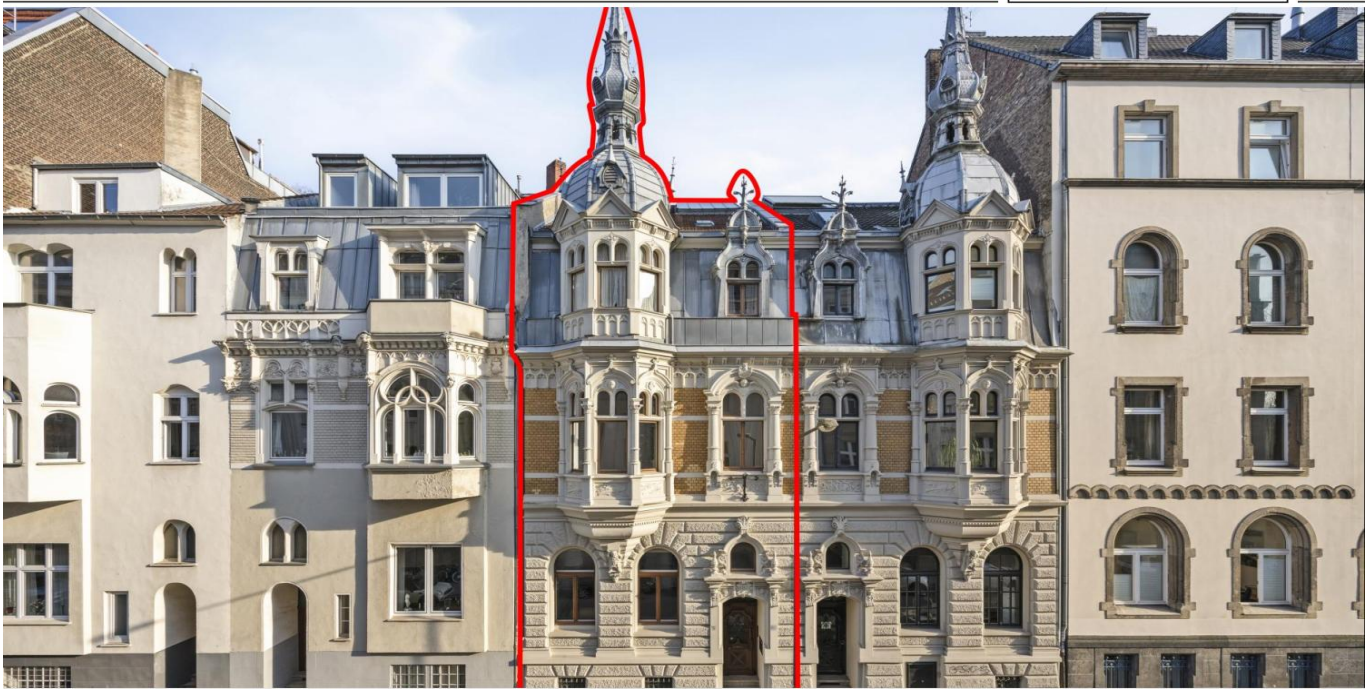


Köln – Neustadt-Nord

Denkmalgeschütztes Gründerzeithaus im Stadtgartenviertel: Immobilientraum für Liebhaber

????????? ??????????: 25406003



www.von-poll.com

???? ??????: 1.490.000 EUR • ??????????: ca. 300,2 m² • ?????????: 8 • ?????? ????: 164 m²

???????? ??????????: 25406003 - 50672 Köln – Neustadt-Nord

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

???????? ??????????: 25406003 - 50672 Köln – Neustadt-Nord

?? ??? ??????

???????? ??????????	25406003	????? ???????	1.490.000 EUR
????????????	ca. 300,2 m ²	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	8		
????????????? ???	3		
????????????		????? ??????????????	2000
????????????	2	?????????	???????
????? ??????????????	1899	????????????????	
		?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ?????????

???????? ??????????: 25406003 - 50672 Köln – Neustadt-Nord

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

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

????

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

KEIN

???????? ?????: 25406003 - 50672 Köln – Neustadt-Nord

?? ????????



???????? ??????????: 25406003 - 50672 Köln – Neustadt-Nord

?? ?????????

Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024

Top-Makler Köln

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für
**von Poll Immobilien
Lindenthal**

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25



???????? ????????: 25406003 - 50672 Köln – Neustadt-Nord

?? ????????



???????? ????????: 25406003 - 50672 Köln – Neustadt-Nord

?? ????????



???????? ??????????: 25406003 - 50672 Köln – Neustadt-Nord

?? ?????????



