

Exposé

Mehrfamilienhaus in Köln Holweide

******* 3-Familienhaus + zusätzlicher
Bebauungsmöglichkeit - Erschließung aus
Sackgasse*******



Objekt-Nr. OM-338967

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **785.000 €**

51067 Köln Holweide
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1936	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	718,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	6
Zimmer	9,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	195,00 m²	Garagen	3
Nutzfläche	75,00 m²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Angebot umfasst ein ca. 718 m² großes Grundstück mit einem 3-Parteienhaus aus dem Jahre 1936, inkludiert ist hierin ein weiteres mögliches Baugrundstück.

Die Liegenschaft befindet sich zwischen 2 Straßen, sodass das zukünftige Baugrundstück über die 2. Straße erschlossen werden kann.

Es besteht die Möglichkeit nach § 34 des Baugesetzbuches, wie folgt zu bauen (diese Angaben sind durch einen Architekten erneut und stichtagesgenau zu prüfen):

Grenzbebauung:

Baufenster ca. 9 x 12

2 1/2-geschossig, siehe Nachbarschaftsbebauung

Aufteilung des 3-Parteien-Miethauses:

EG Wohnung mit ca. 80 Quadratmetern unterteilt sich wie folgt:

Küche ca. 15 m²

Bad ca. 3 m²

Wohnzimmer ca. 14 m²

Wintergarten ca. 11 m²

Schlafzimmer ca. 15 m²

Schlafzimmer ca. 17 m²

Diele ca. 4 m²

Abstellraum ca. 1 m²

Kellerraum

1. OG Wohnung mit ca. 70 m² unterteilt sich wie folgt:

Küche ca. 10 m²

Bad ca. 3 m²

Wohnzimmer ca. 17 m²

Wintergarten ca. 7 m²

Schlafzimmer ca. 15 m²

Schlafzimmer ca. 14 m²

Diele ca. 4 m²

Kellerraum

DG Wohnung mit ca. 45 m² unterteilt sich wie folgt:

Küche ca. 10 m²

Bad ca. 3 m²

Wohnzimmer ca. 12 m²

Schlafzimmer ca. 9 m²

Schlafzimmer ca. 6 m²

Diele ca. 4 m²

Abstellraum ca. 1 m²

Spitzboden

Mieteinnahmen kalt 2025

EG: Ab 01.02.2026 Leerstand. Miete ca. 10 €/qm = 800,00 € + 50,00 € Garage möglich

1.OG: Ab 01.12.2025 Leerstand. Miete ca. 10 €/qm = 700,00 € + 50,00 € Garage möglich

DG: 450,00 € + 1 Garage 50,00 €

Ausstattung

Neubau eines großzügigen Einfamilienhauses oder eines Mehrfamilienhauses als Doppelhaushälfte möglich.

Bestandsimmobilie als 3-Familienhaus voll vermietet.

Bodenbeläge EG

Küche: Fliesen

Bad: Fliesen

Flur: Parkett

Zi 1: Parkett

Zi 2: Parkett

Zi 3: Parkett

Wintergarten: Laminat

Bodenbeläge OG

Küche: Linoleum

Bad: Fliesen

Flur: Parkett

Zi 1: Parkett

Zi 2: Parkett

Zi 3: Parkett

Wintergarten: Fliesen

Bodenbeläge OG

Küche: PVC

Bad: Fliesen

Flur: Parkett

Zi 1: Parkett

Zi 2: Parkett

Zi 3: Parkett

Fenster:

Alu-Fenster im EG und OG ca. 1970

Kunststoff-Fenster im DG ca. 2010

Dacheindeckung: ca. 1988/1989

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad

Sonstiges

Wir weisen darauf hin, dass die Daten, Maße etc. in diesem Exposé auf Angaben sachverständiger Dritter beruhen.

Eine Haftung von unserer Seite, für die Richtigkeit der Angaben, ist ausdrücklich ausgeschlossen.

Das Exposé dient als Vorabinformation und die Prüfung der Angaben/Objektunterlagen obliegt dem Interessenten.

Als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag.

Gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Unsere Besichtigungen werden individuell abgestimmt und als Einzeltermine vereinbart.

Bitte kontaktieren Sie uns unter Angabe Ihres vollständigen Namens, Ihrer Anschrift und Ihrer Rufnummer.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Lage

Die gute Lage bietet alles, was man für ein komfortables, familienfreundliches Leben benötigt.

