Köln

# WGH mit 11 Einheiten und Potenzial direkt am Barbarossaplatz

*Objektnummer: 2641027A1*




KAUFPREIS: 1.799.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 263.8 m² • GRUNDSTÜCK: 147 m²

Objektnummer: 2641027A1 - 50676 Köln


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

Objektnummer: 2641027A1 - 50676 Köln

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 2641027A1 |
| Wohnfläche | ca. 263.8 m² |
| Baujahr | 1950 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 1.799.000 EUR |
| Zins- und Renditehaus | Wohn- und Geschäftshaus |
| Provision | Käuferprovision 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Gesamtfläche | ca. 370 m² |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Gewerbefläche | ca. 106.74 m² |
| Vermietbare Fläche | ca. 370 m² |

Objektnummer: 2641027A1 - 50676 Köln

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Energieausweis | laut Gesetz nicht erforderlich |

Objektnummer: 2641027A1 - 50676 Köln

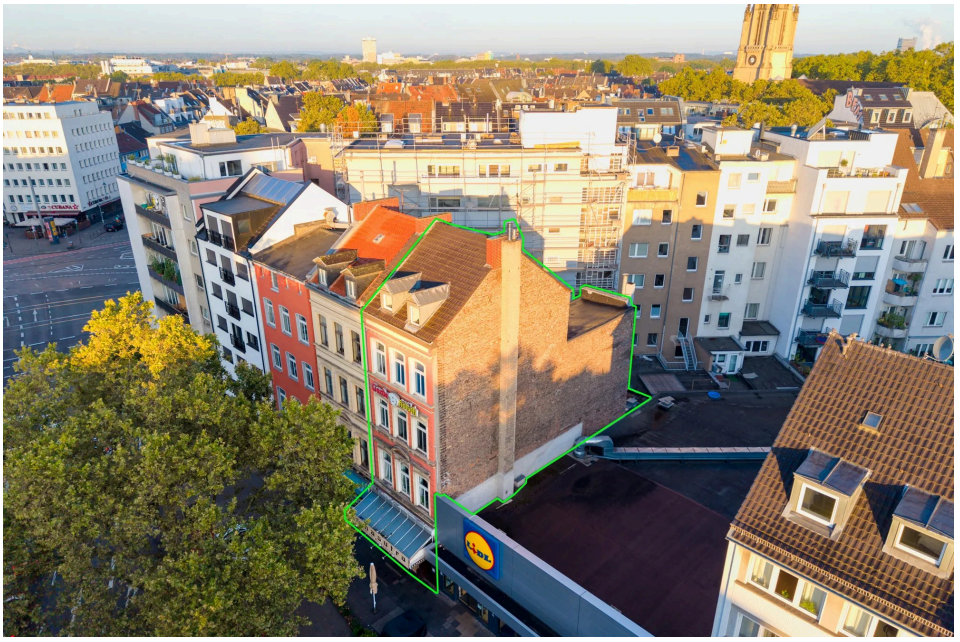
# Die Immobilie




| Mietaufstellung - Weyerstraße 114, 50676 Köln | | | |
|---|---|---|---|
| **IST** | **Quadratmeter** | **Kaltmiete / Monat** | **Miete/Quadratmeter** |
| Erdgeschoss Gewerbe | 106,74 m² | 2.150,00 € | 20,14 € |
| 1.Obergeschoss | 23,00 m² | 414,00 € | 18,00 € |
| 1.Obergeschoss | 22,60 m² | 395,00 € | 17,48 € |
| 1.Obergeschoss | 22,60 m² | 270,00 € | 11,95 € |
| 2.Obergeschoss | 23,00 m² | 402,00 € | 17,48 € |
| 2.Obergeschoss | 19,60 m² | 414,00 € | 21,12 € |
| 2.Obergeschoss | 25,00 m² | 483,00 € | 19,32 € |
| 2.Obergeschoss | 24,00 m² | 414,00 € | 17,25 € |
| 3.Obergeschoss | 25,00 m² | 414,00 € | 16,56 € |
| 3.Obergeschoss | 24,00 m² | 305,00 € | 12,71 € |
| 4.Obergeschoss | 55,00 m² | 863,00 € | 15,69 € |
| **TOTAL** | **Wohnfläche** | **263,80 m²** | **16,58 €** |
| | **Gewerbefläche** | **106,74 m²** | **20,14 €** |
| | **Gesamt** | **370,54 m²** | |
| | **Miete / Monat** | **6.524,00 €** | |
| | **Miete / Jahr** | **78.288,00 €** | |

