Köln

WGH mit 2 Baukörpern, Lagerhalle und Genehmigung für 5 Ferienwohnungen

Objektnummer: 2641024A1



KAUFPREIS: 2.400.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 647 m² • GRUNDSTÜCK: 701 m²

Objektnummer: 2641024A1 - 51069 Köln

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

Objektnummer: 2641024A1 - 51069 Köln

Auf einen Blick

Objektnummer	2641024A1
Wohnfläche	ca. 647 m²
Baujahr	1972

Kaufpreis	2.400.000 EUR
Zins- und Renditehaus	Wohn- und Geschäftshaus
Provision	Käuferprovision 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 1064 m²
Gewerbefläche	ca. 417 m²
Vermietbare Fläche	ca. 1064 m²

Objektnummer: 2641024A1 - 51069 Köln

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	29.04.2028

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	99.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 2641024A1 - 51069 Köln

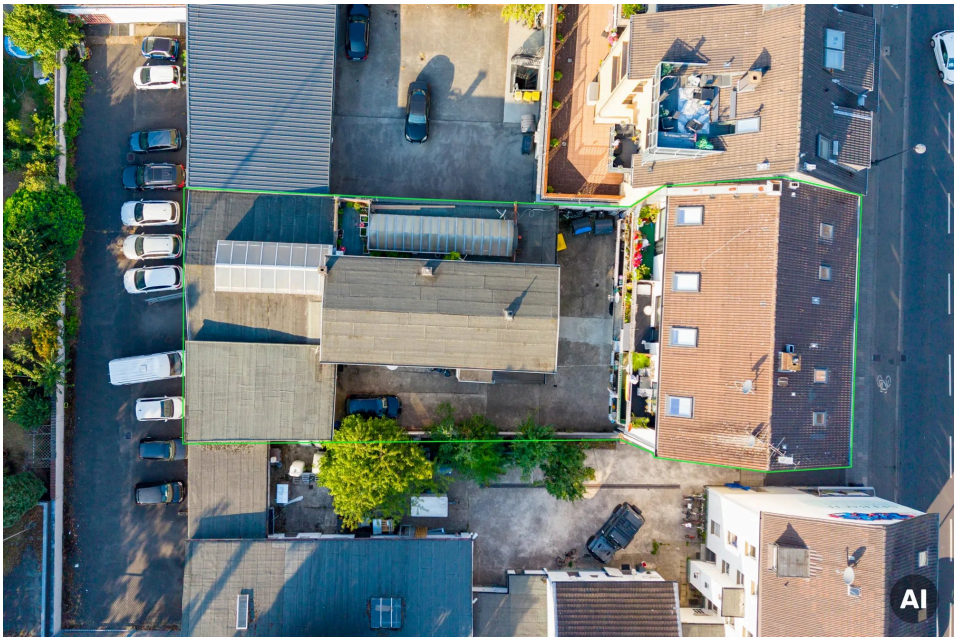
Die Immobilie

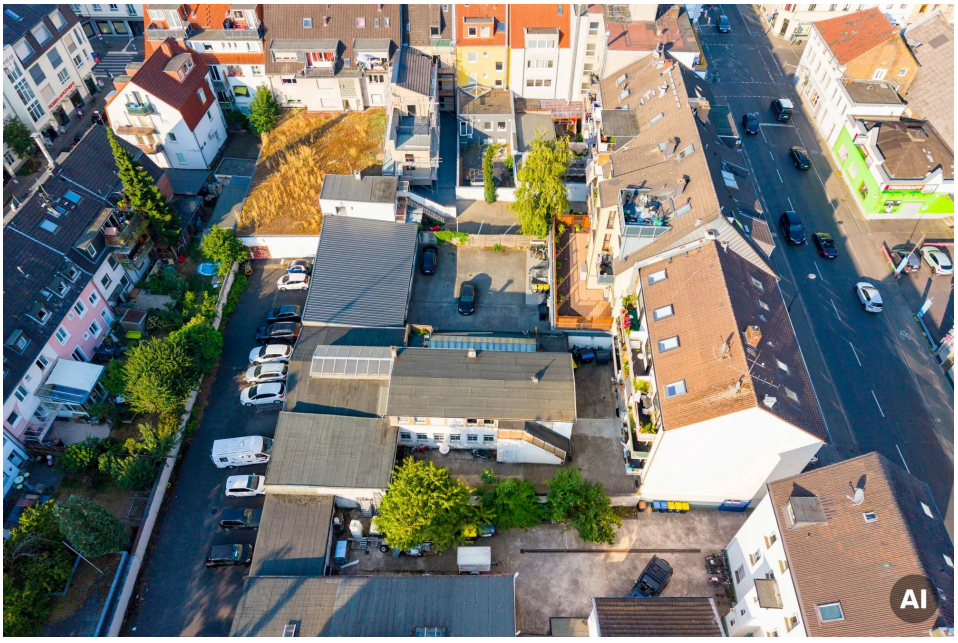




Objektnummer: 2641024A1 - 51069 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2641024A1 - 51069 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2641024A1 - 51069 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2641024A1 - 51069 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2641024A1 - 51069 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2641024A1 - 51069 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2641024A1 - 51069 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2641024A1 - 51069 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2641024A1 - 51069 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2641024A1 - 51069 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2641024A1 - 51069 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2641024A1 - 51069 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2641024A1 - 51069 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2641024A1 - 51069 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2641024A1 - 51069 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2641024A1 - 51069 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2641024A1 - 51069 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2641024A1 - 51069 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2641024A1 - 51069 Köln