???????? ??????????: 25406003 - 50672 Köln – Neustadt-Nord

?? ?????????



???????? ??????????: 25406003 - 50672 Köln – Neustadt-Nord

?? ?????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

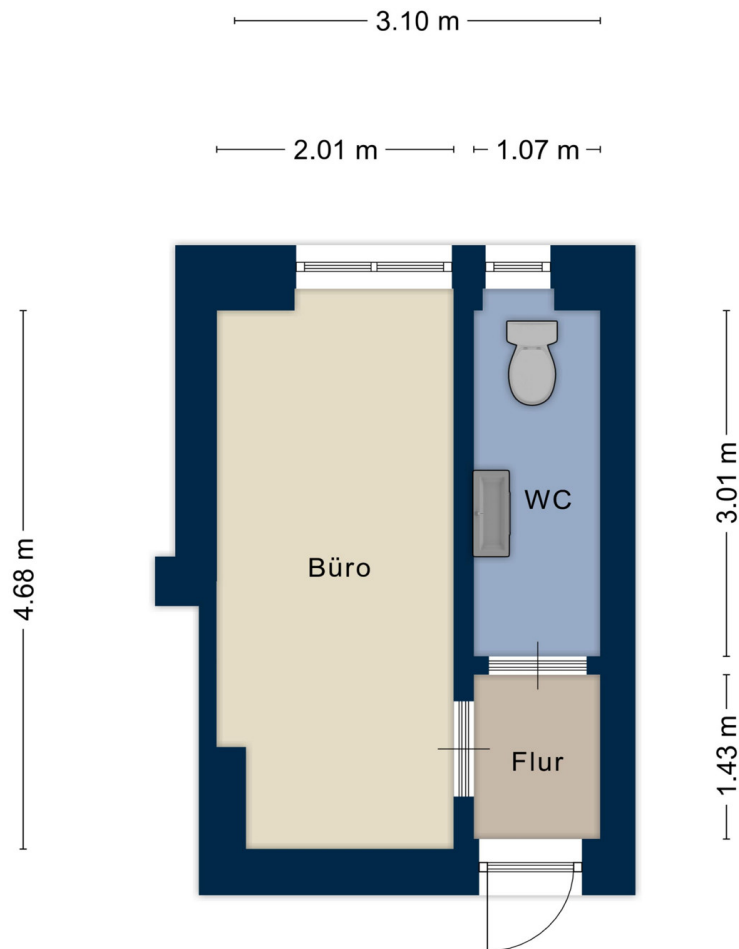
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

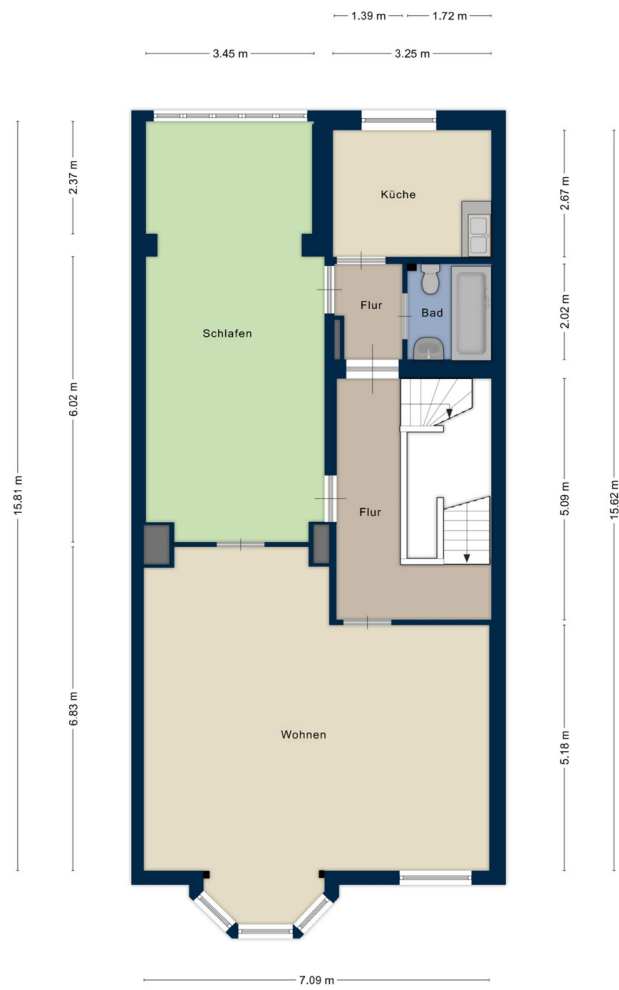
T.: 0221 - 80 06 443 0

www.von-poll.com

???????? ?????: 25406003 - 50672 Köln – Neustadt-Nord

??????











