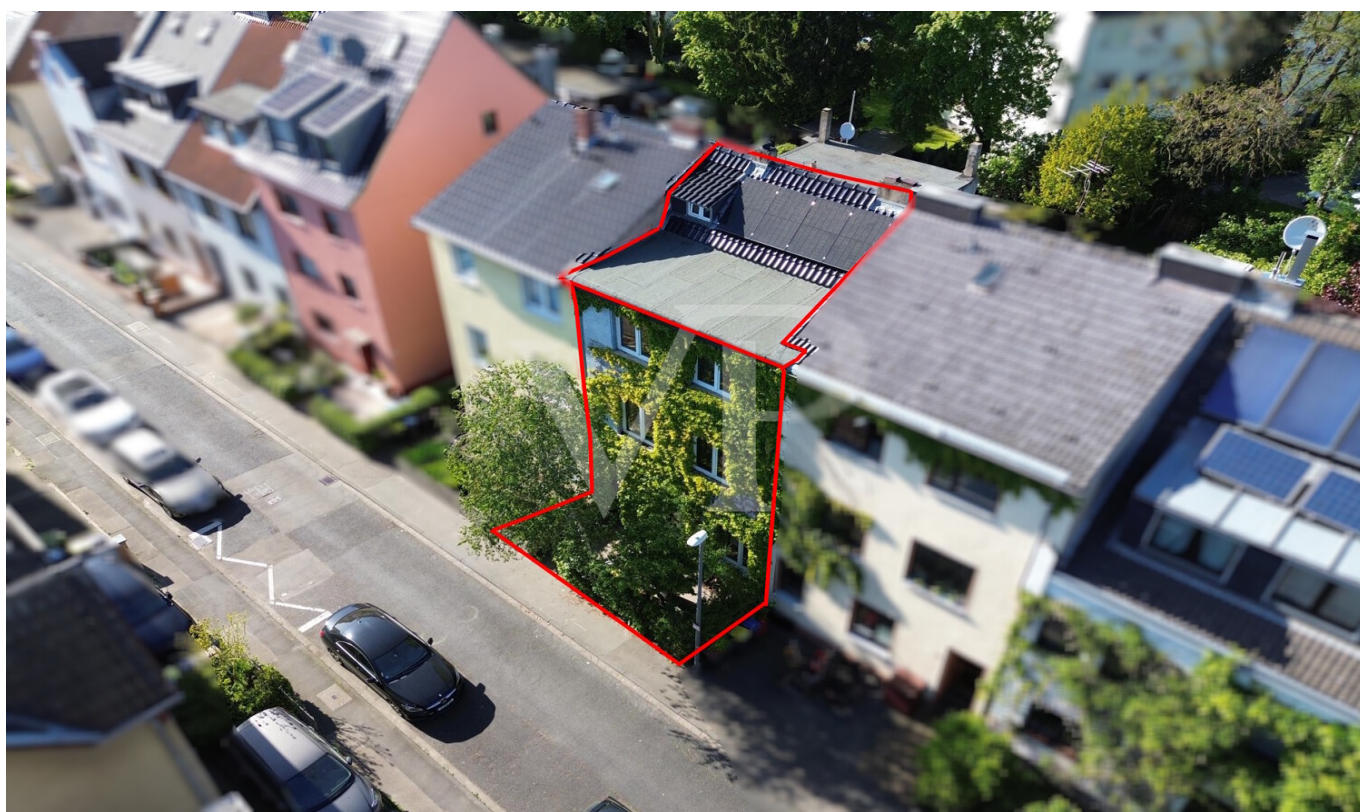


Köln - Bilderstöckchen

## Viel Platz für Familien: Stadthaus mit Garten

Αριθμός ακινήτου: 26485001



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 740.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 166,29 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 7 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 266 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 26485001 - 50739 Köln - Bilderstöckchen**

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ?????? ????????
- ?????????????? ??? ????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ?????????????? ??????????????

Αριθμός ακινήτου: 26485001 - 50739 Köln - Bilderstöckchen

?? ??? ??????

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| ???????? ?????????  | 26485001                  |
| ???????????         | ca. 166,29 m <sup>2</sup> |
| ????? ??????        | ?????????????? ?????      |
| ?????????           | 7                         |
| ?????????           | 2                         |
| ????? ????????????? | 1935                      |

|                        |                                                                                       |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????          | 740.000 EUR                                                                           |
| ???????????            | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????????? ???????????? | ???????                                                                               |
| ???????                | WC ????????????,<br>??????                                                            |

Αριθμός ακινήτου: 26485001 - 50739 Köln - Bilderstöckchen

?????????? ??????????

