Köln

Stilvolle Wohnimmobilie in Lindenthal | Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit zwei Garagen

Objektnummer: 2641012A1



KAUFPREIS: 2.100.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 415.5 m² • GRUNDSTÜCK: 330 m²

Objektnummer: 2641012A1 - 50935 Köln

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 2641012A1 - 50935 Köln

Auf einen Blick

Objektnummer	2641012A1
Wohnfläche	ca. 415.5 m²
Baujahr	1953

Kaufpreis	2.100.000 EUR
Zins- und Renditehaus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 415 m²
Zustand der Immobilie	saniert
Vermietbare Fläche	ca. 415 m²

Objektnummer: 2641012A1 - 50935 Köln

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	13.08.2028

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	90.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1953

Objektnummer: 2641012A1 - 50935 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2641012A1 - 50935 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2641012A1 - 50935 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2641012A1 - 50935 Köln

Grundrisse






Zi.
WC
KÜCHE
DIELE
Zi.
WOHNZ.


ABST.
1.25m²
BAD
5,41m²
KAM.
6.00m²
GALERIE
20,58m²
BALK
4,78m²

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 2641012A1 - 50935 Köln

Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 2641012A1 - 50935 Köln

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 2641012A1 - 50935 Köln

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sven Walter

Unter Käster 14-16, 50667 Köln
Tel.: +49 221 - 42 30 25 25
E-Mail: commercial.koeln@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com