Der nahegelegene Einkaufsbereich entlang der Bergisch Gladbacher Straße bietet Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und kleinere Fachgeschäfte. Banken und Ärzte befinden sich ebenfalls in diesem Bereich.

Kita, Schulen (Grundschule, Holweider Gesamtschule) und Freizeitangebote sind in naher Umgebung zu erreichen.

In fußläufiger Entfernung befinden sich ebenfalls mehrere Bushaltestellen, die Stadtbahnhaltestelle Holweide S-Bahn sowie die KVB-Haltestellen „Maria Himmelfahrt Straße“ und „Vischeringstraße“. Mehreren Stadtbahnlinien gewährleisten schnelle Verbindungen in die Kölner Innenstadt und umliegende Stadtteile und Regionen.

Die Autobahnanschlussstelle A3 (Köln-Dellbrück) und A4 sind in nur 1 km zu erreichen.

Von hier aus gelangen Sie in alle Richtungen, ob nach Düsseldorf, Bonn oder ins Bergische Land.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	165,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Hauseingang

Exposé - Galerie



Gartentoranlage



Gartenansicht

Exposé - Galerie



Terrassenbereich



Garten

Exposé - Galerie



EG - Wohnzimmer



EG - Wohnzimmer

Exposé - Galerie



EG - Wohnzimmer



EG - Zimmer

Exposé - Galerie



1. OG - Wohnküche



1. OG Wohnküche

Exposé - Galerie



1. OG - Balkon



1. OG - Wohnzimmer

Exposé - Galerie



1. OG - Wohnzimmer



1. OG - Zimmer

Exposé - Galerie



1. OG - Zimmer



Eichenparkett

Exposé - Galerie



1. OG



1. OG

Exposé - Galerie



DG



DG

Exposé - Galerie



DG



DG

Exposé - Galerie



DG



DG

Exposé - Galerie



DG

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

