Köln

WGH mit 10 Einheiten nahe der Köln Arcaden / IST-Faktor 17,44

Objektnummer: 2641018A2



KAUFPREIS: 1.549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 347 m² • GRUNDSTÜCK: 281 m²

Objektnummer: 2641018A2 - 51103 Köln

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

Objektnummer: 2641018A2 - 51103 Köln

Auf einen Blick

Objektnummer	2641018A2
Wohnfläche	ca. 347 m²
Baujahr	1962

Kaufpreis	1.549.000 EUR
Zins- und Renditehaus	Wohn- und Geschäftshaus
Provision	Käuferprovision 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 447 m²
Zustand der Immobilie	gepflegt
Gewerbefläche	ca. 100 m²
Vermietbare Fläche	ca. 447 m²

Objektnummer: 2641018A2 - 51103 Köln

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	30.07.2036

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	169.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1962

Objektnummer: 2641018A2 - 51103 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2641018A2 - 51103 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2641018A2 - 51103 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2641018A2 - 51103 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2641018A2 - 51103 Köln

Die Immobilie

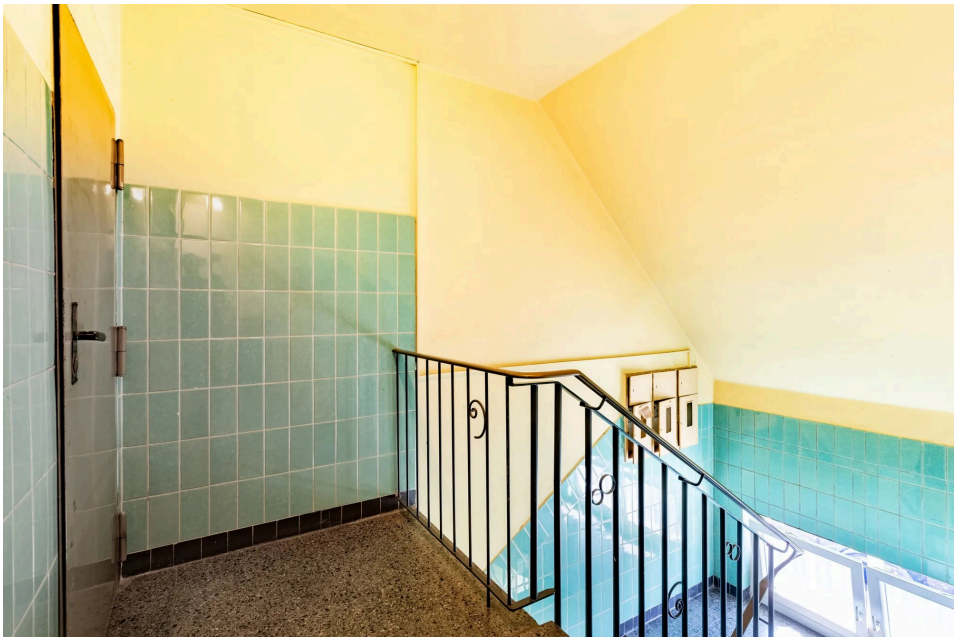