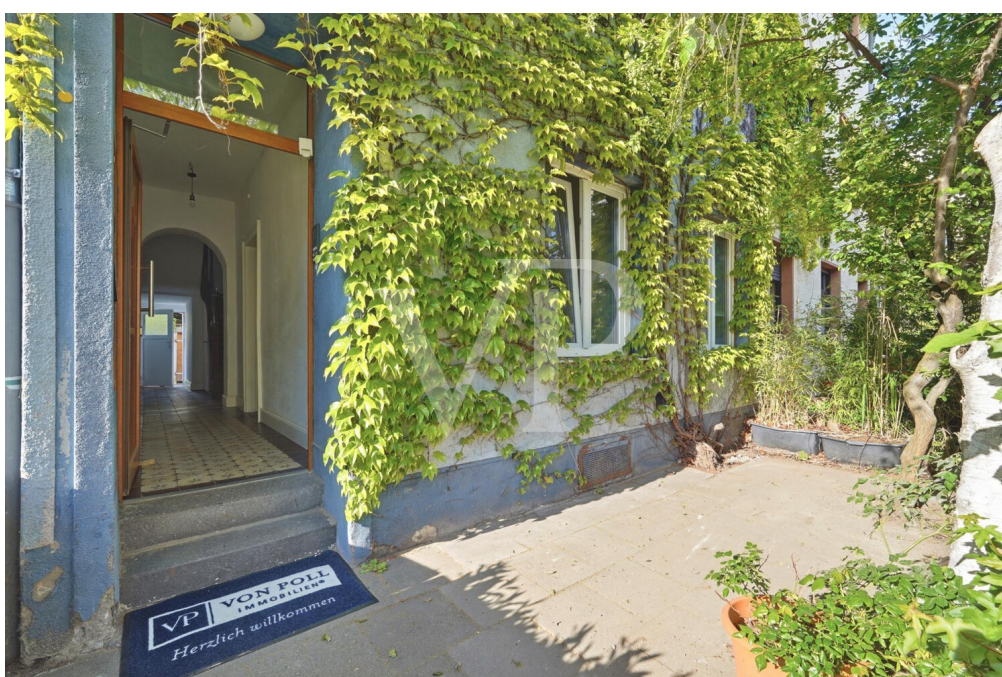
|                                                   |                      |
|---------------------------------------------------|----------------------|
| ??????????<br>??????????                          | ????????? ?????????? |
| ????? ???????????                                 | ??????               |
| ?????????????<br>????????????????<br>???????? ??? | 11.11.2035           |
| ????? ???????????                                 | ??????               |

|                                                                        |                |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????????<br>??????????                                           | VERBRAUCH      |
| ????????? ???????????<br>??????????                                    | 138.21 kWh/m²a |
| ?????????<br>?????????????<br>?????????                                | E              |
| ????? ???????????<br>????????? ?? ??<br>????????????<br>?????????????? | 1935           |



Αριθμός ακινήτου: 26485001 - 50739 Köln - Bilderstöckchen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26485001 - 50739 Köln - Bilderstöckchen

?? ???????





Αριθμός ακινήτου: 26485001 - 50739 Köln - Bilderstöckchen

?? ???????



# Capital



**MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN**

**Top-Makler Köln**



Höchstnote für  
**von Poll Immobilien  
Lindenthal**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 09/26

Αριθμός ακινήτου: 26485001 - 50739 Köln - Bilderstöckchen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26485001 - 50739 Köln - Bilderstöckchen

?? ???????





**Αριθμός ακινήτου: 26485001 - 50739 Köln - Bilderstöckchen**

**?? ???????**



Αριθμός ακινήτου: 26485001 - 50739 Köln - Bilderstöckchen

?? ???????





Αριθμός ακινήτου: 26485001 - 50739 Köln - Bilderstöckchen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26485001 - 50739 Köln - Bilderstöckchen

?? ???????





Αριθμός ακινήτου: 26485001 - 50739 Köln - Bilderstöckchen

?? ???????



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)



**Αριθμός ακινήτου: 26485001 - 50739 Köln - Bilderstöckchen**

**??? ????? ????????**

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert dieses charaktervolle Stadthaus in beehrter Lage von Köln-Bilderstöckchen, mit viel Platz, gewachsener Substanz und großem Potenzial zur Verwirklichung eines modernen Einfamilienhauses.

Die im Jahr 1935 in massiver Bauweise errichtete Immobilie befindet sich auf einem ca. 266 m<sup>2</sup> großen Grundstück und vereint den besonderen Charme klassischer Altbauarchitektur mit einer über Jahre hinweg gepflegten und fortlaufend instand gehaltenen Gebäudesubstanz. Auf ca. 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt über drei Etagen, eröffnet sich die seltene Gelegenheit, ein Haus mit Charakter nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. In den vergangenen rund 20 Jahren wurden fortlaufend Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Hierzu zählen unter anderem die Erneuerung des Daches, der Austausch der Fenster und Haustüren, die Modernisierung der Heizungsanlage, die Erneuerung von Heizungsleitungen und Teilen der Elektrik sowie Fassadendämmung. Dadurch präsentiert sich die Immobilie technisch in einem gepflegten und soliden Zustand. Der Fokus liegt auf der Möglichkeit, die bestehenden Grundrisse an heutige Wohnbedürfnisse anzupassen und die Immobilie in ein großzügiges Einfamilienhaus mit individuellem Wohnkonzept zu verwandeln. Aktuell wird das Haus in zwei Wohnebenen genutzt, bietet jedoch ideale Voraussetzungen für Familien, die ein charaktervolles Stadthaus mit Entwicklungspotenzial suchen.