???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ???????????????.

???????? ??????????: 25406003 - 50672 Köln – Neustadt-Nord

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

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses traumhafte Gründerzeithaus aus dem Jahr 1899 in zentraler Lage im Stadtgartenviertel. Die im Stil der flandrischen Renaissance mit gotischem Ductus errichtete Fassade des Objekts sowie die zahlreichen, originalen Details im Hausinneren zeichnen sich durch ihre Repräsentativität und hochwertige Qualität aus. Das Wohnhaus ist im Inneren mit außergewöhnlicher Vollständigkeit erhalten. Das Objekt ist Teil eines städtebaulichen Ensembles, das sich bis zur Gladbacher Straße erstreckt. Es ist ein Dokument für die repräsentative Bebauung der Spichernstraße, die im Rahmen des ab 1881 von H.J. Stübgen ausgeführten Neustadtplans entstanden ist. Das Haus, das sich auf einem Grundstück von 164 m² befindet, bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 300 m², die sich über drei Stockwerke verteilt. Vor allem das beeindruckende Entrée setzt bereits beim Betreten des Hauses ein klares Statement und versprüht historischen Charme durch Freskenmalereien, Jugendstil-Kacheln mit der Darstellung von diversen Shakespeare-Stücken, dem unter dem Vinyl-Boden vorhandenen Marmorboden sowie den für die Gründerzeit typischen Rundbögen und Stuckverzierungen. Die Immobilie bietet insgesamt acht Zimmer. Zwei Badezimmer und ein Gäste-WC ermöglichen eine gleichzeitige Nutzung auch für größere Familien. Eine Loggia im 2. OG sowie ein großzügiger, typischer Kölner Hinterhof bieten zusätzliche Freiräume für entspannte Stunden im Freien. Das Erdgeschoss besteht aus zwei großen Räumen sowie einem Küchenraum, der eine halbe Etage tiefer liegt und über das Treppenhaus erreichbar ist. Die Küche ist mit originalen Wand- und Bodenkacheln ausgestattet. Auf dem Weg zum 1. OG erreicht man im Zwischengeschoss einen mit Original-Fliesen ausgestatteten Toilettenraum sowie einen knapp 10 m² großen, vielseitig nutzbaren Raum mit Parkettboden und gut erhaltenem Originalstuck an der Decke. Im 1. OG, der Belétage, befindet sich ein knapp 45 m² großes Wohnzimmer mit einem bezaubernden Erker. Das anschließende Schlafzimmer ist ca. 32 m² groß und bietet mit seiner riesigen Fensterfront in den Hinterhof eine angenehme Atmosphäre. In beiden Zimmern findet sich an den Zimmerdecken fantastisch erhaltener Stuck. Eine Küche sowie ein kleines Badezimmer mit Badewanne runden die Etage ab. Das 2. OG umfasst drei große Zimmer, ein Badezimmer, einen Abstellraum, eine Küche sowie eine ca. 9 m² große Loggia. Diese Etage befindet sich in einem modernisierungsbedürftigen Zustand. Ein Highlight dieses Hauses ist die sich im Dachgeschoss befindliche, auffällige Jugendstil-Lichtkuppel, die im Treppenhaus für ein offenes und helles Ambiente sorgt und den besonderen Charakter der Immobilie unterstreicht. Die zentrale Öl-Heizung ist in die Jahre gekommen und muss ausgetauscht werden. Alternativ könnte über eine komplett neue Heizungsanlage mit anderem Energieträger (Gas oder Fernwärme) nachgedacht werden. Die