Objektnummer: 2641018A2 - 51103 Köln

Die Immobilie

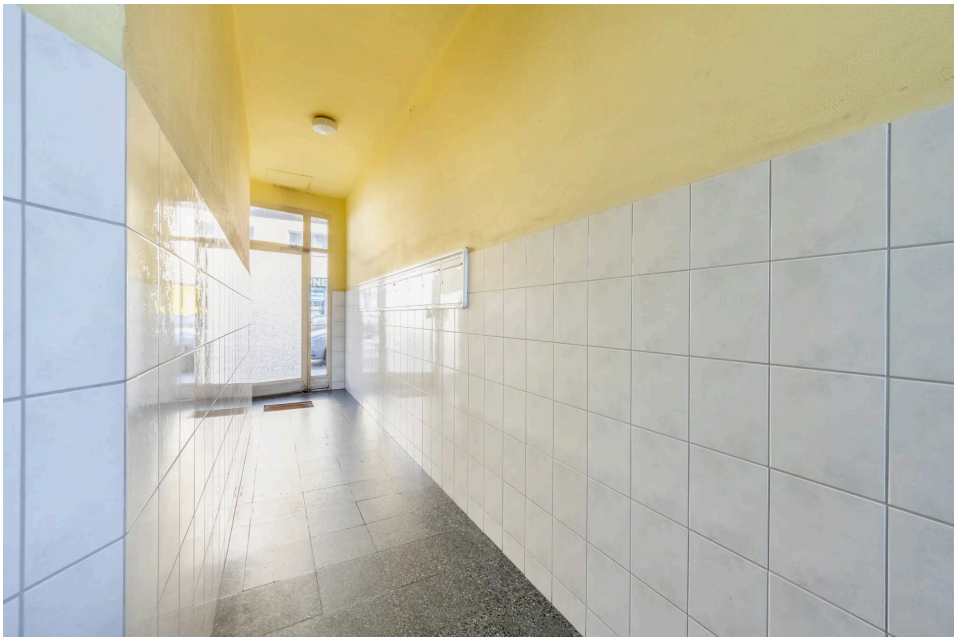




Objektnummer: 2641018A2 - 51103 Köln

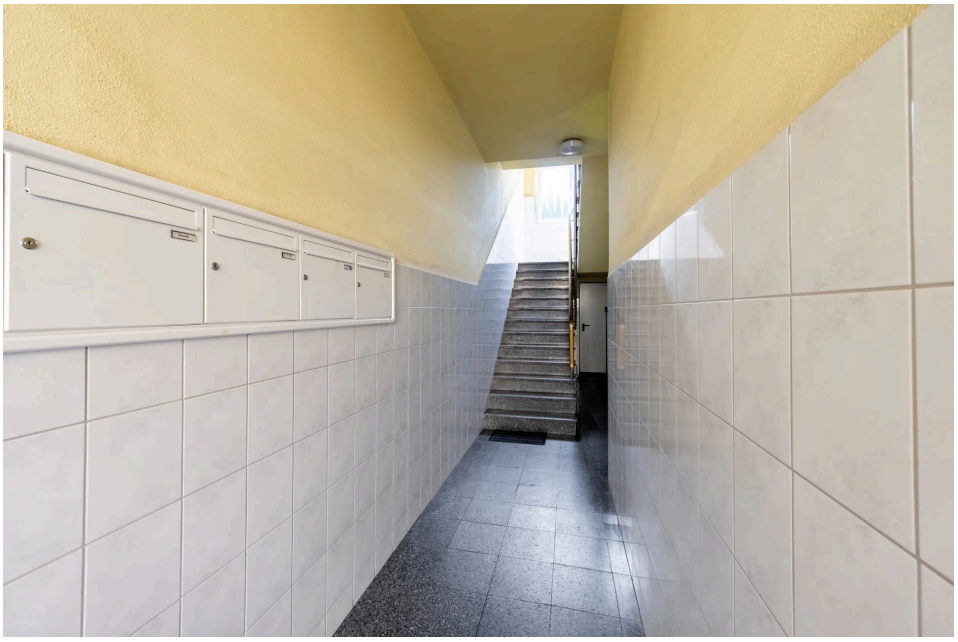
Die Immobilie





Objektnummer: 2641018A2 - 51103 Köln

Die Immobilie

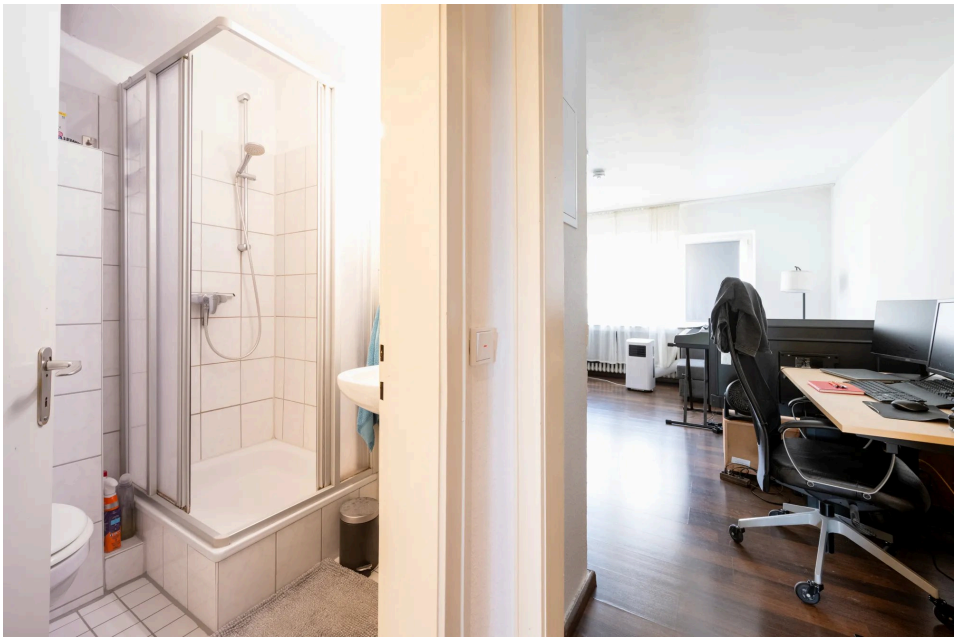




Objektnummer: 2641018A2 - 51103 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2641018A2 - 51103 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2641018A2 - 51103 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2641018A2 - 51103 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2641018A2 - 51103 Köln

Die Immobilie



Objektnummer: 2641018A2 - 51103 Köln

Grundrisse







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: 2641018A2 - 51103 Köln

Ein erster Eindruck

VON POLL COMMERCIAL präsentiert Ihnen dieses Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage von Köln-Kalk, nur wenige Schritte von den Köln Arcaden entfernt.

Das im Jahr 1962 errichtete Gebäude befindet sich auf einem ca. 281 m² großen Grundstück und verfügt über neun Wohn- sowie eine Gewerbeeinheit. Die vermietbare Gesamtfläche beträgt ca. 474 m², wovon etwa 374 m² auf die Wohnfläche und rund 100 m² auf die Gewerbefläche entfallen.