Die Immobilie





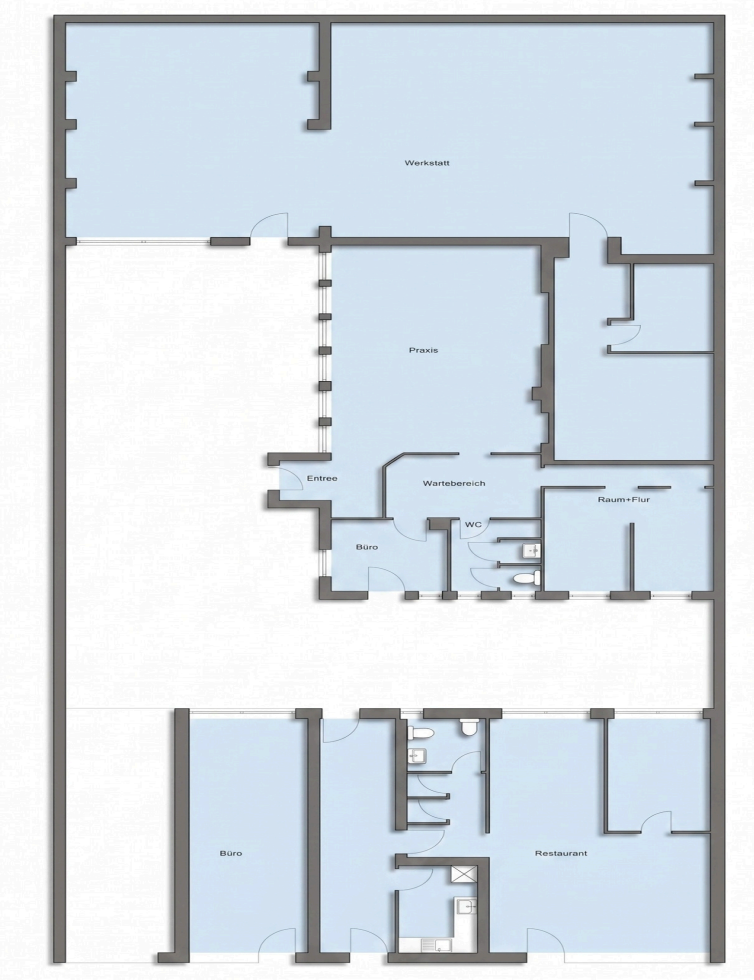
Objektnummer: 2641024A1 - 51069 Köln

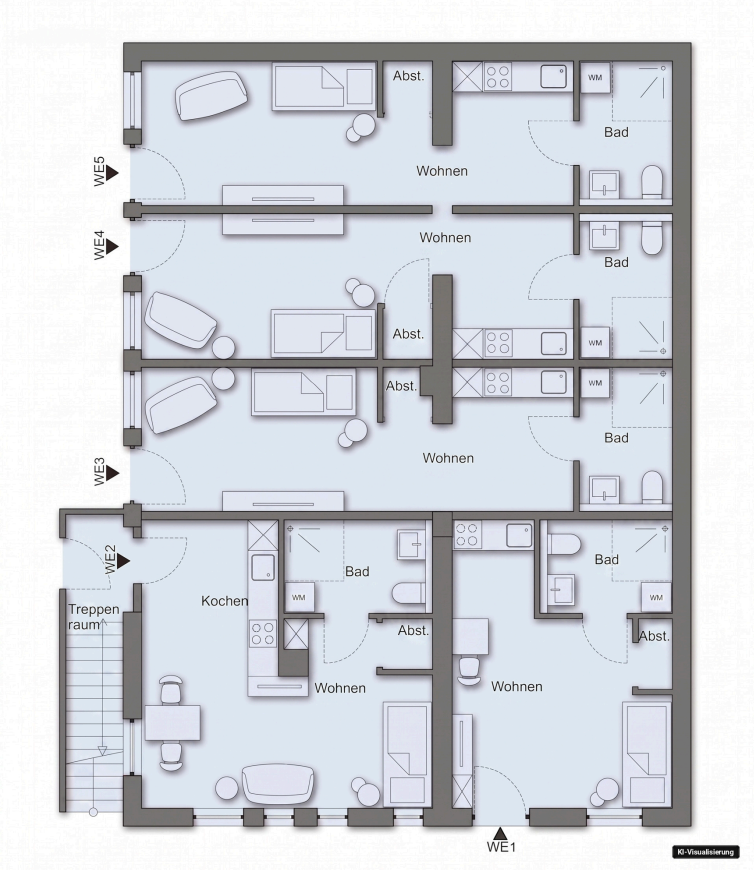
Die Immobilie

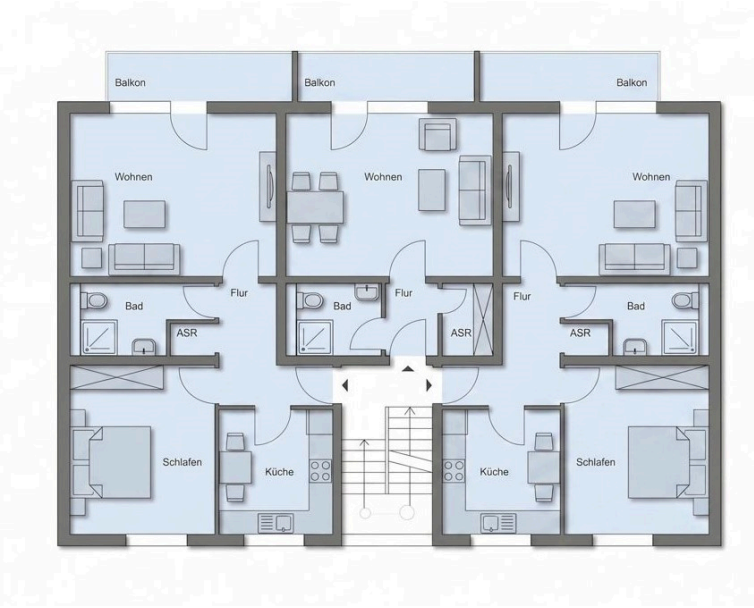


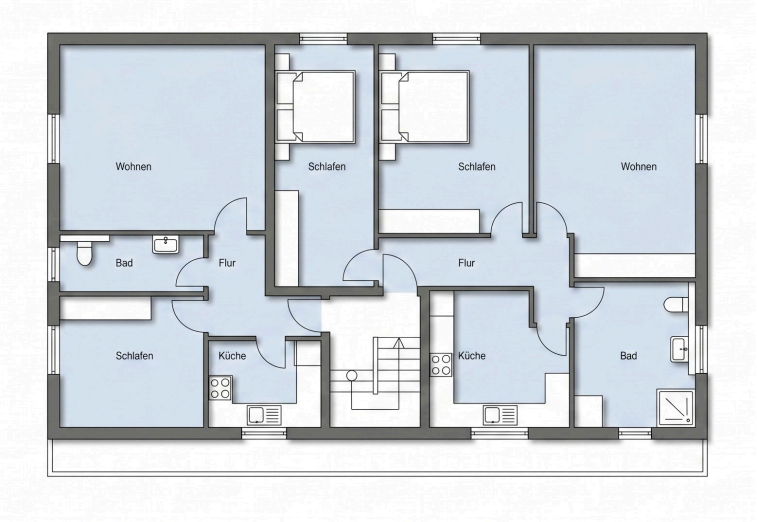
Objektnummer: 2641024A1 - 51069 Köln

Grundrisse




Abst.
WM
Bad
Wohnen
WE5
WE4
Wohnen
Bad
Abst.
WM
Abst.
WM
Bad
Wohnen
WE3
WE2
Bad
Bad
Kochen
WM
WM
Treppen raum
Abst.
Abst.
Wohnen
Wohnen
WE1
KI-Visualisierung


Balkon
Balkon
Balkon
Wohnen
Wohnen
Wohnen
Bad
Flur
Bad
Flur
Flur
Bad
ASR
ASR
ASR
Schlafen
Küche
Küche
Schlafen



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: 2641024A1 - 51069 Köln

Ein erster Eindruck

VON POLL COMMERCIAL präsentiert Ihnen ein gepflegtes Wohn- und Geschäftshausensemble mit attraktiver Ertragsbasis und zusätzlichem Entwicklungspotenzial. Das