Köln

Rheinnahes Mehrparteienhaus mit Entwicklungspotenzial und freier Gewerbeeinheit

Objektnummer: 2641007A2



KAUFPREIS: 1.300.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 314 m² • GRUNDSTÜCK: 455 m²

Objektnummer: 2641007A2 - 50999 Köln

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

Objektnummer: 2641007A2 - 50999 Köln

Auf einen Blick

Objektnummer	2641007A2
Wohnfläche	ca. 314 m²
Baujahr	2000

Kaufpreis	1.300.000 EUR
Zins- und Renditehaus	Wohn- und Geschäftshaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 388 m²
Gewerbefläche	ca. 74.72 m²
Vermietbare Fläche	ca. 388 m²

Objektnummer: 2641007A2 - 50999 Köln

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	28.08.2028

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	117.42 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	2000

Objektnummer: 2641007A2 - 50999 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2641007A2 - 50999 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2641007A2 - 50999 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2641007A2 - 50999 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2641007A2 - 50999 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2641007A2 - 50999 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2641007A2 - 50999 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2641007A2 - 50999 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2641007A2 - 50999 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2641007A2 - 50999 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2641007A2 - 50999 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2641007A2 - 50999 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2641007A2 - 50999 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2641007A2 - 50999 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2641007A2 - 50999 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2641007A2 - 50999 Köln

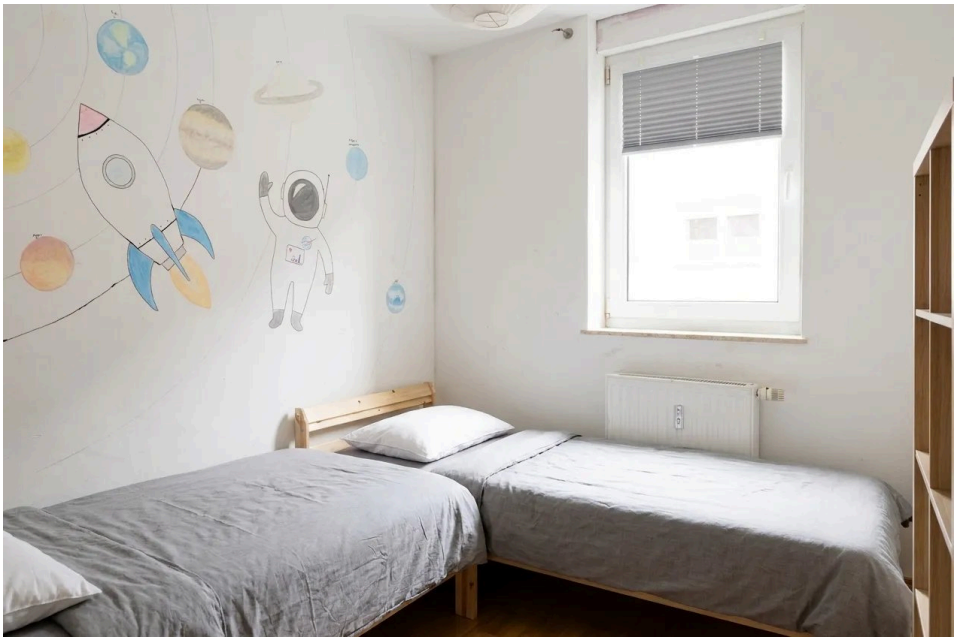
Die Immobilie





Objektnummer: 2641007A2 - 50999 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2641007A2 - 50999 Köln

