Köln

7-Parteienhaus mit 2 freien Wohnungen am Neumarkt: Investment im Cäcilienviertel

Objektnummer: 2341026A2



KAUFPREIS: 1.575.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 293.56 m² • GRUNDSTÜCK: 297 m²

Objektnummer: 2341026A2 - 50676 Köln

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

Objektnummer: 2341026A2 - 50676 Köln

Auf einen Blick

Objektnummer	2341026A2
Wohnfläche	ca. 293.56 m²
Baujahr	1961

Kaufpreis	1.575.000 EUR
Zins- und Renditehaus	Wohn- und Geschäftshaus
Provision	Käuferprovision 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 643 m²
Gewerbefläche	ca. 350.29 m²
Vermietbare Fläche	ca. 643 m²

Objektnummer: 2341026A2 - 50676 Köln

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	08.04.2034

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	141.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1961

Objektnummer: 2341026A2 - 50676 Köln

Die Immobilie



Mietaufstellung IST - Bobstraße 10-12, 50676 Köln

IST		Quadratmeter	Kaltmiete / Monat	Miete/Quadratmeter
Gewerbe EG/KG	Mieter 1	350,29 m²	1.400,00 €	4,00 €
1.OG rechts	Mieter 2	47,99 m²	459,85 €	9,58 €
1.OG links	Mieter 3	47,60 m²	402,24 €	8,45 €
2.OG rechts	Mieter 4	48,58 m²	Leerstand	0,00 €
2.OG links	Mieter 5	48,10 m²	Leerstand	0,00 €
DG rechts	Mieter 6	64,37 m²	682,50 €	10,60 €
DG links	Mieter 7	36,92 m²	455,00 €	12,32 €

TOTAL	**Wohnfläche**	**293,56 m²**
	Gewerbefläche	**350,29 m²**
	Gesamt	**643,85 m²**

monatliche Mieteinahmen	3.399,59 €
jährliche Mieteinahmen	40.795,08 €

Objektnummer: 2341026A2 - 50676 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2341026A2 - 50676 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2341026A2 - 50676 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2341026A2 - 50676 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2341026A2 - 50676 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2341026A2 - 50676 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2341026A2 - 50676 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2341026A2 - 50676 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2341026A2 - 50676 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2341026A2 - 50676 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2341026A2 - 50676 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2341026A2 - 50676 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2341026A2 - 50676 Köln

Die Immobilie







Objektnummer: 2341026A2 - 50676 Köln

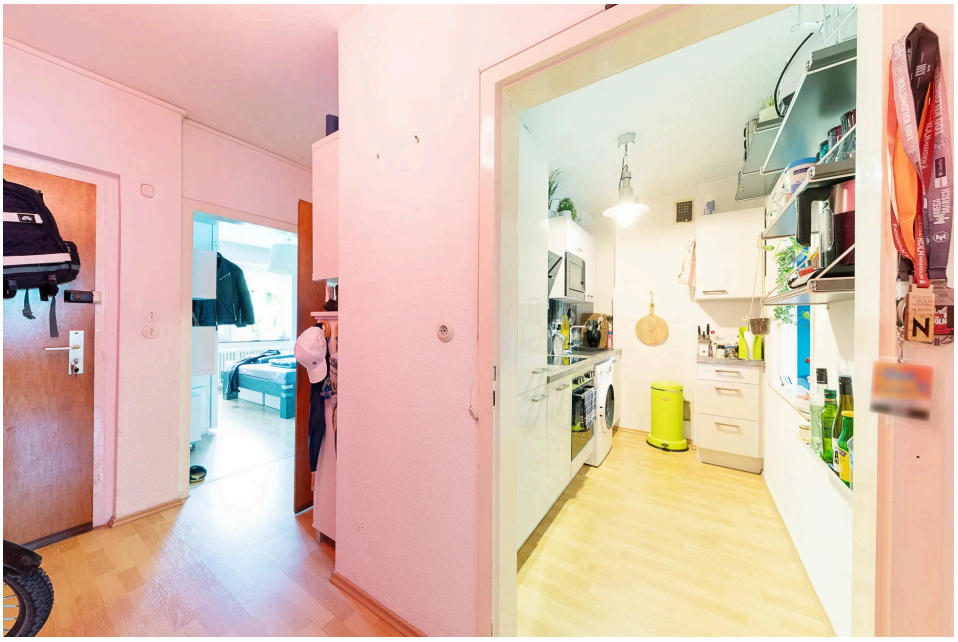
Die Immobilie





Objektnummer: 2341026A2 - 50676 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2341026A2 - 50676 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2341026A2 - 50676 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2341026A2 - 50676 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2341026A2 - 50676 Köln

Grundrisse




Schlafzimmer
Bad
Flur
Küche
KS
Schlafzimmer
Bad
Flur
Küche
KS


Schlafzimmer
Bad
Flur
Küche
KS


DF
Wohnzimmer
Lampe
DF
DF
DF


Trainingsraum
Flur
Flur
WC
Empfangsbereich



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: 2341026A2 - 50676 Köln

Ein erster Eindruck

VON POLL COMMERCIAL präsentiert Ihnen diese attraktive Anlageimmobilie mitten im Cäcilienviertel, wo das kulturelle Erbe der Altstadt eine charmante Umgebung mit einer einzigartigen Atmosphäre erschaffen hat.

Erbaut im Jahre 1961, handelt es sich bei dem dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshaus architektonisch um einen Zweispänner, der sich harmonisch in das umliegende Straßenbild einfügt. Die ca. 643,85 m² vermietete Gesamtfläche setzt sich aus der im Erdgeschoss ca. 350,29 m² großen Gewerbefläche und einer Wohnfläche von ca. 293,56 m² zusammen. Das Grundstück selbst umfasst insgesamt ca. 297 m².