Die vorhandenen Raumstrukturen schaffen vielseitige Möglichkeiten für offene Wohn- und Küchenbereiche, großzügige Familienräume oder moderne Arbeitszimmer. Auch das ausgebaute Dachgeschoss eröffnet zusätzliche Perspektiven für individuelle Wohnideen. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen ausgebauten Spitzboden sowie einen vollunterkellerten Bereich mit umfangreichen Nutz- und Abstellflächen. Typische Altbaulemente wie Dielenböden und die großzügigen Raumhöhen verleihen der Immobilie ihren besonderen Wohncharakter. Gleichzeitig schaffen die bereits durchgeführten Maßnahmen eine solide Grundlage für eine zeitgemäße Weiterentwicklung des Hauses. Der sonnige Garten bietet eine grüne Ruheoase mitten im beliebten Veedel Bilderstöckchen.

Dieses Haus bietet eine Interessante Gelegenheit, eine Immobilie mit Substanz, Charakter und Entwicklungspotenzial in einer der beliebtesten Wohnlagen Kölns zu erwerben – und daraus ein ganz persönliches Zuhause zu schaffen. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stellen wir Ihnen diese besondere Immobilie im Rahmen eines persönlichen Besichtigungstermins näher vor.

**Αριθμός ακινήτου: 26485001 - 50739 Köln - Bilderstöckchen**

**????????????? ??? ????????**

- zentrale Lage im Stadtbezirk Nippes am Rande von Bilderstöckchen
- massive Bauweise
- 2008: Erneuerung und Dämmung des Daches
- 2009: Austausch der Fenster und Haustüren
- 2009: Modernisierung der Heizungsanlage inkl. Warmwasseraufbereitung
- 2009: Teilweise Erneuerung der Heizungsleitungen
- 2009: Teilweise Erneuerung der Elektrik
- 2011: Fassadendämmung auf der Gartenseite inkl. Anstrich
- 2011: Erneuerung des Anbaudaches
- 2011: Anpassung/Erneuerung der Regenwasserleitungen
- 2022: Teilweise Erneuerung von Heizkörpern im Kellerbereich
- 4 Balkonkraftwerke auf dem Dach
- voll unterkellert mit Werkstatt und Waschkeller
- großer Garten mit Gartenlaube
- Altbaumbestand
- sieben Zimmer, flexibel nutzbar
- mögliche zweite Küche
- zwei voll ausgestattete Badezimmer und ein Gäste-WC

**Αριθμός ακινήτου: 26485001 - 50739 Köln - Bilderstöckchen**

**??? ??? ??? ?????????**

Die Immobilie befindet sich im Kölner Stadtteil Köln-Bilderstöckchen, direkt an der Grenze zu Nippes, einem gewachsenen und überwiegend wohngepägten Viertel im Norden der Stadt. Das Umfeld ist geprägt von einer ruhigen Nachbarschaft mit Mehrfamilienhäusern, gepflegten Grünanlagen und einer angenehmen, bodenständigen Wohnatmosphäre. Die Kombination aus urbaner Nähe und entspanntem Wohncharakter macht diese Lage besonders attraktiv.

In der näheren Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, kleinere Fachgeschäfte sowie Cafés und gastronomische Angebote. Auch Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind gut erreichbar und tragen zu einer hohen Lebensqualität im Alltag bei. Für Erholung und Freizeit bieten nahegelegene Grünflächen und Parks Raum für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder entspannte Stunden im Freien.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Innenstadt von Köln sowie in angrenzende Stadtteile. Auch mit dem Auto sind wichtige Verkehrsachsen in kurzer Zeit erreichbar, sodass eine gute Vernetzung in die gesamte Region gewährleistet ist.

Die Lage verbindet ruhiges, nachbarschaftliches Wohnen mit einer soliden Infrastruktur und guter Erreichbarkeit urbaner Angebote – ideal für alle, die stadtnah leben und gleichzeitig eine angenehme Wohnatmosphäre genießen möchten.



**Αριθμός ακινήτου: 26485001 - 50739 Köln - Bilderstöckchen**

**?????????? ??????????????**

??? ????????????? ?????????????, ??????????????? ?? ??? ????????? ??????????????? ???:

**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)**

????? ?????????? ?????????? von Poll Immobilien GmbH

---

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