Köln

Wohn- und Geschäftshaus mit 8 Einheiten direkt am Barbarossaplatz

Objektnummer: 2641026A1



KAUFPREIS: 2.300.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 451 m² • GRUNDSTÜCK: 140 m²

Objektnummer: 2641026A1 - 50674 Köln

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

Objektnummer: 2641026A1 - 50674 Köln

Auf einen Blick

Objektnummer	2641026A1
Wohnfläche	ca. 451 m²
Baujahr	1957

Kaufpreis	2.300.000 EUR
Zins- und Renditehaus	Wohn- und Geschäftshaus
Provision	Käuferprovision 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 516 m²
Zustand der Immobilie	gepflegt
Gewerbefläche	ca. 65 m²
Vermietbare Fläche	ca. 516 m²

Objektnummer: 2641026A1 - 50674 Köln

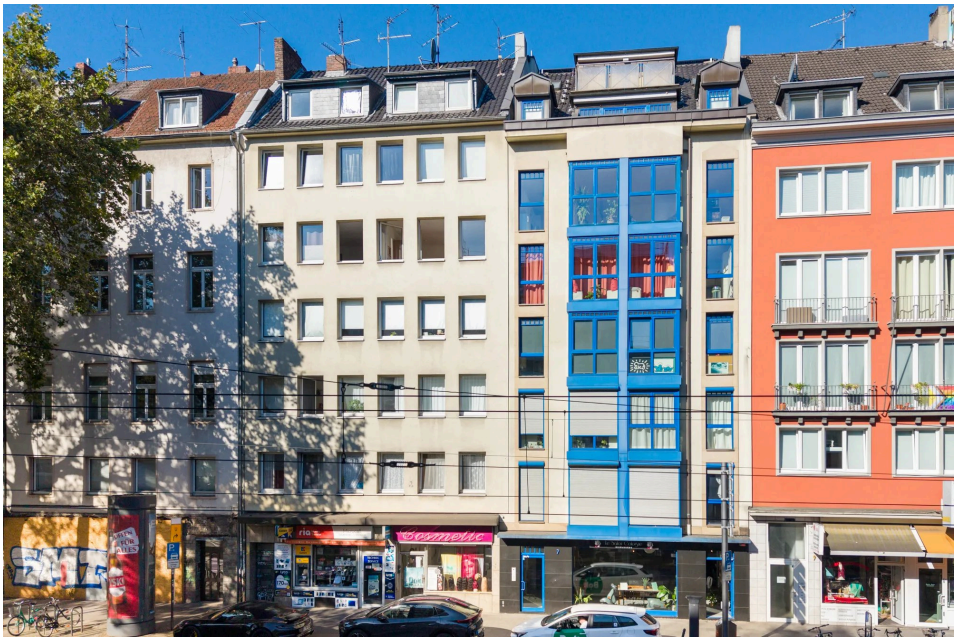
Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	29.09.2036

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	162 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1957

Objektnummer: 2641026A1 - 50674 Köln

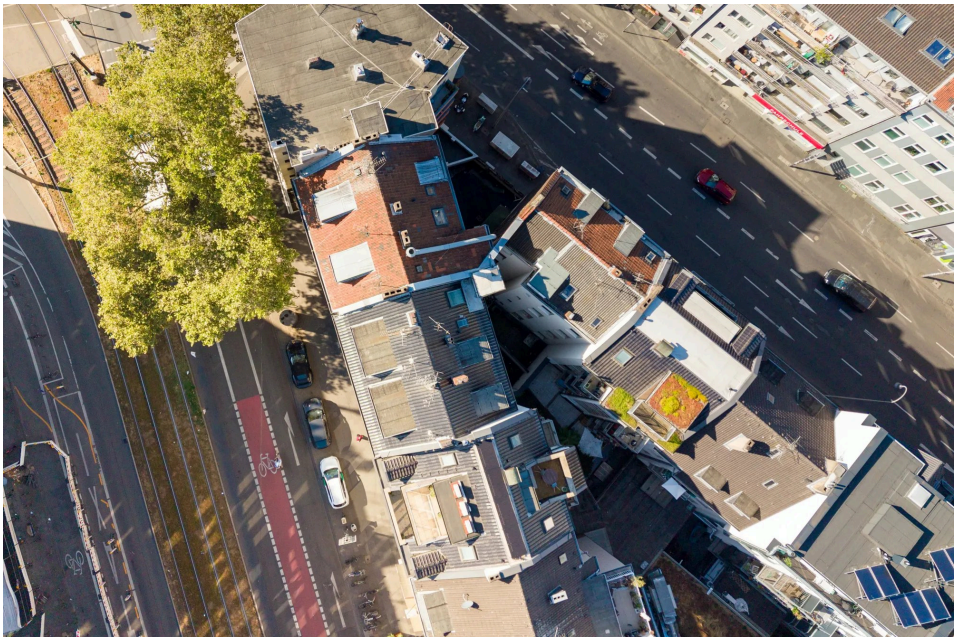
Die Immobilie





Objektnummer: 2641026A1 - 50674 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2641026A1 - 50674 Köln