Objektnummer: 2641027A1 - 50676 Köln

# Die Immobilie





Objektnummer: 2641027A1 - 50676 Köln

# Die Immobilie

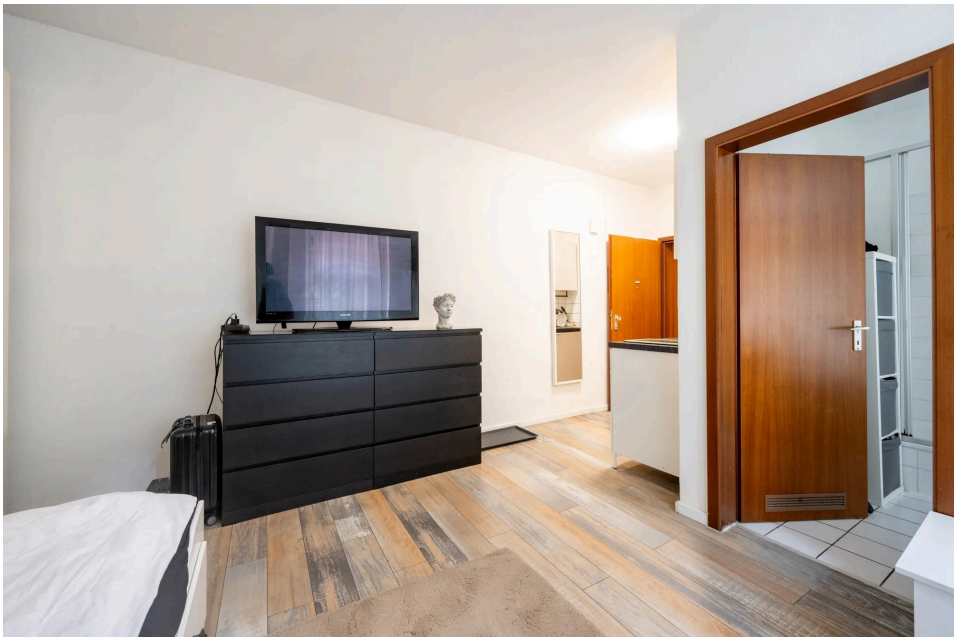




Objektnummer: 2641027A1 - 50676 Köln

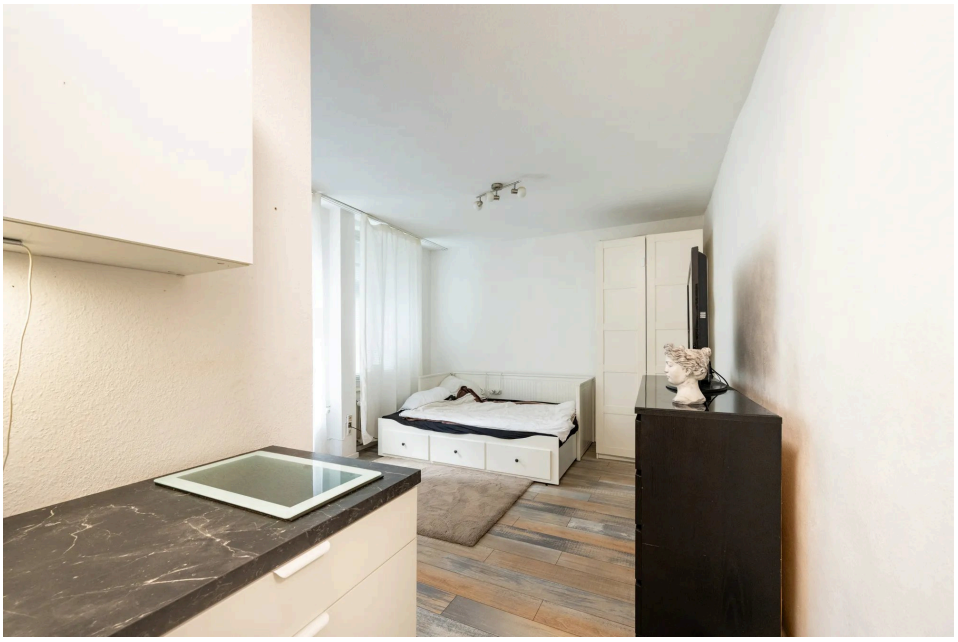
# Die Immobilie





Objektnummer: 2641027A1 - 50676 Köln

# Die Immobilie

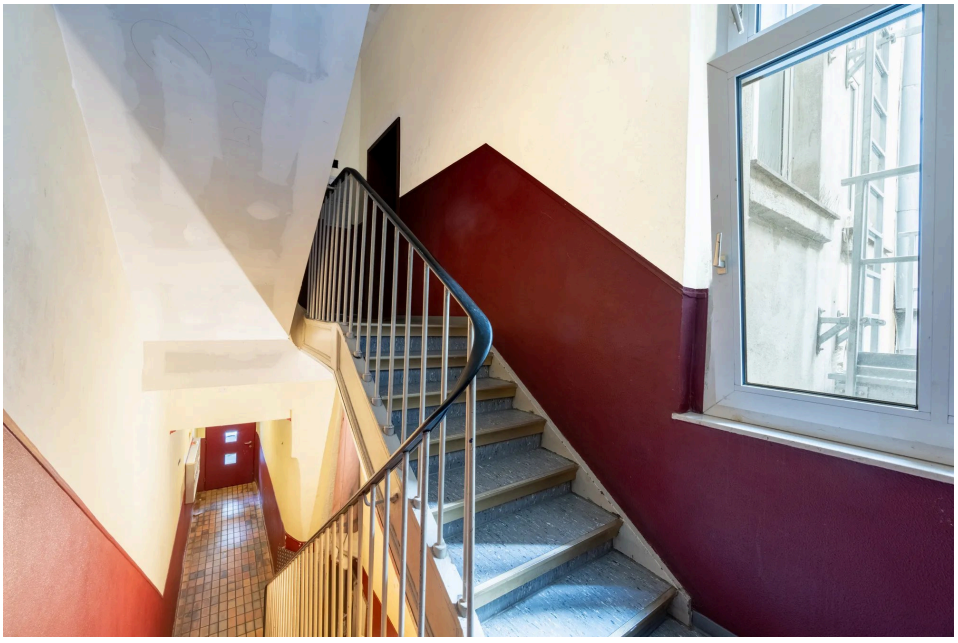




Objektnummer: 2641027A1 - 50676 Köln

# Die Immobilie





Objektnummer: 2641027A1 - 50676 Köln

# Die Immobilie





Objektnummer: 2641027A1 - 50676 Köln

# Die Immobilie





Objektnummer: 2641027A1 - 50676 Köln

# Die Immobilie





Objektnummer: 2641027A1 - 50676 Köln

# Die Immobilie





Objektnummer: 2641027A1 - 50676 Köln

# Die Immobilie





Objektnummer: 2641027A1 - 50676 Köln

# Die Immobilie



Objektnummer: 2641027A1 - 50676 Köln

# Grundrisse




Küche
Vorraum WC
Restaurant
Ausschanktheke
Restaurant




Flachdach-Kein Raum
Dachschräge
Abst.
Bad
Dachschräge




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: 2641027A1 - 50676 Köln

# Ein erster Eindruck

VON POLL COMMERCIAL präsentiert Ihnen dieses voll vermietete Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage von Köln-Altstadt-Süd, unmittelbar am Barbarossaplatz.

Das im Jahr 1950 errichtete Gebäude befindet sich auf einem rund 147 m² großen Grundstück und verfügt über zehn Wohn- sowie eine Gewerbeeinheit. Die vermietbare Gesamtfläche beträgt etwa 371,70 m², wovon rund 265 m² auf die Wohnfläche und etwa 106,70 m² auf die Gewerbefläche entfallen.
Die Wohneinheiten weisen Größen zwischen ca. 20 m² und 55 m² auf und bieten einen ausgewogenen Mix aus kompakten Apartments und einer größeren Wohnung. Ihre funktionalen Grundrisse ermöglichen eine effiziente Nutzung der vorhandenen Flächen und sprechen insbesondere Singles, Studierende und Berufstätige sowie Paare an. Die kleinteilige Aufteilung erweitert den Kreis potenzieller Mieter und unterstützt eine dauerhaft gute Vermietbarkeit.

Die im Erdgeschoss gelegene Gewerbeeinheit wird gastronomisch genutzt und ergänzt das Wohnangebot um eine etablierte innerstädtische Gastronomiefläche. Durch ihre Lage am Barbarossaplatz verfügt die Fläche über eine gute Sichtbarkeit und profitiert von der hohen Passantenfrequenz im direkten Umfeld.

