Köln – Lind

Doppelhaushälfte mit Platz für die ganze Familie!

Objektnummer: 26390018



KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 113.17 m^2 • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 347 m^2

Objektnummer: 26390018 - 51147 Köln – Lind

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26390018 - 51147 Köln – Lind

Auf einen Blick

Objektnummer	26390018
Wohnfläche	ca. 113.17 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1950
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	349.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 1,78 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 108 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26390018 - 51147 Köln – Lind

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer
Energieausweis gültig bis	06.07.2026
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	283.64 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1950

Objektnummer: 26390018 - 51147 Köln – Lind

Die Immobilie

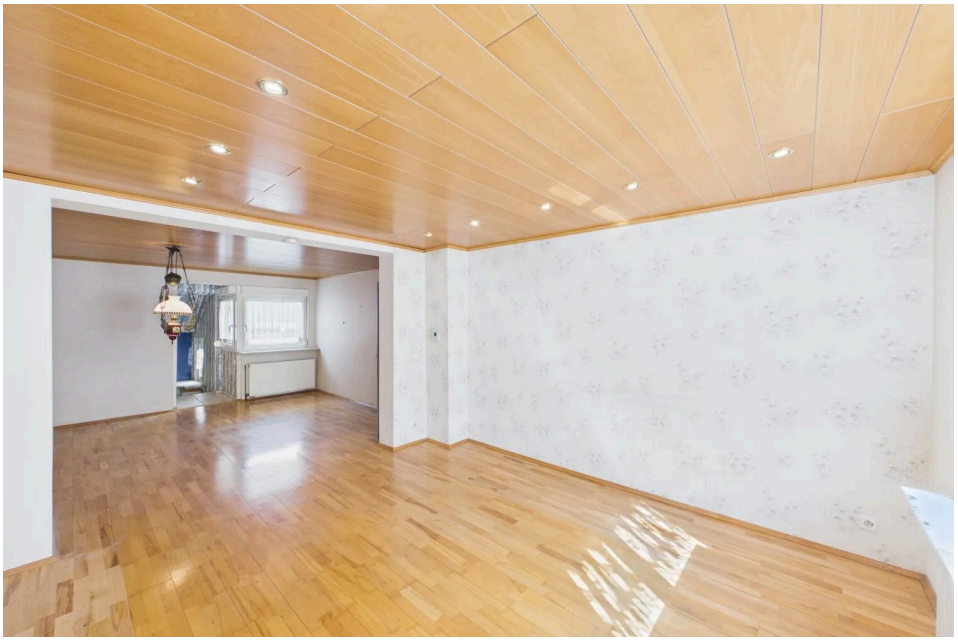




Objektnummer: 26390018 - 51147 Köln – Lind

Die Immobilie





Objektnummer: 26390018 - 51147 Köln – Lind

Die Immobilie





Objektnummer: 26390018 - 51147 Köln – Lind

Die Immobilie





Objektnummer: 26390018 - 51147 Köln – Lind

Die Immobilie





Objektnummer: 26390018 - 51147 Köln – Lind

Die Immobilie





Objektnummer: 26390018 - 51147 Köln – Lind

Die Immobilie

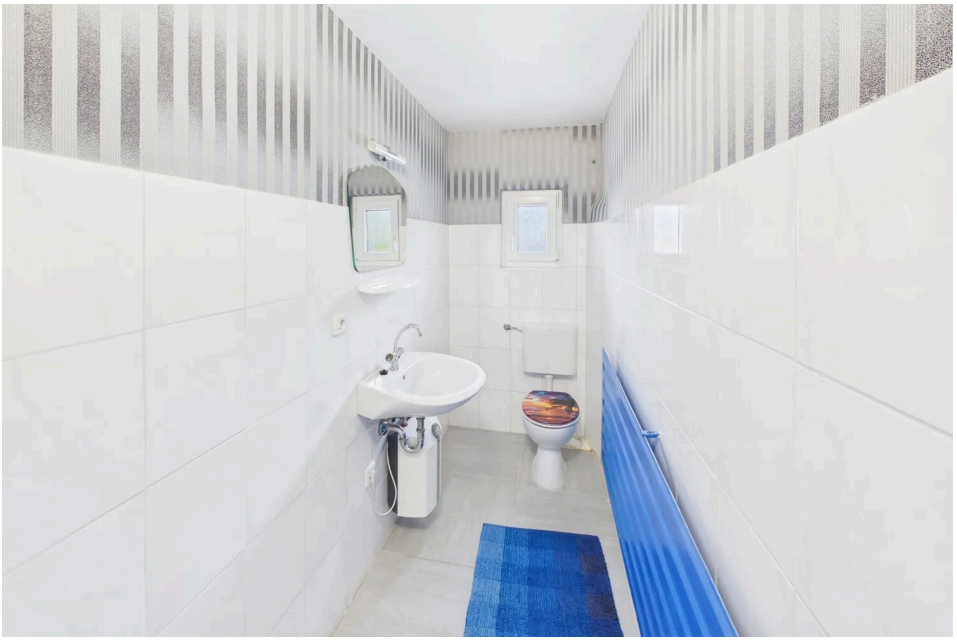




Objektnummer: 26390018 - 51147 Köln – Lind

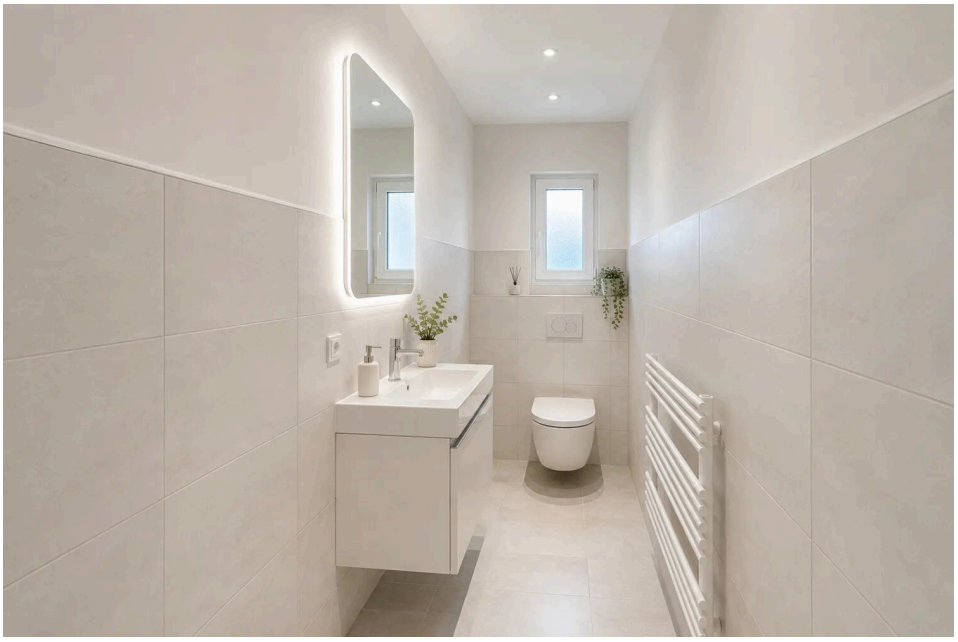
Die Immobilie





Objektnummer: 26390018 - 51147 Köln – Lind

Die Immobilie





Objektnummer: 26390018 - 51147 Köln – Lind

Die Immobilie





Objektnummer: 26390018 - 51147 Köln – Lind