Die Immobilie

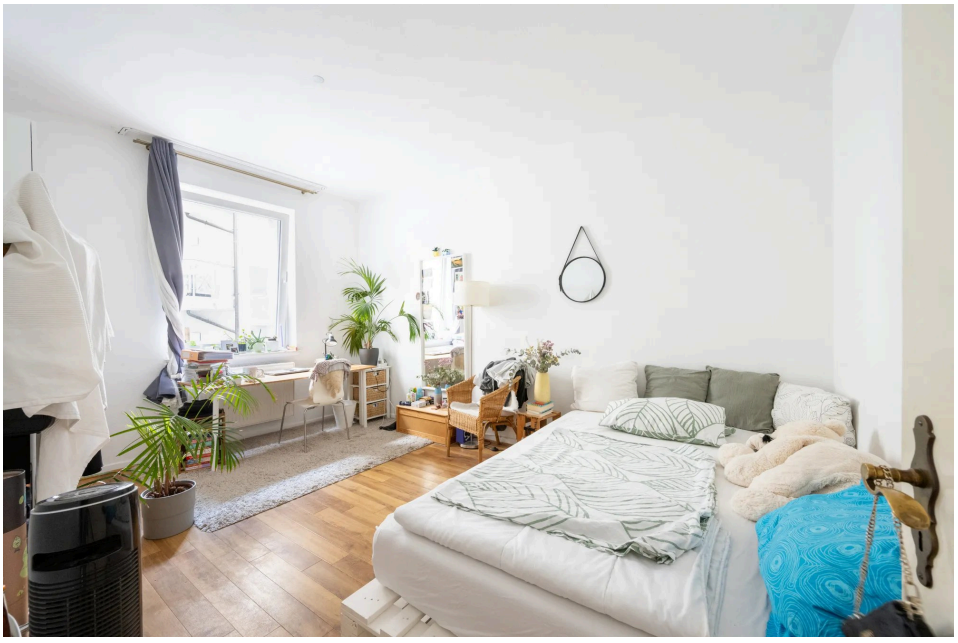




Objektnummer: 2641026A1 - 50674 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2641026A1 - 50674 Köln

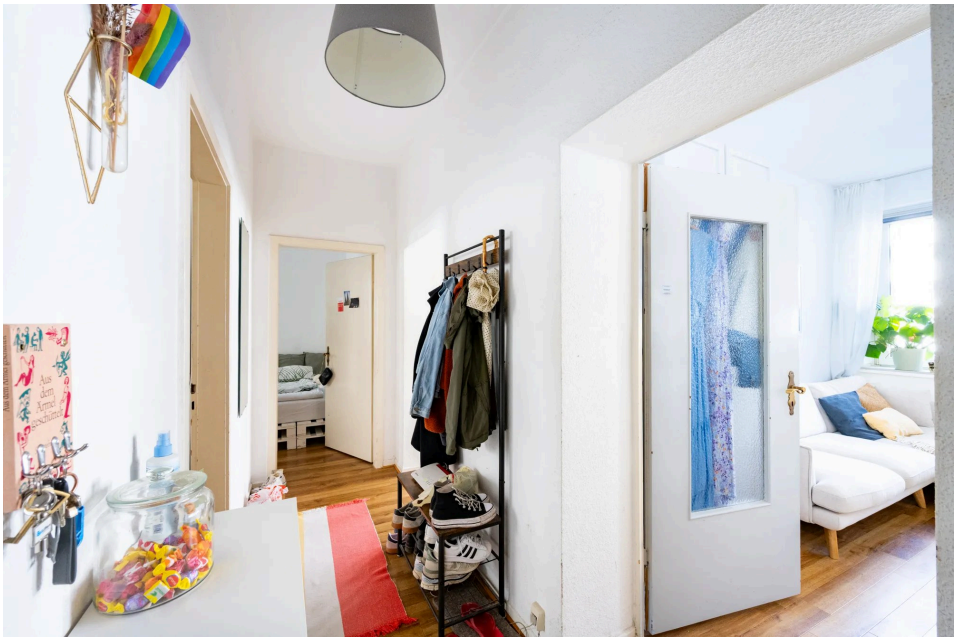
Die Immobilie





Objektnummer: 2641026A1 - 50674 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2641026A1 - 50674 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2641026A1 - 50674 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2641026A1 - 50674 Köln