Vorderhaus wurde im Jahr 1972 errichtet, das Hinterhaus stammt aus den 1950er-Jahren. Die Liegenschaft verbindet einen etablierten Mietbestand mit einer über die vergangenen Jahre kontinuierlich modernisierten Gebäudesubstanz und bietet damit eine interessante Grundlage für eine nachhaltige Bestandsentwicklung.

Auf dem ca. 701 m² großen Grundstück verteilen sich derzeit rund 648 m² Wohnfläche sowie ca. 416 m² Gewerbefläche. Der Bestand umfasst zwölf vermietete Wohneinheiten und drei vermietete Gewerbeeinheiten. Ergänzt wird das Ensemble durch eine derzeit leerstehende Gewerbefläche im Erdgeschoss des Hinterhauses mit ca. 141 m².
Besonderes Potenzial bietet die bereits vorliegende Baugenehmigung zur Umnutzung dieser Fläche in fünf zusätzliche Ferien- bzw. Monteurswohnungen. Damit eröffnet sich die Möglichkeit, eine bislang ungenutzte Fläche einer neuen, marktgerechten Nutzung zuzuführen und zusätzliche Ertragspotenziale innerhalb des bestehenden Objektes zu erschließen. Die Genehmigung schafft somit eine konkret vorbereitete Entwicklungsperspektive und erhöht die strategische Flexibilität für die zukünftige Nutzung der Liegenschaft.

Die aktuelle jährliche Nettomiete beträgt ca. 117.181 EUR und bildet eine solide laufende Ertragsbasis. Zusätzlich überzeugt der Wohnungsbestand durch seine ausgewogene Mischung unterschiedlicher Größen und Zuschnitte. Das Spektrum reicht von kompakten Einheiten bis hin zu großzügigeren Wohnungen und spricht dadurch unterschiedliche Haushaltsgrößen und Wohnbedürfnisse an. Diese Diversifikation unterstützt eine breite Vermietbarkeit und reduziert die Abhängigkeit von einer einzelnen Mieterzielgruppe.