Fünf der sechs Wohneinheiten sind zwischen ca. 35 m² und ca. 65 m² groß und in ihrer Struktur identisch aufgebaut.
Alle Zimmer werden vom Flur aus erschlossen. Große, zum Teil bodentiefe Fenster sorgen für ein einladendes, lichtdurchflutetes Wohnzimmer und verleihen dem Raum automatisch eine behagliche Wohlfühlatmosphäre. Die Küche ist über eine Durchreiche mit dem Wohnzimmer verbunden – ein stilvolles Designelement, das nicht nur ästhetisch ansprechend ist, sondern auch dem zeitgenössischen Trend eines offenen Raumgefühls auf elegante Weise gerecht wird. Das Schlafzimmer zeichnet sich ebenfalls durch eine helle und großzügige Raumgestaltung aus. Highlight ist die ca. 64 m² umfassende Maisonette-Wohnung, wo der ausgebaute Dachboden ein gemütliches Loftambiente kreiert, während sich im unteren Bereich Küche, Schlafzimmer und Bad befinden. Zwei Wohnungen im 2.OG sind momentan unvermietet und könnten zunächst revitalisiert werden.

Das Gebäude ist voll unterkellert und bietet den Mietern somit private Abstellmöglichkeiten, während es im Innenhof einen überdachten Bereich für Fahrräder gibt. Über die gesamte Gewerbefläche im Erdgeschoss erstreckt sich der Fitness & Kick Box Club „Fitnesscamp Cologne“.

Über die Jahre hinweg wurde das Gebäude bei Bedarf modernisiert und instand gesetzt. Im hinteren Bereich wurde das Flachdach erneuert, im Jahre 1990 die Heizung (Zentralheizung, Fernwärme) für die obere Etage erweitert sowie neue, zweifach isolierte PVC-Fenster eingebaut. Auch die Bäder wurden in fast allen Wohnungen modernisiert.

Die aktuellen jährlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf ca. 40.795,08 €. Aufgrund der Marktlage sowie der hohen Nachfrage, könnten Sie bei künftigen Neuvermietungen langfristig jährliche Mieteinnahmen von ca. 89.414,98 € und höher erzielen.

Objektnummer: 2341026A2 - 50676 Köln

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im Herzen der Kölner Innenstadt, mitten im Cäcilienviertel der begehrten und historisch geprägten Altstadt-Süd.

Das kulturelle Erbe der Altstadt findet sich in diesen Straßen wieder. Prächtige Altbauten und beeindruckende Stadthäuser mit sorgfältig erhaltenen Fassaden prägen die Umgebung. Ein Zusammenspiel von alt und neu, wo Vergangenheit auf Gegenwart trifft und es zu einem faszinierenden Kontrast aus Gründerzeitbauten und moderner Architektur kommt, für den die Altstadt mit ihren facettenreichen Veedeln so bekannt ist. Sie alle vereint die gleiche lebendige Atmosphäre, denn Leben in der Kölner Innenstadt bedeutet Teil eines pulsierenden, urbanen Lebensgefühls zu sein.

Die Lage der Immobilie ist dank der unmittelbaren Nähe zu den wichtigsten Anziehungspunkten der Stadt erstklassig. Der Neumarkt ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt und somit auch zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, da Kölns beliebteste Shoppingmeile dort entlang verläuft. Museen, Galerien, Theater und Konzertsäle sind nur ein kleiner Teil der diversen Unterhaltungsmöglichkeiten und die kulinarische Vielfalt findet sich in den unzähligen Restaurants, Bars und Cafés wieder. Die Nähe zum Rhein schafft in Verbindung mit der malerischen Kulisse und dem Blick auf die Kölner Skyline einen unschlagbaren Freizeitfaktor, der tagsüber vielfältige Aktivitäten ermöglicht und nachts eine zauberhafte Aussicht bietet.

Die Infrastruktur ist ideal, abgesehen von der ausgezeichneten Nahversorgung, die auch Schulen, Kindergärten und Ärzte abdeckt, ist die Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr ebenso optimal.
Die nächste Haltestelle „Mauritiuskirche“, wo die Stadtbahn der Linie 9 verkehrt, ist nur 160 m entfernt, wobei zur Haltestelle „Neumarkt“, dem größten Knotenpunkt der KVB, keine fünf Minuten benötigt werden. Von dort aus gelangt man schnell zum Hauptbahnhof, wodurch die Anbindung an den Fernverkehr in kürzester Zeit gegeben ist. Kurze Entfernungen prägen den Stadtteil, da vieles einfach zu Fuß, per Fahrrad oder effizient mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreicht werden kann. Die Verfügbarkeit von öffentlichen Parkplätzen direkt vor der Tür sowie die komfortable Anbindung an den Kölner Autobahnring machen zudem die Nutzung eines Autos selbst in der Innenstadt äußerst bequem.

Die Innenstadt ist der Inbegriff von urbanem Großstadtleben – pulsierend und lebendig, geprägt von kölschem Flair und Herzlichkeit. Eine ideale Infrastruktur, perfekte Verkehrsanbindung, sowie die Vielzahl an gastronomischen, kulinarischen und kulturellen Angeboten sowie diversen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten ergeben einen Standort, der eine hohe Wohn- bzw. Lebensqualität verspricht. Die schönsten Veedel Kölns treffen in diesem Stadtteil aufeinander.

Objektnummer: 2341026A2 - 50676 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