Die Immobilie

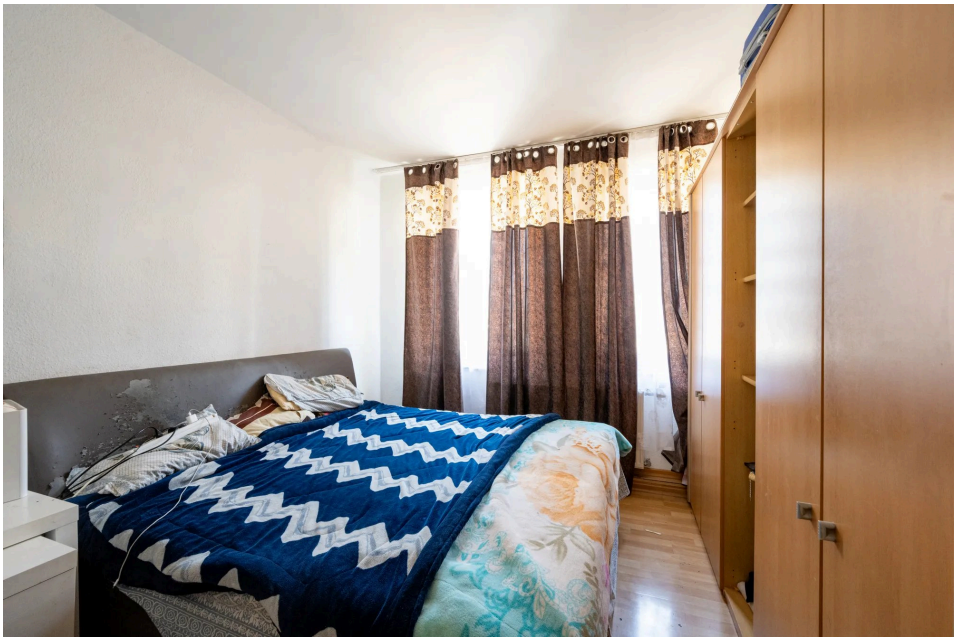




Objektnummer: 2641026A1 - 50674 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2641026A1 - 50674 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2641026A1 - 50674 Köln