Auch baulich wurde die Immobilie in den vergangenen Jahren fortlaufend gepflegt und modernisiert. Zu den Maßnahmen zählen unter anderem der Austausch von Fenstern und Türen, die Renovierung der Dachgeschosswohnung, die Sanierung mehrerer Badezimmer und Bodenbeläge sowie umfangreiche Arbeiten im Lager- und Hinterhausbereich. Darüber hinaus wurden Wasserstränge, die Toranlage, die Haustür inklusive Klingel- und Briefkastenanlage sowie die Heizungsanlage im Vorder- und Hinterhaus erneuert.

Insgesamt präsentiert sich die Liegenschaft als solider und vielseitiger Bestand mit laufenden Erträgen, breiter Vermietbarkeit und einer bereits genehmigten Entwicklungsperspektive. Gerade die Kombination aus stabilem Bestand und

zusätzlicher Nutzungsoption verleiht dem Objekt einen besonders attraktiven Charakter.

Objektnummer: 2641024A1 - 51069 Köln

Alles zum Standort

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in einer etablierten und verkehrsgünstigen Lage im rechtsrheinischen Kölner Stadtteil Dellbrück, unmittelbar im Übergangsbereich zu Bergisch Gladbach. Der Standort verbindet die Vorzüge eines gewachsenen Wohnumfeldes mit einer guten gewerblichen Infrastruktur und profitiert zugleich von seiner guten Erreichbarkeit innerhalb des Kölner Ostens. Die Umgebung ist durch eine vielseitige Mischung aus Wohnbebauung, Einzelhandel, Dienstleistungsbetrieben und gewerblichen Nutzungen geprägt.

Dellbrück zählt zu den gefragten Wohnlagen im Kölner Osten und zeichnet sich durch die Verbindung aus urbaner Infrastruktur und naturnahem Umfeld aus. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, gastronomische Angebote sowie verschiedene Dienstleistungsbetriebe befinden sich im näheren Umfeld. Das Dellbrücker Zentrum mit weiteren Einzelhandelsgeschäften, Cafés, Restaurants und Versorgungsangeboten liegt nur wenige Fahrminuten entfernt. Auch die Innenstadt von Bergisch Gladbach befindet sich mit einer Entfernung von etwa 4 bis 5 Kilometern in komfortabler Nähe.

Ein wesentlicher Standortvorteil ist die gute Verkehrsanbindung. Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung, während der S-Bahnhof Köln-Dellbrück rund 300 Meter entfernt liegt. Von hier bestehen regelmäßige Verbindungen in Richtung Kölner Innenstadt sowie nach Bergisch Gladbach. Die Kölner Innenstadt befindet sich je nach Zielpunkt in einer Entfernung von etwa 10 bis 12 Kilometern und ist sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Pkw gut erreichbar.

Auch für den Individualverkehr bietet der Standort überzeugende Voraussetzungen. Über die umliegenden Hauptverkehrsachsen bestehen direkte Verbindungen in Richtung Köln, Bergisch Gladbach und in das weitere rechtsrheinische Stadtgebiet. Die Autobahn A3 ist in etwa 3 bis 4 Kilometern erreichbar. Über das nahegelegene Autobahnkreuz Köln-Ost besteht darüber hinaus eine gute Verbindung zur A4 und damit zum überregionalen Autobahnnetz.

Das direkte Umfeld profitiert zudem von einer gewachsenen sozialen Infrastruktur. Schulen, Kindertagesstätten, medizinische Einrichtungen sowie verschiedene Freizeit- und Sportangebote befinden sich im weiteren Umfeld. Ergänzt wird dies durch die grünen Bereiche Dellbrücks und die Nähe zum Bergischen Land, die zusätzliche Möglichkeiten zur Naherholung bieten.

Insgesamt zeichnet sich die Lage durch eine ausgewogene Kombination aus guter Erreichbarkeit, gewachsener Infrastruktur, Nähe zu Köln und Bergisch Gladbach sowie einem attraktiven Wohnumfeld aus. Während die Gewerbenutzung von Sichtbarkeit

und Verkehrsanbindung profitiert, bietet die Wohnnutzung kurze Wege zu Versorgung, ÖPNV und Naherholung.

Objektnummer: 2641024A1 - 51069 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