Köln

WGH in Bestlage von Köln-Nippes – 14 Einheiten mit 5 leerstehenden Wohnungen

Objektnummer: 2641021A1



KAUFPREIS: 1.800.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 631.77 m² • GRUNDSTÜCK: 368 m²

Objektnummer: 2641021A1 - 50735 Köln

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

Objektnummer: 2641021A1 - 50735 Köln

Auf einen Blick

Objektnummer	2641021A1
Wohnfläche	ca. 631.77 m²
Baujahr	1957

Kaufpreis	1.800.000 EUR
Zins- und Renditehaus	Wohn- und Geschäftshaus
Provision	Käuferprovision 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 820 m²
Gewerbefläche	ca. 188.38 m²
Vermietbare Fläche	ca. 820 m²

Objektnummer: 2641021A1 - 50735 Köln

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	19.11.2029

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	113.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1957

Objektnummer: 2641021A1 - 50735 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2641021A1 - 50735 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2641021A1 - 50735 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2641021A1 - 50735 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2641021A1 - 50735 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2641021A1 - 50735 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2641021A1 - 50735 Köln

Die Immobilie





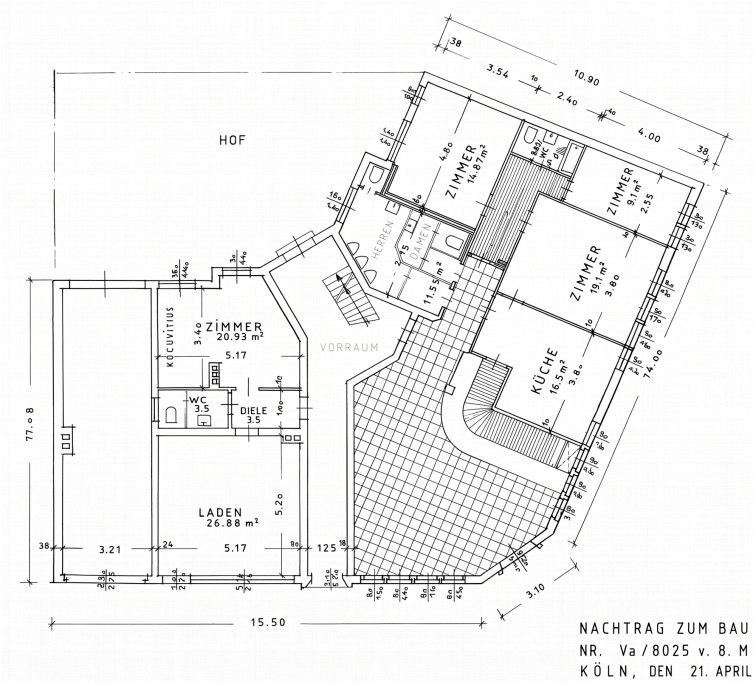
Objektnummer: 2641021A1 - 50735 Köln

