investmentobjekt für Kapitalanleger
- Beste Vermietbarkeit durch gefragte Mikrolage und urbane Struktur

Número da propriedade: 25406021N - 50667 Köln / Altstadt-Nord

## Tudo sobre a localização

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 da propriedade: 25406021N - 50667 Köln / Altstadt-Nord

## Outras informações

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

**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 Handelsregisterauszugs, 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25406021N - 50667 Köln / Altstadt-Nord

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Jörg Rechermann

---

Dürener Straße 236, 50931 Köln

Tel.: +49 221 - 80 06 443 0

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

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

---

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