Köln

WGH mit 16 Einheiten / 1 Wohnung frei / Maisonette Wohnung / Kölner Hauptbahnhof

??????? ????????: 2441018A2

www.von-poll.com

???? ??????: 2.200.000 EUR • ?????????: ca. 332,75 m² • ?????? ???: 163 m²

??????? ????????: 2441018A2 - 50668 Köln

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ?????????? ???????????

??????? ????????: 2441018A2 - 50668 Köln

?? ??? ?????

??????? ????????	2441018A2
?????????	ca. 332,75 m²
???? ??????????	1960

???? ??????	2.200.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????? ??????	ca. 539 m²
????????? ?????	ca. 207 m²
???????????? ?????	ca. 539 m²

??????? ????????: 2441018A2 - 50668 Köln

?????????? ????????

???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	30.09.2034

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	148.00 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	E
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1960

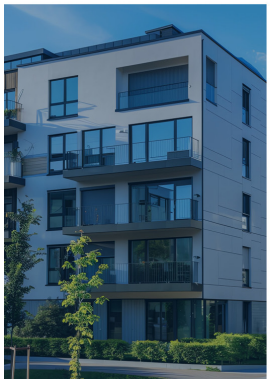
??????? ????????: 2441018A2 - 50668 Köln

?? ???????

??????? ????????: 2441018A2 - 50668 Köln

?? ???????

WIR VERKAUFEN AUCH IHRE
IMMOBILIE



www.vpc-koeln.de

??????? ????????: 2441018A2 - 50668 Köln

?? ???????

??????? ????????: 2441018A2 - 50668 Köln

?? ???????

??????? ????????: 2441018A2 - 50668 Köln

?? ???????

??????? ????????: 2441018A2 - 50668 Köln

?? ???????

??????? ????????: 2441018A2 - 50668 Köln

?? ???????

VON POLL COMMERCIAL®

Registrieren Sie sich als **aktiver Suchkunde** und Sie erhalten - als einer der Ersten - die neuen **Immobilien-Angebote** sowie attraktive **OFF-Market Immobilien**

0221 423 025 25
commercial.koeln@von-poll.com

www.vpc-koeln.de

??????? ????????: 2441018A2 - 50668 Köln

?? ???????

??????? ????????: 2441018A2 - 50668 Köln

?? ???????

??????? ????????: 2441018A2 - 50668 Köln

?? ???????

??????? ????????: 2441018A2 - 50668 Köln

?? ???????

??????? ????????: 2441018A2 - 50668 Köln

?? ???????

??????? ????????: 2441018A2 - 50668 Köln

?? ???????

??????? ????????: 2441018A2 - 50668 Köln

?? ???????

??????? ????????: 2441018A2 - 50668 Köln

?? ???????

??????? ????????: 2441018A2 - 50668 Köln

?? ???????

??????? ????????: 2441018A2 - 50668 Köln

?? ???????

??????? ????????: 2441018A2 - 50668 Köln

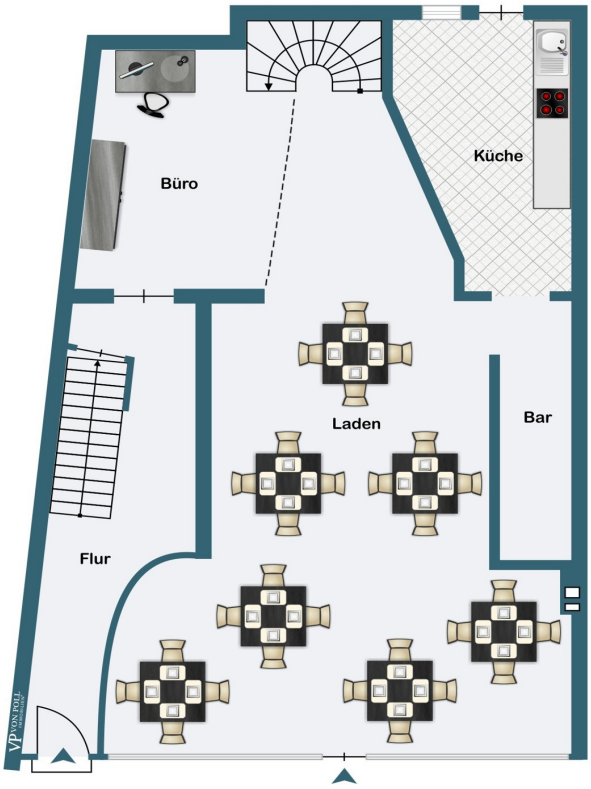
?? ???????