denkmalgeschützte Fassade, die Fenster und die Holztüren wurden ca. 2001 modernisiert, ebenso teilweise die Elektrik, sodass die historische Bausubstanz mit zeitgemäßer Funktionalität kombiniert wird. Allerdings ist der Zustand des 2. OGs nicht auf dem Stand der ersten beiden Etagen. Die Immobilie ist aufgrund ihres modernisierungsbedürftigen Zustands ideal für Käufer, die bereit sind, Zeit und Ressourcen zu investieren, um ein einzigartiges Wohnprojekt zu realisieren und ein Stück Geschichte zu bewahren. Die Nutzung als Einfamilienhaus bietet dabei vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten, um individuelle Wohnräume zu verwirklichen. Das Objekt ist ein Baudenkmal im Sinne von § 2 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW). Das für die Qualifizierung als Baudenkmal notwendige öffentliche Interesse ist gegeben, da dieses Denkmal sowohl bedeutend für die Geschichte des Menschen und für Städte und Siedlungen ist als auch künstlerische, wissenschaftliche und städtebauliche Gründe für seine Erhaltung und Nutzung vorliegen. Stadtquartiere mit Gründerzeithäusern zählen zu den bevorzugten innerstädtischen Wohnlagen mit besonderem Flair. Die oft reichhaltige Ausstattung der Häuser mit Stuck und ihre großzügigen Raumzuschnitte machen sie besonders begehrt. Der Käufer kann von der zentralen Lage profitieren, die eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen sowie Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe bietet. Dies macht das Haus sowohl für Familien als auch für Paare interessant, die Wert auf eine gute städtische Infrastruktur legen. Insgesamt stellt diese außergewöhnliche Immobilie ein interessantes Angebot für Liebhaber historischer Gebäude dar, die den Charme vergangener Zeiten zu schätzen wissen und das Potenzial erkennen, das in der Restaurierung liegt. Um einen direkten Eindruck von den Räumlichkeiten und der besonderen Atmosphäre des Hauses zu bekommen, empfehlen wir, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir stehen Ihnen hierfür gerne zur Verfügung und freuen uns darauf, Ihnen diese einmalige Immobilie näher vorzustellen.

???????? ??????????: 25406003 - 50672 Köln – Neustadt-Nord

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

- Gründerzeithaus mit Original Stuckdecken und Verzierungen der späten Gründerzeit
- Acht Zimmer
- Loggia
- Hinterhof
- Zwei Bäder
- Gäste-WC
- Ölheizung
- Laminatböden
- teilweise Originalfliesen der Jahrhundertwende
- Marmorböden (unter Vinyl) im Eingangsbereich

???????? ??????????: 25406003 - 50672 Köln – Neustadt-Nord

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

Das elegante Stadthaus befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen der Stadt – dem charmanten Stadtgartenviertel. Diese exklusive Gegend vereint urbanes Leben mit grüner Idylle und bietet eine einzigartige Kombination aus Zentrumsnähe, erstklassiger Infrastruktur und hoher Lebensqualität. Das Viertel zeichnet sich durch seine prachtvollen Altbauten, gepflegten Stadtvillen und eine ruhige, aber dennoch lebendige Atmosphäre aus. Der namensgebende Stadtgarten, eine der schönsten Parkanlagen der Stadt, liegt nur wenige Gehminuten entfernt und lädt zu erholsamen Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Grünen ein. Beste Anbindung & Infrastruktur Dank der zentralen Lage sind sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem erreichbar. Hochwertige Boutiquen, Feinkostläden, Supermärkte und Wochenmärkte bieten eine ausgezeichnete Nahversorgung. Zudem laden zahlreiche Cafés, Restaurants und Bars zu kulinarischen Genüssen ein. Die verkehrstechnische Anbindung ist hervorragend: Das Viertel wird optimal durch den öffentlichen Nahverkehr der Kölner Verkehrs-Betriebe (KVB) erschlossen. In unmittelbarer Nähe befinden sich die Haltestellen Hans-Böckler-Platz/Bf. West und Friesenplatz, die von den folgenden KVB-Linien bedient werden: - Stadtbahnlinien 3, 4 und 5 (Hans-Böckler-Platz/Bf. West) - Stadtbahnlinien 3, 4, 5, 12 und 15 (Friesenplatz) Diese ermöglichen eine schnelle und direkte Verbindung in die Innenstadt, zum Hauptbahnhof, zur Messe und in weitere Stadtteile. Zusätzlich verkehren mehrere Buslinien, die eine flexible Mobilität gewährleisten. Auch die Autobahnen A1, A3 und A4 sind in wenigen Minuten erreichbar, was besonders für Pendler von Vorteil ist. Kulturelle Vielfalt & Freizeitangebot Das Stadtgartenviertel ist bekannt für seine kulturelle Vielfalt. In unmittelbarer Umgebung befinden sich renommierte Museen, Theater und Galerien, die ein abwechslungsreiches Programm bieten. Sportbegeisterte profitieren von einem breiten Angebot an Fitnessstudios, Sportvereinen und Joggingstrecken im Stadtgarten. Fazit Das Stadtgartenviertel bietet eine perfekte Symbiose aus urbanem Lebensstil und ruhigem Wohnen im Grünen. Die zentrale Lage, die exzellente Infrastruktur und das hohe Maß an Lebensqualität machen diese Immobilie zu einem erstklassigen Wohnsitz für anspruchsvolle Stadtbewohner.

???????? ??????????: 25406003 - 50672 Köln – Neustadt-Nord

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

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

Jörg Rechermann

Dürener Straße 236 ??????-Lindenthal
E-Mail: koeln.lindenthal@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com