

Exposé

Wohn- und Geschäftshaus in Köln

Renditestarkes Wohn- und Geschäftshaus solide vermietet

- Diskrete Vermarktung -
ohne Makler

Objekt-Nr. OM-300581

Wohn- und Geschäftshaus

Verkauf: **1.589.000 €**

50739 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1959	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	645,00 m ²	Gewerbefläche	245,60 m ²
Etagen	2	Gesamtfläche	652,73 m ²
Wohnfläche	176,93 m ²	Sonstige Flächen	230,19 m ²
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung	Nettomiete Ist	75.634
Modernisierung Jahr	2023	X-fache Mieteinn.	21,00

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in der Millionenmetropole Köln! Wir freuen uns, Ihnen ein einzigartiges Wohn-Geschäfts-Haus in der begehrten Lage von Bilderstöckchen anbieten zu können. Dieses Objekt wird für den Faktor 21 der Jahresmieten verkauft, was eine hervorragende Investitionsmöglichkeit darstellt.

Die Wertentwicklung des Bodenrichtwertes in dieser Region ist beachtlich. Von 2013 bis 2023 stieg der Wert von 410,00 € auf 1410,00 € pro m².

Hier erwartet Sie:

Ein Grundstück mit einer Fläche von 645 m², das 1959 zweigeschossig als Wohn-Geschäftshaus bebaut und solide vermietet ist. Neue Investoren erhalten hier ihre Gelegenheit, da auch u.a. eine Aufstockungsmöglichkeit um bis zu drei weitere Geschosse besteht.

Das Objekt verfügt über zwei Penthaus-Wohnungen und drei Gewerbeflächen.

Die gesamte Wohn-, Nutz- und Lagerfläche beträgt 652,73 m².

Die derzeitigen Mieterträge belaufen sich auf 75.634 € p.a. Nettokaltmiete und haben Potenzial zur Optimierung.

Zentrales Grundstück, perfekte Lage, direkt an U- / S-Bahn Haltestelle gelegen.

Die Penthaus-Wohnungen und Ladenlokale sind derzeit solide vermietet. Alle Ladenlokale haben langfristige Staffelmietverträge.

Der umbaute Bestand ist im Jahre 2018 aufgeteilt worden, so dass später die Einheiten auch Einzel verkauft werden können.

Das Objekt wurde stets instand gehalten und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Es besteht kein Instandhaltungsrückstau, sodass keine zusätzlichen Investitionen für die Instandsetzung erforderlich sind.

Aus Diskretionsgründen werden hier nicht alle Details dieser Immobilie im Internet veröffentlichen.

Weitere Angaben erhalten Sie gerne auf Anfrage.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

Sonstiges

Über ein aktuelles Finanzierungszertifikat/Nachweis in Höhe der Erwerbssumme, das in den letzten zwei Monaten ausgestellt wurde, bedankt sich der Eigentümer vorab einer Besichtigung, um Ihre kostbare Zeit zu schützen.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns bekannt sind. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum vorbehalten.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Lage

Bilderstöckchen: Perfekte Infrastruktur, nördlich der Kölner Innenstadt gelegen. Bildung wird in diesem Veedel großgeschrieben. Mit dem Joseph-Du-Mont-Berufskolleg, einem Gymnasium,

vielen Kindergärten sowie Kindertages- und Großtagespflegen punktet diese Region bei Familien.

Zielgruppen wie Selbstständige, Arbeitnehmer und Sportler kommen aufgrund der großen Arbeitgeber im direkten Umfeld wie POST-DHL, RheinEnergie und Deutsche Bahn sehr auf ihre Kosten. Freizeit und Naherholung bietet der Blücherpark.

Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich direkt neben dem Objekt:

- U-Bahnhaltestelle Linie 13
- S-Bahnhaltestelle der Linie S11
- Bushaltestellen unter anderem der Linien 121, 127, 147
- PKW-Anbindung erfolgt über die Auffahrt der A57 in Richtung Innenstadt sowie stadtauswärts nach Dormagen oder auf die A1.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	82,10 kWh/(m ² a)
Endenergieverbrauch Wärme	93,20 kWh/(m ² a)