Die Wohnungen weisen Größen zwischen ca. 22 m² und 66 m² auf und bieten damit einen ausgewogenen Mix aus kompakten Apartments und größeren Wohneinheiten. Ihre funktionalen und gut durchdachten Grundrisse ermöglichen eine effiziente Nutzung der vorhandenen Flächen sowie eine klare Aufteilung der Wohnbereiche. Dadurch werden unterschiedliche Mietergruppen angesprochen und gute Voraussetzungen für eine langfristige Vermietbarkeit geschaffen. Die Wohnungen befinden sich in einem gepflegten Zustand und wurden im Rahmen der laufenden Bewirtschaftung regelmäßig instand gehalten.

Die Verteilung der Mieteinnahmen auf mehrere Wohn- und eine Gewerbeeinheit schafft eine breite Einnahmestruktur und reduziert die Abhängigkeit von einzelnen Mietverhältnissen. Während die Wohnungen von der anhaltend hohen Nachfrage auf dem Kölner Wohnungsmarkt profitieren, ergänzt die Gewerbeeinheit das Nutzungskonzept.
Mit aktuellen jährlichen Ist-Mieteinnahmen von rund 88.814,00 EUR bietet die Immobilie bereits heute eine attraktive und nachhaltige Ertragssituation. Gleichzeitig eröffnet der gefragte und belebte Standort in einem sich dynamisch entwickelnden Stadtteil interessante Perspektiven für eine langfristige Wertentwicklung.