Die Immobilie





Objektnummer: 2641026A1 - 50674 Köln

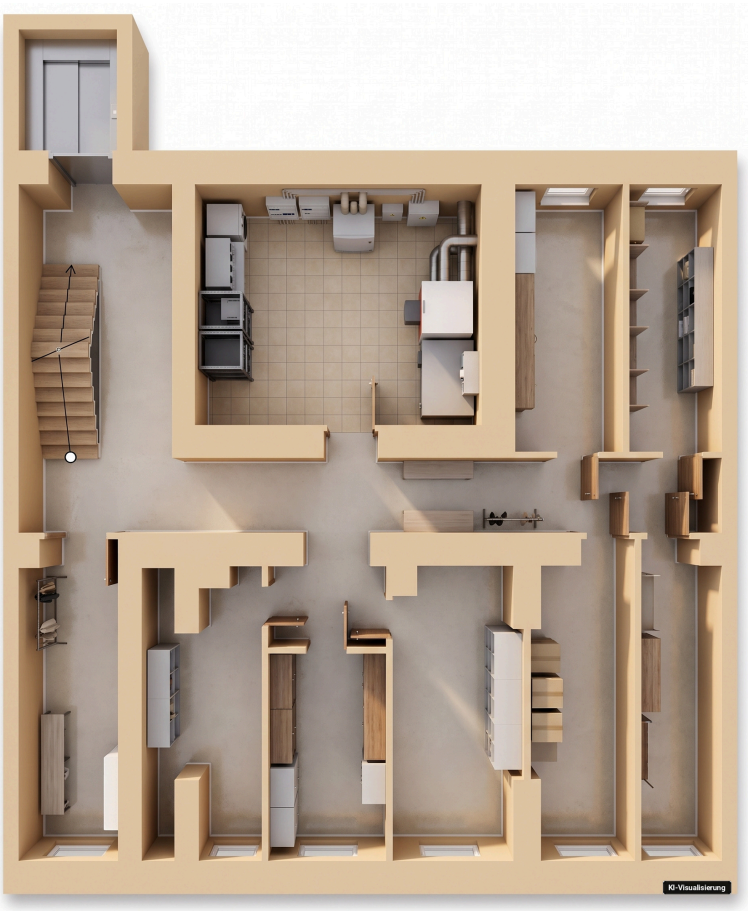
Die Immobilie

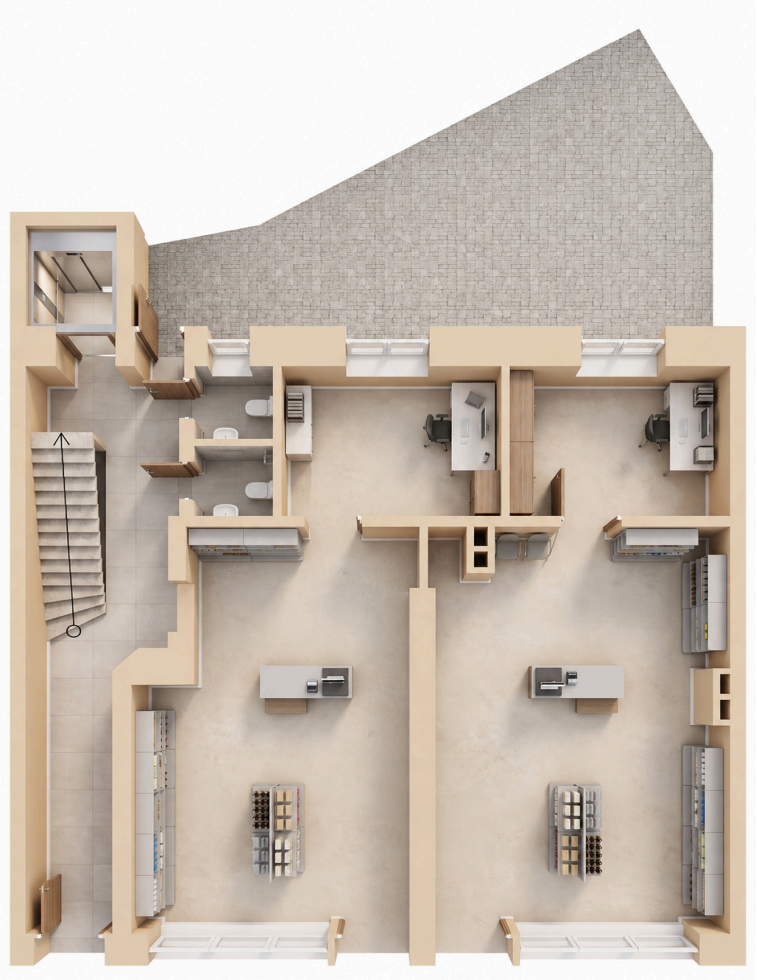




Objektnummer: 2641026A1 - 50674 Köln

Grundrisse






KI-Visualisierung


KI-Visualisierung


KI-Visualisierung

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: 2641026A1 - 50674 Köln

Ein erster Eindruck

VON POLL COMMERCIAL präsentiert Ihnen dieses voll vermietete Wohn- und Geschäftshaus am Hohenstaufenring in zentraler Lage der Kölner Neustadt-Süd, direkt am Barbarossaplatz.

Das 1957 errichtete Gebäude verfügt auf rund 140 m² Grundstücksfläche über sechs Wohn- und zwei Gewerbeeinheiten. Die vermietbare Gesamtfläche beträgt ca. 516 m², wovon etwa 451 m² auf die Wohnfläche und rund 65 m² auf die Gewerbefläche entfallen.

Die Wohneinheiten weisen Größen zwischen ca. 69 m² und 78 m² auf und bieten eine klare, gut nutzbare Flächenstruktur. Fünf Einheiten sind als Wohngemeinschaften vermietet, eine weitere Einheit wird als klassische Wohnung genutzt. Die funktionalen Grundrisse ermöglichen eine effiziente Aufteilung der Wohnbereiche und schaffen gute Voraussetzungen für unterschiedliche Wohnformen. Dadurch werden verschiedene Mietergruppen angesprochen und eine dauerhafte Vermietbarkeit unterstützt.