Die Immobilie





Objektnummer: 26390018 - 51147 Köln – Lind

Die Immobilie





Objektnummer: 26390018 - 51147 Köln – Lind

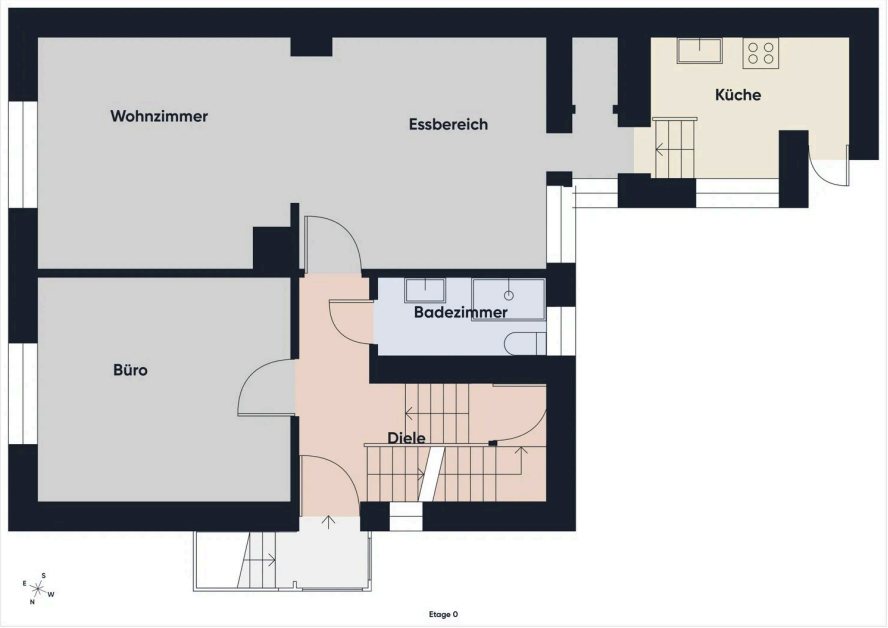
Die Immobilie





Objektnummer: 26390018 - 51147 Köln – Lind

Die Immobilie



Objektnummer: 26390018 - 51147 Köln – Lind

Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese großzügige Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1950, die mit solider Massivbauweise, familienfreundlicher Raumaufteilung und vielseitigem Entwicklungspotenzial überzeugt. Das Haus verfügt über zwei Vollgeschosse, ist voll unterkellert und bietet neben den Wohnräumen zusätzliche Nutz- und Lagerflächen, die besonders für Familien, Handwerker oder Käufer mit erhöhtem Platzbedarf interessant sind.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich, der den zentralen Mittelpunkt des Hauses bildet. Ergänzt wird diese Ebene durch ein separates Zimmer, das sich ideal als Arbeits-, Gäste- oder Schlafzimmer nutzen lässt, eine Küche im rückwärtigen Bereich sowie ein Bad mit Dusche und WC. Im Obergeschoss befinden sich mehrere Schlafräume, ein separates Gäste-WC sowie ein Balkon mit Blick in den rückwärtigen Grundstücksbereich.

In den vergangenen Jahren wurden bereits wichtige Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, die eine gute Grundlage für die weitere Entwicklung der Immobilie schaffen. Dazu zählen der Einbau isolierverglaster Kunststofffenster mit überwiegend manuellen Rollläden, die Installation einer Gas-Zentralheizung mit Warmwasserspeicher, die Anbringung einer Wärmedämmung an der Fassade sowie die Installation einer Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher. Die Wohnräume sind mit Parkettboden ausgestattet, der durch eine Aufarbeitung wieder in einen ansprechenden Zustand versetzt werden kann. Küche und Bäder verfügen über helle Fliesenbeläge, zudem ist eine Einbauküche mit Elektrogeräten vorhanden, die auf Wunsch übernommen werden kann.