Das Haus eignet sich sowohl für private als auch für institutionelle Investoren, die ein langfristig werthaltiges Investment in einer wirtschaftlich starken Metropolregion suchen. Stabile Mieterträge, unterschiedliche Wohnungsgrößen und eine gute Vermietbarkeit bilden hierfür überzeugende Voraussetzungen.
Darüber hinaus profitiert das Objekt von seiner Einbindung in ein urbanes Quartier, das in den vergangenen Jahren durch umfangreiche städtebauliche Entwicklungen und Investitionen aufgewertet wurde. Die hohe Einwohnerdichte, die ausgezeichnete Infrastruktur und die gute Erreichbarkeit schaffen verlässliche Rahmenbedingungen für die Immobilie.

Insgesamt überzeugt die Liegenschaft als solide Kapitalanlage, die stabile Mieterträge, eine ausgewogene Kombination aus Wohn- und Gewerbenutzung sowie langfristige Entwicklungsperspektiven in einer gefragten rechtsrheinischen Lage Kölns vereint.

Objektnummer: 2641018A2 - 51103 Köln

Alles zum Standort

Die angebotene Immobilie befindet sich auf der Kalk-Mülheimer Straße im rechtsrheinischen Kölner Stadtteil Kalk, einem der bedeutendsten Entwicklungsstandorte der Domstadt.
Der Stadtteil hat sich in den vergangenen Jahren zu einem gefragten Wohn- und Gewerbestandort entwickelt und profitiert von einer hervorragenden Infrastruktur, einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung sowie einer kontinuierlich steigenden Attraktivität.

Das unmittelbare Umfeld ist geprägt von einer lebendigen Mischung aus Wohn- und Geschäftshäusern, Einzelhandel, Gastronomie, medizinischer Versorgung sowie zahlreichen Dienstleistungsbetrieben. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten, Banken und Ärzte befinden sich in fußläufiger Entfernung und tragen zu einer hohen Standortqualität für Bewohner und Gewerbemieter gleichermaßen bei.
Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist ausgezeichnet. Mehrere Straßenbahn- und Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe und gewährleisten schnelle Verbindungen in die Kölner Innenstadt, nach Deutz, Mülheim sowie in weitere Stadtteile. Der Bahnhof Köln Messe/Deutz und der Kölner Hauptbahnhof sind innerhalb kurzer Zeit erreichbar.

Auch der Individualverkehr profitiert von der verkehrsgünstigen Lage. Über die nahegelegene Bundesstraße B55a bestehen direkte Anschlüsse an die Autobahnen A3, A4 und A559, wodurch sowohl das Kölner Stadtgebiet als auch das regionale und überregionale Verkehrsnetz schnell erreichbar sind. Der Flughafen Köln/Bonn ist ebenfalls innerhalb weniger Fahrminuten erreichbar und erhöht die Attraktivität des Standorts zusätzlich.
Köln-Kalk zählt zu den Stadtteilen mit einer besonders positiven Entwicklung. Umfangreiche Investitionen in Wohnungsbau, Infrastruktur und öffentliche Einrichtungen haben den Standort nachhaltig aufgewertet. Bedeutende Einrichtungen wie die Köln Arcaden, das Kalk Karree, das Bürgeramt Kalk, zahlreiche Bildungseinrichtungen sowie vielfältige Freizeit- und Sportangebote machen den Stadtteil zu einem attraktiven Lebensmittelpunkt für unterschiedlichste Zielgruppen.

Die Kombination aus urbanem Umfeld, hervorragender Infrastruktur und einer weiterhin positiven Entwicklungsperspektive schafft ideale Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietbarkeit. Sowohl Wohnraummieter als auch Gewerbetreibende profitieren von kurzen Wegen, einer hohen Passantenfrequenz sowie der ausgezeichneten Erreichbarkeit.

Insgesamt überzeugt der Standort durch seine zentrale Lage innerhalb Kölns, die

ausgezeichnete Infrastruktur sowie das langfristige Entwicklungspotenzial. Damit bietet die Immobilie hervorragende Voraussetzungen für ein nachhaltiges Investment in einem der dynamischsten Teilmärkte der Rheinmetropole.

Objektnummer: 2641018A2 - 51103 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