Die beiden Gewerbeeinheiten umfassen ca. 31 m² und 34 m² und ergänzen das Nutzungskonzept um kompakte, marktgerechte Flächen. Die Verteilung der Erträge auf sechs Wohn-, zwei Gewerbeeinheiten und mehrere einzelne Mietverhältnisse schafft eine breite Einnahmestruktur und reduziert die Abhängigkeit von einzelnen Mietern. Mit aktuellen jährlichen Ist-Mieteinnahmen von rund 95.953 EUR bietet die Immobilie bereits heute eine attraktive und solide Ertragssituation. Die vollständige Vermietung unterstreicht die Nachfrage am Standort und bildet eine verlässliche Grundlage für die laufende Bewirtschaftung. Gleichzeitig eröffnet die innerstädtische Lage 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. Der hohe Wohnanteil von ca. 87,4 %, die kleinteilige Mietstruktur und die ergänzende Gewerbenutzung verbinden Stabilität mit einer ausgewogenen Risikostreuung.
Darüber hinaus profitiert das Objekt von seiner Einbindung in ein urbanes Quartier mit kurzen Wegen, einer hohen Einwohnerdichte und einer ausgezeichneten Infrastruktur. Die Nähe zu Hochschulen, Arbeitsplätzen, Gastronomie, Einzelhandel und öffentlichen Verkehrsmitteln schafft verlässliche Rahmenbedingungen für eine dauerhaft gute Vermietbarkeit.

Insgesamt überzeugt die Liegenschaft als solide Kapitalanlage, die aktuelle Mieterträge, eine ausgewogene Kombination aus Wohn- und Gewerbenutzung sowie

langfristige Entwicklungsperspektiven in einer gefragten innerstädtischen Lage Kölns vereint.

Objektnummer: 2641026A1 - 50674 Köln

Alles zum Standort

Die angebotene Immobilie befindet sich am Hohenstaufenring in der linksrheinischen Kölner Neustadt-Süd, einer der zentralsten und lebendigsten Wohn- und Geschäftslagen der Domstadt.
Der Standort ist Teil der traditionsreichen Kölner Ringe und verbindet die unmittelbare Nähe zur Innenstadt mit dem vielseitigen Umfeld des beliebten Studenten- und Szeneviertels rund um die Zülpicher Straße.

Das direkte Umfeld ist geprägt von einer urbanen Mischung aus Wohn- und Geschäftshäusern, Einzelhandel, Gastronomie, medizinischer Versorgung sowie zahlreichen Dienstleistungsbetrieben. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Apotheken, Banken und weitere Einrichtungen befinden sich in fußläufiger Entfernung und tragen zur hohen Standortqualität für Bewohner und Gewerbemieter bei.Auch die Universität zu Köln sowie verschiedene Bildungs- und Kultureinrichtungen sind gut erreichbar. Das nahe Kwartier Latäng und die Kölner Innenstadt sorgen für ein abwechslungsreiches Umfeld und eine hohe Nachfrage bei Studierenden und Berufstätigen.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist ausgezeichnet. Die Haltestellen Barbarossaplatz und Zülpicher Platz befinden sich in kurzer fußläufiger Entfernung und bieten über mehrere Stadtbahnlinien schnelle Verbindungen zum Neumarkt, zum Kölner Hauptbahnhof, nach Deutz sowie in weitere Stadtteile. Auch der Bahnhof Köln Süd ist gut erreichbar und bindet den Standort an den Regionalverkehr an.
Auch der Individualverkehr profitiert von der zentralen Lage. Über die Luxemburger Straße und die umliegenden Hauptverkehrsachsen sind das Stadtgebiet sowie das regionale und überregionale Straßennetz gut erreichbar. Der Flughafen Köln/Bonn ist ebenfalls gut angebunden.

Die Neustadt-Süd bietet zudem einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Der Volksgarten, der Innere Grüngürtel und der Aachener Weiher sind gut erreichbar. Vielfältige Gastronomie, kleine Geschäfte, Kulturangebote und das ausgeprägte Veedelsleben schaffen ein attraktives Wohnumfeld mit hoher Aufenthaltsqualität.
Die Kombination aus zentraler Innenstadtlage, Hochschulnähe und einem umfassenden Angebot an Versorgung, Freizeit und Mobilität schafft ideale Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietbarkeit. Wohnraummieter profitieren von kurzen Wegen und einem vielseitigen urbanen Umfeld, während Gewerbetreibende die gute Sichtbarkeit, die hohe Frequenz und das breite Einzugsgebiet nutzen können. Insgesamt überzeugt der Standort durch seine zentrale Lage innerhalb Kölns, die ausgezeichnete Infrastruktur sowie die dauerhaft hohe Nachfrage. Damit bietet die

Immobilie hervorragende Voraussetzungen für ein nachhaltiges Investment in einem der etabliertesten und lebendigsten Teilmärkte der Rheinmetropole.

Objektnummer: 2641026A1 - 50674 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