Ein besonderer technischer Vorteil ist die vorhandene Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher. Diese Anlage ist über Enpal angemietet. Laut Unterlagen beträgt die monatliche Miete aktuell 203,90 €. Der bestehende Mietvertrag kann von den Käufern übernommen werden; alternativ besteht unter Umständen die Möglichkeit, die Anlage gegen eine Abstandszahlung abzulösen. Nähere Details hierzu können bei weitergehendem Interesse geprüft werden.

Trotz der bereits erfolgten Modernisierungen befindet sich die Immobilie insgesamt in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Gerade dadurch bietet sie neuen Eigentümern die Möglichkeit, eigene Wohnideen umzusetzen und das Haus nach individuellen Vorstellungen weiterzuentwickeln.

Ein weiterer Pluspunkt ist die umfangreiche Nutzfläche. Das Haus ist voll unterkellert und verfügt über mehrere Kellerräume, Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner sowie einen direkten Zugang zum Hofbereich. Im Außenbereich stehen eine

großzügige Garage, zusätzliche Lagerflächen sowie ein weiterer PKW-Stellplatz zur Verfügung. Das nicht ausgebaute Dachgeschoss bietet darüber hinaus weiteres Potenzial als Stauraum oder mögliche Ausbaureserve.

Insgesamt handelt es sich um eine Immobilie mit solider Substanz, praktischer Raumaufteilung, bereits durchgeführten Modernisierungen und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten — ideal für Käufer, die ein Haus mit Platz, Potenzial und individuellen Gestaltungsmöglichkeiten suchen.