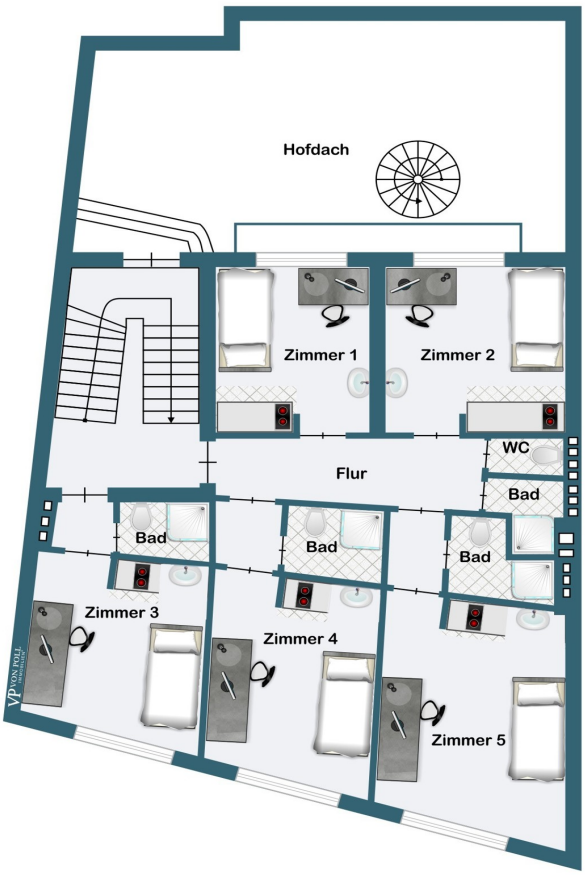
??????? ????????: 2441018A2 - 50668 Köln

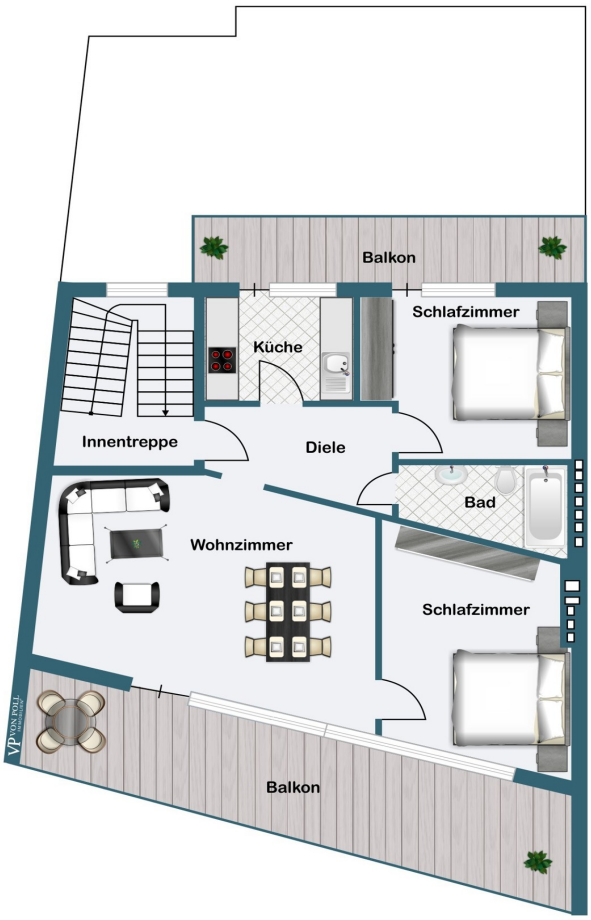
?? ???????