Die Immobilie





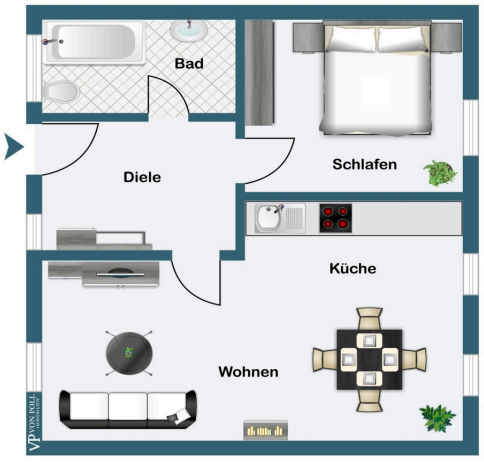
Objektnummer: 2641007A2 - 50999 Köln

Die Immobilie

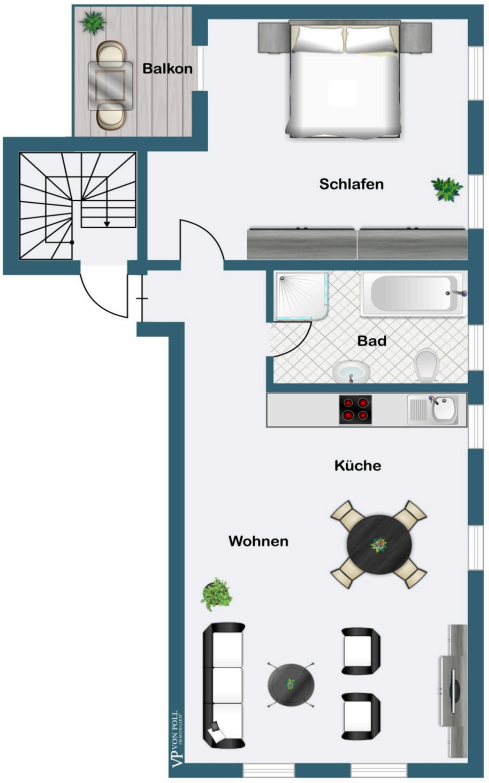


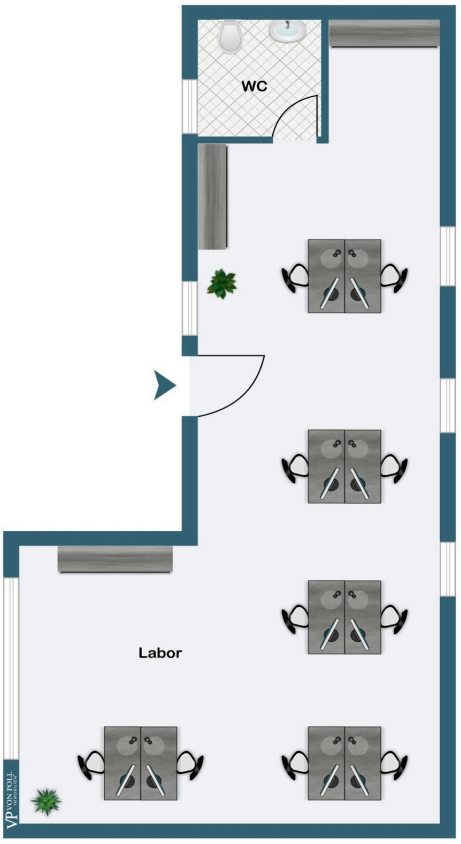
Objektnummer: 2641007A2 - 50999 Köln

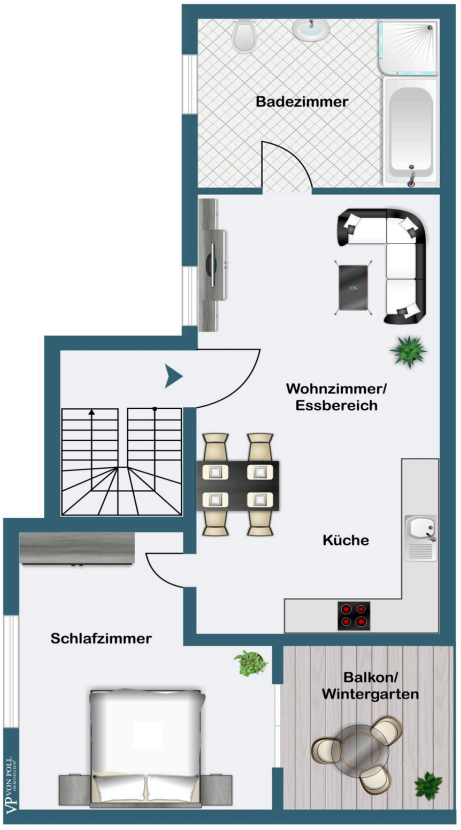
Grundrisse




Schlafen
Schlafen
Diele
Bad
Flur
Schlafen
WC
Küche
Balkon
Wohnen


Balkon
Schlafen
Bad
Küche
Wohnen


WC
Labor



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: 2641007A2 - 50999 Köln

Ein erster Eindruck

VON POLL COMMERCIAL präsentiert eine charaktervolle und vielseitige Liegenschaft, die auf eindrucksvolle Weise historischen Charme mit modernen Nutzungsmöglichkeiten verbindet. Auf einem ca. 455 m² großen Grundstück erstreckt sich ein gewachsenes Ensemble mit einer Gesamtfläche von rund 388,72 m², bestehend aus großzügigen Wohnflächen sowie einer ergänzenden Gewerbeeinheit.

Bereits beim ersten Eindruck vermittelt die Immobilie eine angenehme Mischung aus Tradition und Weiterentwicklung. Der straßenseitige Gebäudeteil prägt mit seiner klassischen Architektur das Erscheinungsbild und verleiht dem Objekt eine zeitlose Ausstrahlung. Im rückwärtigen Bereich wurde die ehemalige Scheune um das Jahr 2000 umgebaut und in die heutige Nutzung überführt, wodurch ein stimmiges Zusammenspiel aus historischer Substanz und moderner Funktionalität entstanden ist.