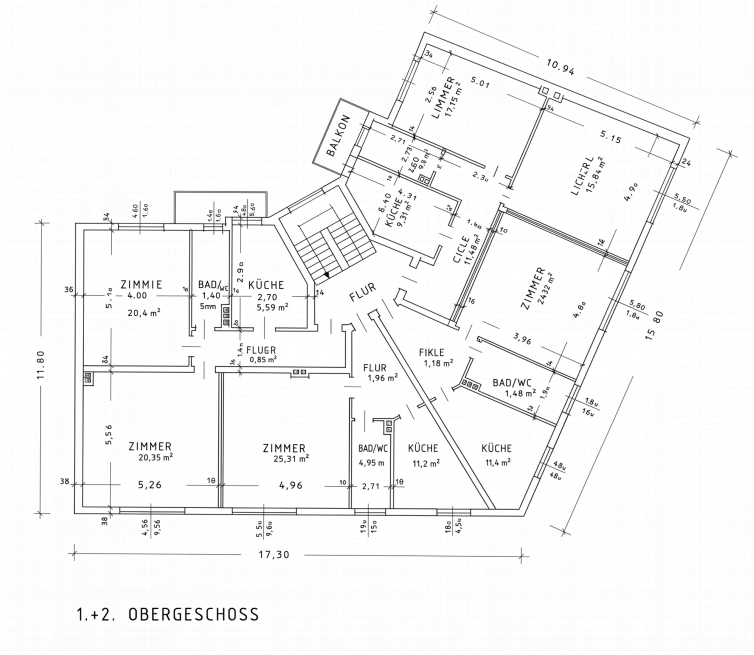
Die Immobilie

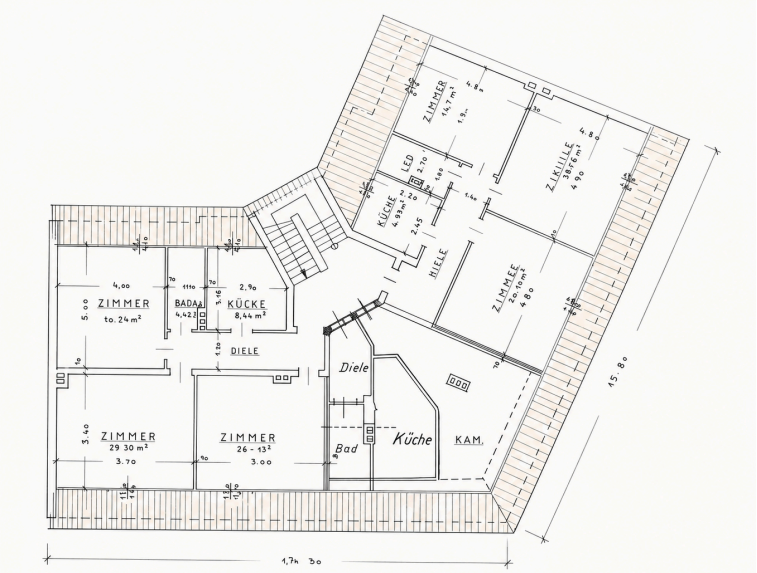


Objektnummer: 2641021A1 - 50735 Köln

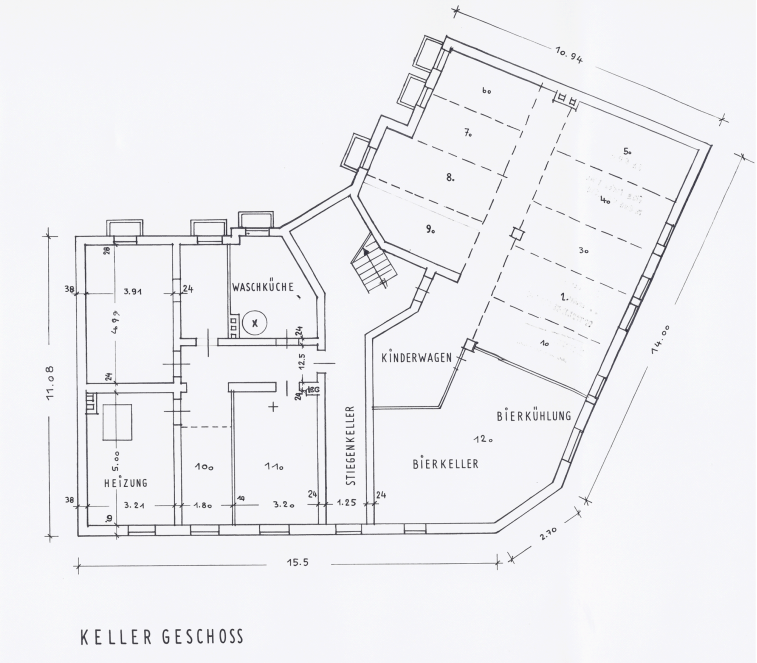
Grundrisse







DACHGESCHOSS



KELLER GESCHOSS

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: 2641021A1 - 50735 Köln

Ein erster Eindruck

VON POLL COMMERCIAL Köln präsentiert Ihnen dieses Wohn- und Geschäftshaus in gefragter Lage des beliebten Kölner Stadtteils Nippes. Die im Jahre 1957 errichtete Liegenschaft erstreckt sich auf einem ca. 368 m² großen Grundstück und vereint insgesamt 14 Einheiten – 11 Wohneinheiten sowie 3 Gewerbeeinheiten – mit einer Gesamtfläche von rund 631 m² Wohnfläche und ca. 188 m² Gewerbefläche.

Das markante Eckgebäude fügt sich harmonisch in die gewachsene Bebauung des beliebten Sechzigviertels ein und überzeugt nicht nur durch seine hervorragende Mikrolage, sondern auch durch sein gepflegtes Erscheinungsbild. Die helle Putzfassade in Verbindung mit den modernen Fensteranlagen verleiht der Liegenschaft eine zeitlose Ausstrahlung und unterstreicht den insgesamt sehr ordentlichen Gesamteindruck. Fünf der insgesamt elf Wohneinheiten stehen derzeit leer und eröffnen dem zukünftigen Eigentümer die attraktive Möglichkeit, durch gezielte Modernisierungsmaßnahmen und eine anschließende Neuvermietung das vorhandene Entwicklungspotenzial der Immobilie optimal auszuschöpfen.