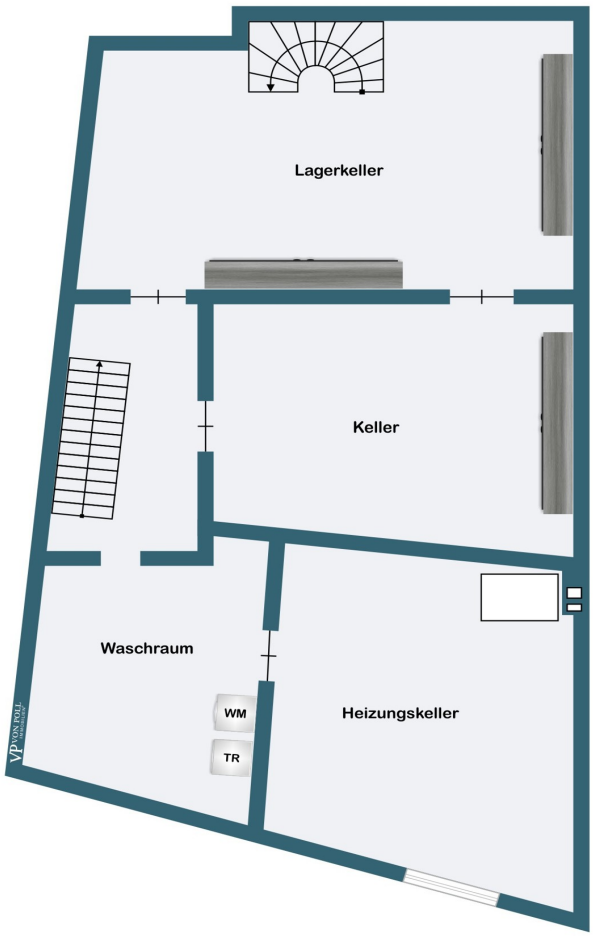
??????? ????????: 2441018A2 - 50668 Köln

??????




Hofdach
Zimmer 1
Zimmer 2
WC
Flur
Bad
Bad
Bad
Bad
Zimmer 3
Zimmer 4
Zimmer 5


Balkon
Schlafzimmer
Küche
Innentreppe
Diele
Bad
Wohnzimmer
Schlafzimmer
Balkon


Lagerkeller
Keller
Waschraum
WM
TR
Heizungskeller

???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

??????? ????????: 2441018A2 - 50668 Köln

??? ????? ????????

VON POLL COMMERCIAL präsentiert Ihnen dieses außergewöhnliche Wohn- und Geschäftshaus in unmittelbarer Nähe zum Kölner Dom und Hauptbahnhof. Die Immobilie, welche mitten in der pulsierenden Altstadt liegt, verfügt über 14 funktionale Apartments und eine geräumige Maisonettewohnung in der 3. und 4. Etage, welche auch ein absolutes Highlight darstellt. Auf ca. 112 m² überzeugt sie durch ihre offenen und hellen Räumlichkeiten sowie das moderne Badezimmer. Die Wohnqualität wird zusätzlich durch den Balkon Richtung Hauptbahnhof und die Terrasse, welche sich über die gesamte Breite der Vorderseite des Hauses erstreckt, erheblich gesteigert und macht diese Wohnung wirklich zu etwas Besonderem. Im Erdgeschoss befindet sich ein italienisches Restaurant, welches hier bereits seit dem Jahr 1969 seine Gäste mit gehobener Küche und kulinarischen Spezialitäten verwöhnt. Hierzu gehören auch viele Prominente wie z.B. Roberto Blanco, Rainer Calmund oder Angela Merkel. Auf der 1. bis zur 3. Etage befinden sich jeweils bis zu fünf 1-Zimmer-Apartments, die praktisch geschnitten und stets extrem nachgefragt sind. Die Mieter der Wohnungen auf der Rückseite des Gebäudes teilen sich ein auf dem Flur gelegenes WC sowie eine Dusche. In Zukunft besteht auch die Möglichkeit, die kleinen Apartments zusammenzulegen und somit größere Wohneinheiten zu schaffen. Insgesamt verfügt die Immobilie über ca. 332,75 m² Wohnfläche und ca. 207 m² Gewerbefläche. Das Grundstück ist ca. 163 m² groß, wodurch sich trotz der zentralen Lage ein gutes Verhältnis zwischen Gebäude und Grundstück hinsichtlich der AfA ergibt. Bis auf ein Apartment, das vom Eigentümer genutzt wurde, ist das Wohn- und Geschäftshaus vollständig vermietet und erwirtschaftet jährliche Mieteinnahmen in Höhe von ca. 110.520 EUR (netto). Durch die Neuvermietung dieser Einheit können Sie den Ertrag umgehend auf ca. 113.760 EUR steigern. Alternativ können Sie das Apartment jedoch auch anderweitig nutzen, um z.B. Familienangehörige einzuquartieren. Perspektivisch interessant ist, wie bereits bei Nachbargebäuden erfolgt, dass eine Aufstockung in Betracht kommt. Über die Jahre wurden viele Arbeiten am Haus durchgeführt. Das Flachdach sowie das Hofdach wurden im Jahr 2016 erneuert. Der Gasbrenner der Heizung wurde 2011 und der Gaskessel 2012 ausgetauscht. Bereits jetzt könnte das Haus an die in der Straße verlegte Fernwärme angeschlossen werden. Auch die Badezimmer und Fußböden wurden nach Bedarf renoviert. Die Wasserleitungen bzw. Abflussrohre sind ebenfalls teilweise ausgetauscht worden.