Im Inneren zeigt sich das Objekt freundlich, hell und einladend. Großzügige Raumstrukturen und eine durchdachte Aufteilung sorgen für ein angenehmes Wohngefühl. Besonders prägend sind die sichtbaren Holzbalken, die den Räumen eine warme, authentische Atmosphäre verleihen und den ursprünglichen Charakter der Immobilie stilvoll unterstreichen. Gleichzeitig entsteht durch die Kombination mit hellen Oberflächen und großzügigen Fensterflächen ein modernes und offenes Gesamtbild. Zwei der Wohnungen verfügen über attraktive Dachterrassen, die zusätzlichen Freiraum im Alltag schaffen und den Wohnkomfort deutlich erhöhen. Eine weitere Einheit wird durch einen Wintergarten ergänzt, der als lichtdurchfluteter Rückzugsort dient und den Wohnraum auf angenehme Weise erweitert.

Ein besonderes Augenmerk gilt der Gewerbeeinheit im hinteren Teil des Grundstücks. Diese wurde ursprünglich als Labor konzipiert und präsentiert sich aktuell frei, wodurch sich interessante Optionen ergeben. Neben einer klassischen Neuvermietung bietet diese Fläche vor allem ein hohes Maß an Flexibilität hinsichtlich zukünftiger Nutzungskonzepte. Ob weiterhin gewerblich, als Büro- oder Praxisfläche oder im Rahmen einer alternativen Umnutzung – hier eröffnen sich vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten, die das Potenzial der Immobilie zusätzlich unterstreichen.

Auch der Außenbereich trägt zum positiven Gesamteindruck bei. Der Innenhofcharakter schafft ruhige Rückzugsbereiche und eine angenehme Atmosphäre und bildet einen gelungenen Kontrast zum urbanen Umfeld. Die vorhandene Doppelgarage rundet das Angebot funktional ab und bietet komfortable Stellmöglichkeiten direkt auf dem Grundstück.

Mit aktuellen Jahresmieteinnahmen von ca. 50.760 € sowie zusätzlichem

Wertsteigerungspotenzial durch die leerstehende Gewerbeeinheit präsentiert sich diese Immobilie als attraktive Investitionsgelegenheit.

Objektnummer: 2641007A2 - 50999 Köln

Alles zum Standort

Die Liegenschaft befindet sich in ruhiger, gewachsener Wohnlage im Kölner Süden, im Stadtteil Köln-Weiß. Das unmittelbare Umfeld ist überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser sowie kleinere Mehrfamilienhäuser geprägt und vermittelt ein insgesamt zurückgezogenes, nachbarschaftlich geprägtes Wohnumfeld. Die Lage zeichnet sich durch eine ruhige Wohnatmosphäre abseits der hochverdichteten Innenstadtlagen aus.

Im näheren Umfeld sind die grundlegenden Einrichtungen des täglichen Bedarfs vorhanden. Ein Supermarkt ist in etwa 5 bis 8 Minuten zu Fuß erreichbar, weitere Einkaufsmöglichkeiten wie Bäckereien, Apotheken und Dienstleister befinden sich insbesondere im benachbarten Köln-Rodenkirchen und sind ebenfalls schnell erreichbar. Auch Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen liegen in komfortabler Distanz und gewährleisten eine alltagstaugliche Infrastruktur.

Die Kölner Innenstadt von Köln ist in moderater Fahrzeit erreichbar und bietet ein umfassendes Angebot an Einzelhandel, Gastronomie, Kultur und Dienstleistungen.

Ein klar hervorzuhebender Standortvorteil ist die unmittelbare Nähe zum Rhein. Die Rheinufer sind in etwa 3 bis 5 Minuten erreichbar und prägen die Lage maßgeblich. Die weitläufigen Uferbereiche und Rheinauen bieten attraktive Möglichkeiten für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und Naherholung und sorgen für eine überdurchschnittlich hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an das Straßennetz stellt eine zuverlässige Erreichbarkeit der umliegenden Stadtteile und der Kölner Innenstadt sicher. Mehrere Buslinien verbinden den Standort mit den nächstgelegenen Stadtbahnanschlüssen. Von dort besteht eine direkte Verbindung in die Innenstadt. Die Fahrzeit ins Zentrum liegt je nach Verbindung bei etwa 20 bis 30 Minuten. Der Hauptbahnhof ist in rund 25 bis 30 Minuten erreichbar, der Flughafen Köln/Bonn in etwa 25 Minuten.

Für den Individualverkehr besteht eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz. Die Autobahnen A4 und A555 sind in kurzer Zeit erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in Richtung Bonn, Düsseldorf sowie in das weitere Rheinland.

Insgesamt präsentiert sich die Lage als ruhiger, wohngeprägter Standort mit funktionierender Infrastruktur, naturnahem Umfeld und solider Anbindung. Die Kombination aus unmittelbarer Rheinlage, zurückgezogener Wohnqualität und

erreichbarer urbaner Infrastruktur sorgt für stabile Rahmenbedingungen und eine nachhaltige Standortqualität.

Objektnummer: 2641007A2 - 50999 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