Die Verteilung der Erträge auf zehn Wohnungen, eine Gewerbeeinheit und insgesamt elf Mietverhältnisse schafft eine breite Einnahmestruktur und reduziert die Abhängigkeit von einzelnen Mietern. Mit aktuellen jährlichen Ist-Mieteinnahmen von rund 78.288 EUR bietet die Immobilie bereits heute eine solide Ertragssituation. Für das Restaurant besteht ein Staffelmietvertrag. Die bestehende Mieterstruktur belegt die Attraktivität des Gebäudes und bildet eine verlässliche Grundlage für die laufende Bewirtschaftung.
Das Haus eignet sich sowohl für private als auch für institutionelle Investoren, die ein langfristig werthaltiges Investment in einer wirtschaftlich starken Metropolregion suchen. Der Wohnanteil von rund 71 %, die kompakte Einheitenstruktur und die ergänzende Gastronomienutzung verbinden stabile Einnahmen mit einer ausgewogenen Risikostreuung.

Darüber hinaus profitiert das Objekt von seiner Einbindung in ein urbanes Quartier mit kurzen Wegen und einer ausgezeichneten Infrastruktur. Die Nähe zu Hochschulen, Arbeitsplätzen, Gastronomie, Einzelhandel und öffentlichen Verkehrsmitteln schafft günstige Voraussetzungen für eine nachhaltige Nachfrage nach den vorhandenen Flächen.

Insgesamt überzeugt die Liegenschaft als solide Kapitalanlage, die laufende

Mieterträge, einen ausgewogenen Nutzungsmix und langfristige Entwicklungsperspektiven in einer gefragten innerstädtischen Lage Kölns vereint.

Objektnummer: 2641027A1 - 50676 Köln

# Alles zum Standort

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in zentraler Lage von Köln-Altstadt-Süd, einem urban geprägten und etablierten Teil der Innenstadt. Die Weyerstraße verbindet die südliche City mit dem Barbarossaplatz und den Kölner Ringen. Das direkte Umfeld zeichnet sich durch eine dichte Mischung aus Wohnbebauung, Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen und Bürostandorten aus.

Der Barbarossaplatz bildet einen wichtigen Übergang zwischen der Innenstadt, dem beliebten Quartier rund um die Zülpicher Straße und den südwestlichen Stadtteilen. Die gewachsene Bebauung, das vielfältige gastronomische Angebot und die kurzen Wege zu zahlreichen Einrichtungen verleihen dem Standort einen lebendigen, innerstädtischen Charakter. Gleichzeitig bietet die Lage eine sehr gute Erreichbarkeit der zentralen Geschäfts- und Einkaufsbereiche Kölns.
Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Cafés, Restaurants, Apotheken und medizinische Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und im nahen Umfeld. Auch die Einkaufsbereiche rund um den Neumarkt und die Schildergasse sowie die beliebten Viertel entlang der Ringe und der Zülpicher Straße sind sehr gut erreichbar. Ergänzt wird das vielseitige Angebot durch Kultur- und Freizeitmöglichkeiten sowie den nahe gelegenen Volksgarten, der einen attraktiven Ausgleich zum urbanen Umfeld bietet.

Die Lage spricht insbesondere Berufstätige, Studierende, Singles und weitere innerstädtisch orientierte Mietergruppen an. Auch für die gastronomisch genutzte Gewerbeeinheit bietet das belebte Umfeld mit seiner Mischung aus Anwohnern, Beschäftigten und Besuchern passende Standortvoraussetzungen. Die Verbindung von Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Freizeit sorgt für eine breite Nachfragebasis.

Eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr bietet die nahe gelegene Haltestelle Barbarossaplatz. Von hier verkehren die Stadtbahnlinien 12, 15, 16 und 18 und schaffen direkte Verbindungen in die Innenstadt sowie in weitere Kölner Stadtteile. Mehrere Busverbindungen ergänzen das Angebot. Der Neumarkt und weitere zentrale Verkehrsknotenpunkte lassen sich in kurzer Zeit erreichen.
Über die Luxemburger Straße, die Kölner Ringe und die umliegenden Hauptverkehrsachsen ist der Standort auch mit dem Auto gut angebunden. Die zentrale Lage ermöglicht zugleich zahlreiche Ziele des täglichen Lebens bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen.
Die Kombination aus urbanem Umfeld, kurzen Wegen, vielseitiger Infrastruktur und sehr guter Verkehrsanbindung unterstreicht die nachhaltige Attraktivität des Standorts. Für Kapitalanleger bietet die Lage damit verlässliche Rahmenbedingungen für die Vermietung kompakter Wohnungen und einer publikumsorientierten Gewerbeeinheit.

Objektnummer: 2641027A1 - 50676 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