??????? ????????: 2441018A2 - 50668 Köln

??? ??? ??? ?????????

Inmitten des belebten Zentrums von Köln gelegen, besticht dieses Wohn- und Geschäftshaus durch seine hervorragende Lage. Besonders hervorzuheben ist der ungestörte Blick auf den Kölner Hauptbahnhof, der nicht nur ein atemberaubendes Stadtpanorama präsentiert, sondern auch eine ausgezeichnete Anbindung an den Nah- und Fernverkehr gewährleistet. Nur wenige Schritte trennen die Immobilie von mehreren S-Bahn-, U-Bahn- und Buslinien, sodass auch Ziele außerhalb des Stadtzentrums bequem erreicht werden können. Der Kölner Hauptbahnhof zählt zu den wichtigsten Verkehrsknotenpunkten Deutschlands und ermöglicht unkomplizierte sowie schnelle Reisen und Pendelmöglichkeiten in alle Regionen des Landes. Die Altstadt ist das pulsierende Herz Kölns und vereint auf eindrucksvolle Weise Tradition, Kultur und modernes Stadtleben. Neben kulturellen und historischen Highlights wie dem Kölner Dom, der Hohenzollernbrücke und dem Heumarkt stehen eine Vielzahl an Freizeitangeboten direkt vor der Haustür zur Verfügung. Im Umkreis von etwa 15 Minuten befinden sich Museen, Theater, Galerien und Kinos, während das Rheinufer, welches nur ca. 10 Gehminuten entfernt ist, zu entspannten Spaziergängen einlädt. Die optimale Lage der Immobilie bietet alle Vorteile des urbanen Lebens. Abwechslungsreiche kulinarische Vielfalt mit eleganten Restaurants, traditionellen Brauhäusern und trendigen Cafés sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Zudem verfügt die Altstadt über zahlreiche Bars, Klubs sowie Veranstaltungen und bietet somit ein breites Spektrum an Unterhaltungsmöglichkeiten. Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte, Apotheken, Bäckereien und Wochenmärkte zur Verfügung. Das Flanieren durch die nahe gelegene Einkaufsstraße bietet eine erstklassige Gelegenheit, sich in den vielfältigen Einzelhandelsgeschäften und stilvollen Boutiquen umzusehen und die lebendige Atmosphäre der Stadt zu genießen. Die Schildergasse, die meistbesuchte Einkaufsstraße Europas, liegt nur etwa 10 Gehminuten entfernt. In gerade einmal knapp 15 Minuten mit dem Fahrrad erreicht man die renommierte Universität zu Köln, was die Immobilie für Studenten zusätzlich interessant macht. In dem Stadtviertel sind zudem zahlreiche Unternehmer und Dienstleister ansässig, was für eine hohe Passantenfrequenz sowohl am Tag als auch in den Abendstunden sorgt. Insgesamt überzeugt das Objekt durch seine Zentralität und dem damit verbundenem dynamischen Stadtleben. Daher ist es sowohl für Wohn- als auch für Geschäftszwecke besonders attraktiv.

??????? ????????: 2441018A2 - 50668 Köln

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Sven Walter

Hauptstraße 53 ??????? - ????????
E-Mail: commercial.koeln@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com