Objektnummer: 26390018 - 51147 Köln – Lind

Ausstattung und Details

- Großzügige Doppelhaushälfte mit familienfreundlicher Aufteilung, fünf gut nutzbaren Zimmern und zwei Vollgeschossen
- modernisierte Ausstattung mit isolierverglasten Kunststofffenstern, überwiegend manuellen Rollläden, neuer Fassadendämmung, Gas-Zentralheizung mit Warmwasserspeicher sowie PV-Anlage mit Batteriespeicher
- Heller Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss sowie zusätzliches Arbeits- oder Gästezimmer für flexible Nutzungsmöglichkeiten
- Obergeschoss mit mehreren Schlafräumen, separatem Gäste-WC und Balkon mit Blick in den rückwärtigen Grundstücksbereich
- Voll unterkellertes Haus mit mehreren Kellerräumen, Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner sowie direktem Zugang zum Hofbereich
- Großzügiger Garagen- und Lageranbau mit mehreren Stellplatzmöglichkeiten, darunter zwei Garagenplätze und ein Außenstellplatz
- Nicht ausgebautes Dachgeschoss mit zusätzlichem Potenzial für Ausbau, Stauraum oder individuelle Nutzung
- Wohnräume mit Parkettboden, der aufgearbeitet werden kann und dem Haus einen klassischen Charakter verleiht
- Küche und Bäder mit hellen Fliesenbelägen sowie vorhandener Einbauküche mit Elektrogeräten, die auf Wunsch übernommen werden kann
- Besonders interessant für Familien, Handwerker, Selbstständige oder Käufer mit zusätzlichem Platz- und Lagerbedarf

Objektnummer: 26390018 - 51147 Köln – Lind

Alles zum Standort

Lind, ein ruhiger Stadtteil im Südwesten von Köln, liegt zwischen den Stadtteilen Spich und Wahnheide. Die Verkehrsanbindung ist gut, mehrere Buslinien verbinden den Stadtteil mit der Kölner Innenstadt und dem Umland. Darüber hinaus besteht durch die Nähe zur Autobahn A59 eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz.

Die Infrastruktur in Lind ist mit Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und diversen Dienstleistungen für den täglichen Bedarf gut ausgebaut. Supermärkte, kleinere Läden und gastronomische Angebote in der näheren Umgebung sorgen für eine gute Versorgung.

Lind zeichnet sich durch seine grüne Umgebung und die Nähe zum Stadtwald Königsforst aus. Dies bietet den Bewohnern zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung in der Natur. Spaziergänge, Radtouren und sportliche Aktivitäten im Freien sind beliebt.

Das Wohngebiet in Lind besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern und kleineren Wohnanlagen. Die ruhigen Straßen und die grüne Umgebung machen den Stadtteil besonders attraktiv für Familien und Naturliebhaber, die eine ruhige und naturnahe Umgebung schätzen.

Das soziale Leben in Lind ist geprägt von einem aktiven Vereinsleben und lokalen Veranstaltungen, die das Zusammengehörigkeitsgefühl stärken. Vereine und Initiativen bieten den Bewohnern vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und zum sozialen Austausch.

Insgesamt ist Lind ein attraktiver und verkehrsgünstig gelegener Stadtteil, der durch seine grüne Umgebung, die gute Infrastruktur und die hohe Lebensqualität überzeugt. Sowohl Familien als auch Singles und Senioren finden hier ein angenehmes und lebenswertes Umfeld.

Objektnummer: 26390018 - 51147 Köln – Lind

Sonstige Angaben

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.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder ein Haus beziehungsweise eine Wohnung in kaufen? VON POLL IMMOBILIEN Köln-Dellbrück ist Ihr erfahrener Immobilienmakler in Köln für professionelle Immobilienbewertung und zuverlässige Vermarktung.

Wir begleiten Sie mit lokaler Marktkenntnis, persönlicher Beratung, professioneller Exposé-Erstellung, gezielter Käuferansprache und strukturierter Vermarktung beim Hausverkauf oder Wohnungsverkauf bis zum erfolgreichen Abschluss.

VON POLL IMMOBILIEN Köln-Dellbrück steht für kompetente Immobilienmakler-Leistungen beim Hausverkauf/Wohnungsverkauf, zuverlässige Betreuung und fundierte Kenntnis des regionalen Immobilienmarktes.

Objektnummer: 26390018 - 51147 Köln – Lind

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alexander Péus

Dellbrücker Hauptstraße 118, 51069 Köln
Tel.: +49 221 - 29 74 84 95
E-Mail: koeln.dellbrueck@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com