Die Wohneinheiten zeichnen sich durch gut geschnittene Grundrisse mit hellen Wohnräumen und angenehmen Raumgrößen aus. Ein Teil der Wohnungen verfügt über Balkone mit Blick in den ruhigen Innenhof und bietet den Bewohnern einen zusätzlichen privaten Außenbereich. Die im Erdgeschoss befindlichen Gewerbeeinheiten profitieren von der gut sichtbaren Ecklage und eignen sich aufgrund ihrer Präsenz im Straßenbild für unterschiedlichste Nutzungskonzepte.
Ergänzt wird das Angebot durch den über eine Durchfahrt erreichbaren Innenhof, der neben praktischen Abstellmöglichkeiten für Fahrräder auch ausreichend Platz für die gemeinschaftliche Nutzung bietet.

Das Gebäude befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand. Während einzelne Wohnungen bereits modernisiert wurden und einen zeitgemäßen Ausstattungsstandard aufweisen, befinden sich die leerstehenden Einheiten überwiegend in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Dadurch eröffnet sich dem zukünftigen Eigentümer die Möglichkeit, durch gezielte Modernisierungsmaßnahmen zusätzlichen Wohnwert zu schaffen und das vorhandene Mietsteigerungspotenzial der Immobilie nachhaltig auszuschöpfen.

Die Immobilie erzielt derzeit jährliche Ist-Mieteinnahmen in Höhe von ca. 53.736 €. Durch die Neuvermietung der leerstehenden Wohnungen sowie gezielte Modernisierungsmaßnahmen besteht zusätzliches Ertrags- und Wertsteigerungspotenzial. Die Kombination aus Wohn- und Gewerbenutzung, dem hohen Wohnraumbedarf in Köln-Nippes sowie der hervorragenden Mikrolage bildet eine nachhaltige Grundlage für eine langfristig attraktive Kapitalanlage.

Objektnummer: 2641021A1 - 50735 Köln

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen des Kölner Stadtteils Nippes, im beliebten Sechzigviertel. Das historisch gewachsene Quartier zeichnet sich durch seinen urbanen Charme, eine angenehme Nachbarschaft sowie eine hervorragende Infrastruktur aus. Gepflegte Wohnhäuser, begrünte Straßenzüge und eine lebendige Veedelskultur verleihen der Umgebung eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Neben Supermärkten, Bäckereien und Apotheken bietet insbesondere die nur wenige Gehminuten entfernte Neusser Straße als zentrale Einkaufsmeile von Nippes eine Vielzahl an Einzelhandelsgeschäften, Cafés, Restaurants und weiteren Dienstleistungsangeboten. Ergänzt wird das Angebot durch den beliebten Wochenmarkt auf dem Wilhelmplatz, der weit über die Grenzen des Stadtteils hinaus bekannt ist. Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich ebenfalls in kurzer Entfernung und sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Die verkehrliche Anbindung ist ausgezeichnet. Mehrere Stadtbahn- und Buslinien sowie der unmittelbar gegenüberliegende Bahnhof Köln-Nippes mit Anschluss an den S-Bahn- und Regionalverkehr ermöglichen eine schnelle und komfortable Verbindung in die Kölner Innenstadt, die umliegenden Stadtteile sowie in das regionale Verkehrsnetz. Der Kölner Hauptbahnhof ist innerhalb weniger Minuten erreichbar. Auch der Individualverkehr profitiert von der guten Anbindung an die innerstädtischen Hauptverkehrsachsen sowie an die Autobahnen A1, A3 und A57.

Auch der Freizeitwert der Lage überzeugt auf ganzer Linie. Das nahegelegene Nippeser Tälchen, der Lohsepark sowie weitere Grün- und Parkanlagen laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und erholsamen Stunden im Freien ein. Darüber hinaus bietet das lebendige Veedel ein vielfältiges gastronomisches und kulturelles Angebot, das den besonderen Charakter des Stadtteils unterstreicht und wesentlich zur hohen Lebensqualität beiträgt.

Die gewachsene Nachbarschaft, die überwiegend wohnwirtschaftliche Nutzung sowie die kontinuierlich hohe Nachfrage nach Wohnraum machen diese Lage besonders attraktiv.

Insgesamt überzeugt der Standort durch die gelungene Kombination aus urbanem Leben, hervorragender Infrastruktur, exzellenter Verkehrsanbindung und einer der beliebtesten Wohnlagen im Kölner Norden.

Objektnummer: 2641021A1 - 50735 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