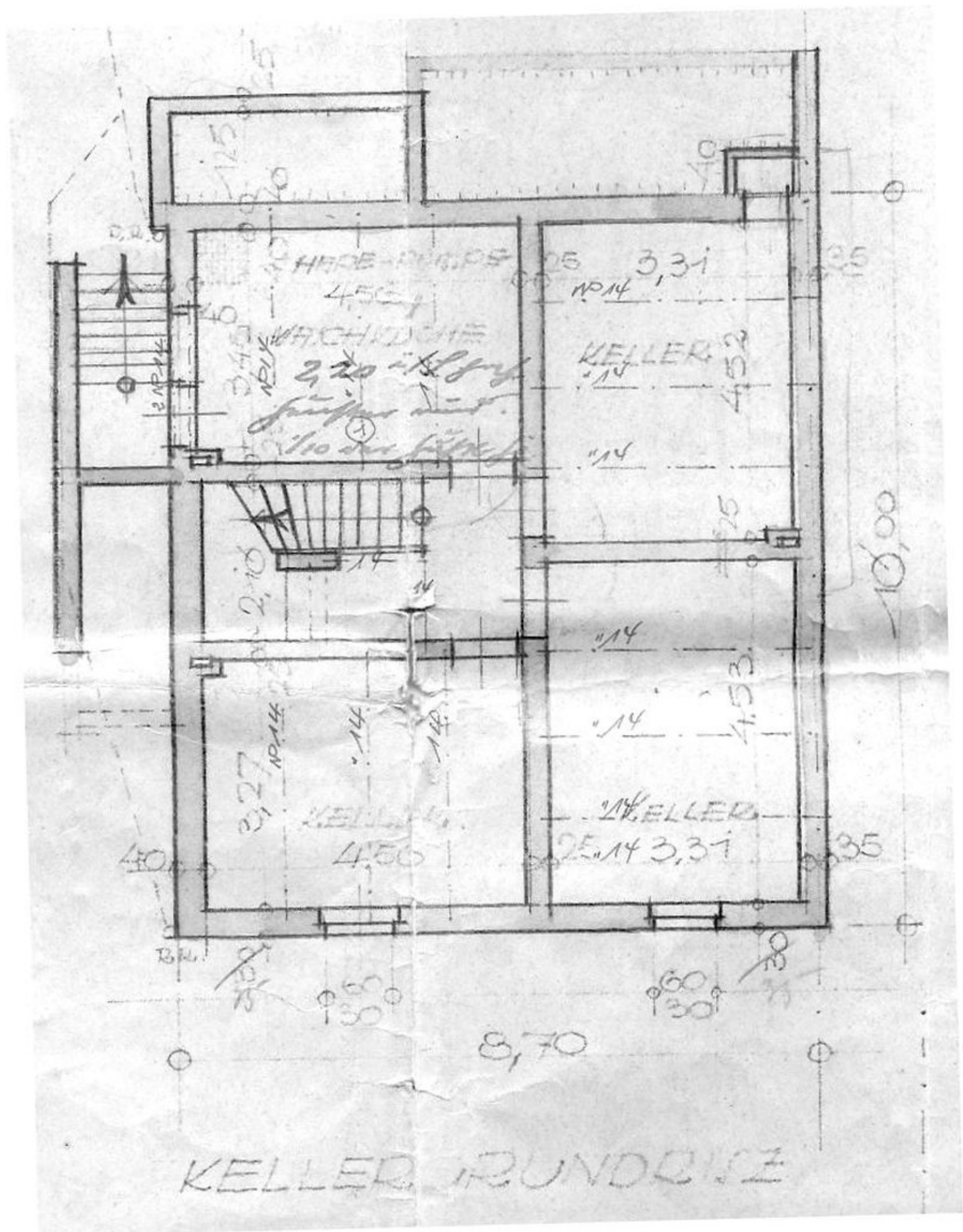


Exposé - Grundrisse



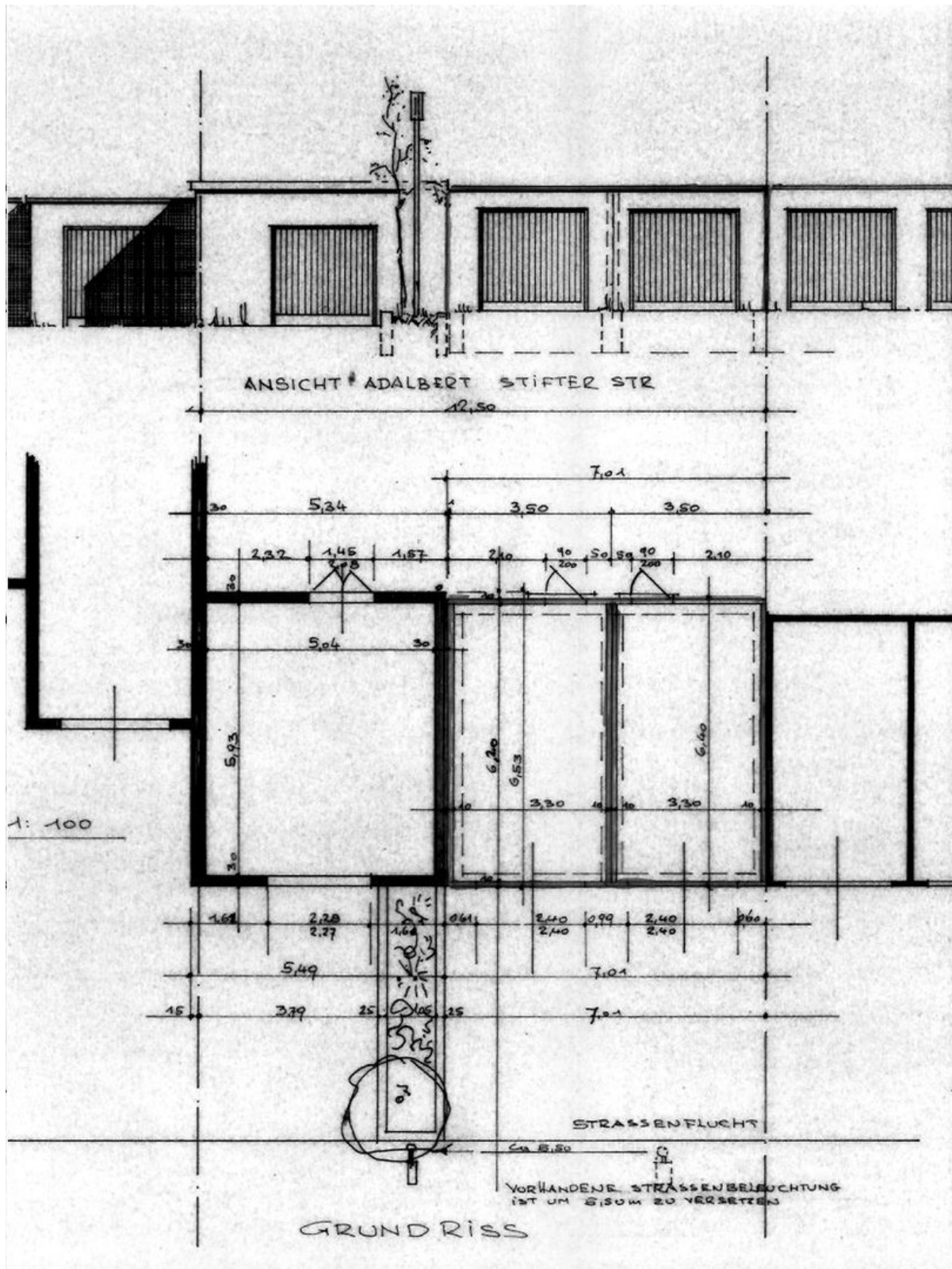
DG

Exposé - Grundrisse



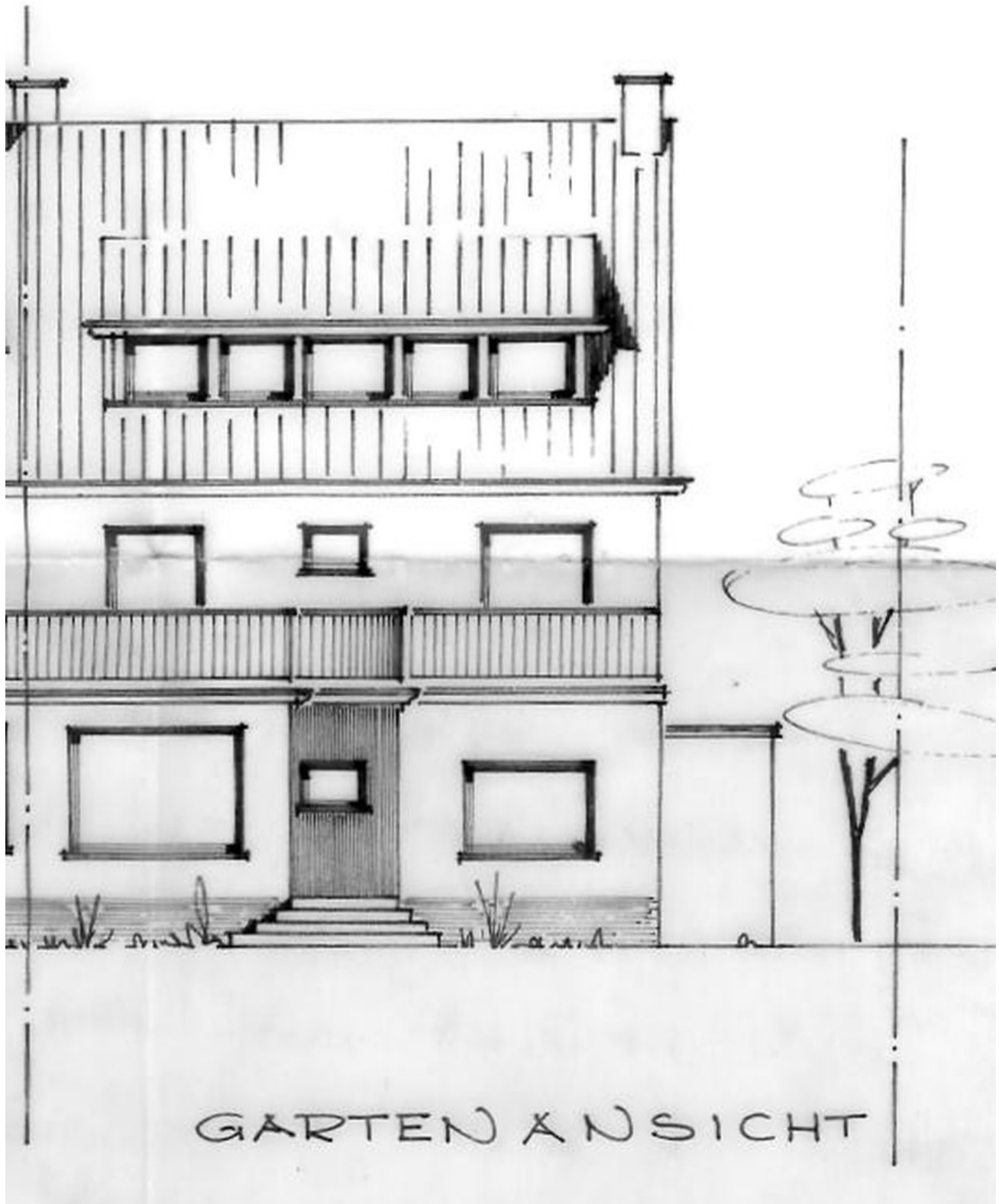
Keller

Exposé - Grundrisse

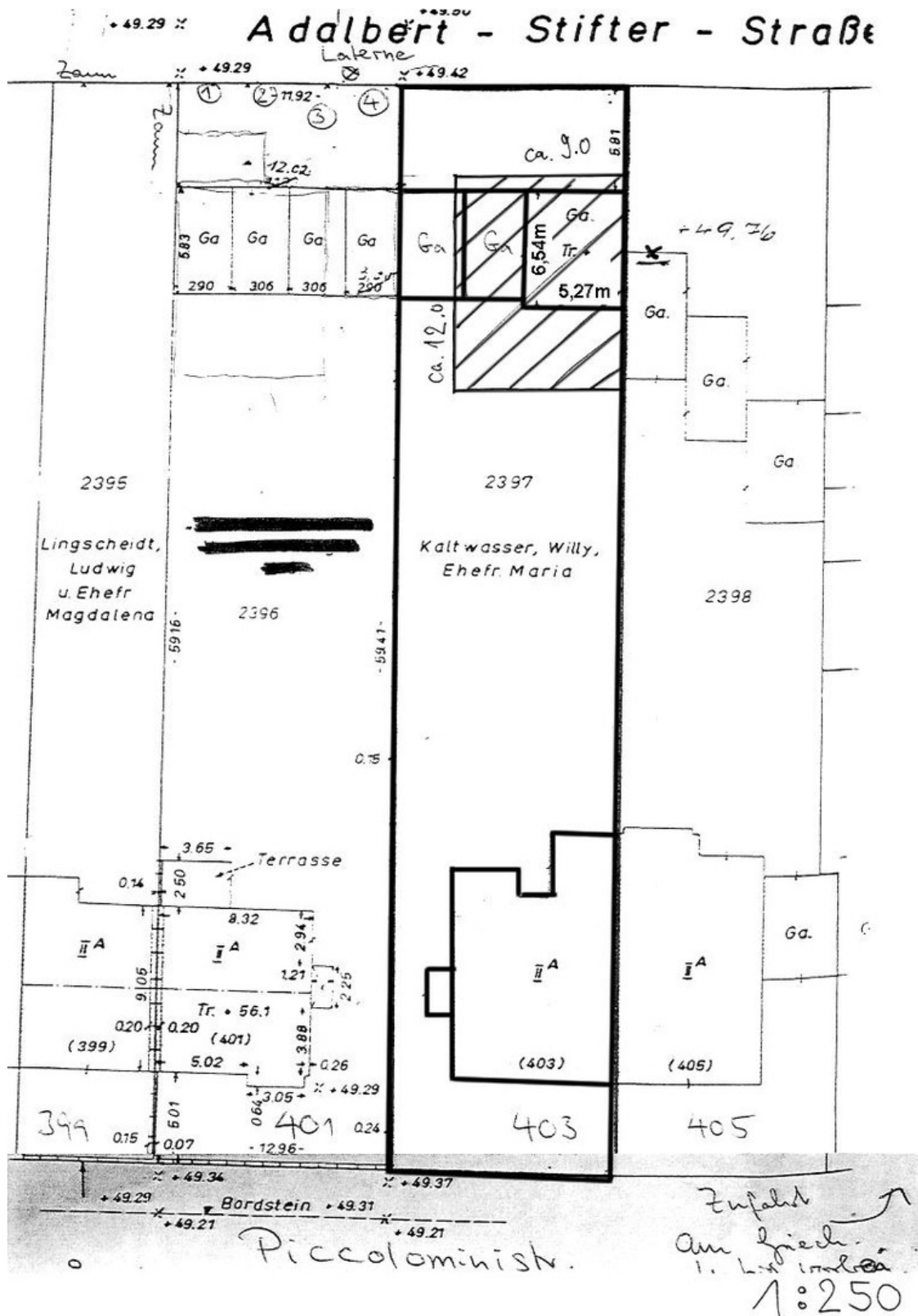


Garagen

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Lageplan

Exposé - Grundrisse



**Stadt Köln
Katasteramt**

Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln

Flurstück: 2397
Flur: 9
Gemarkung: Wichheim-Schweinheim
Pflanzministerium: 403, Köln

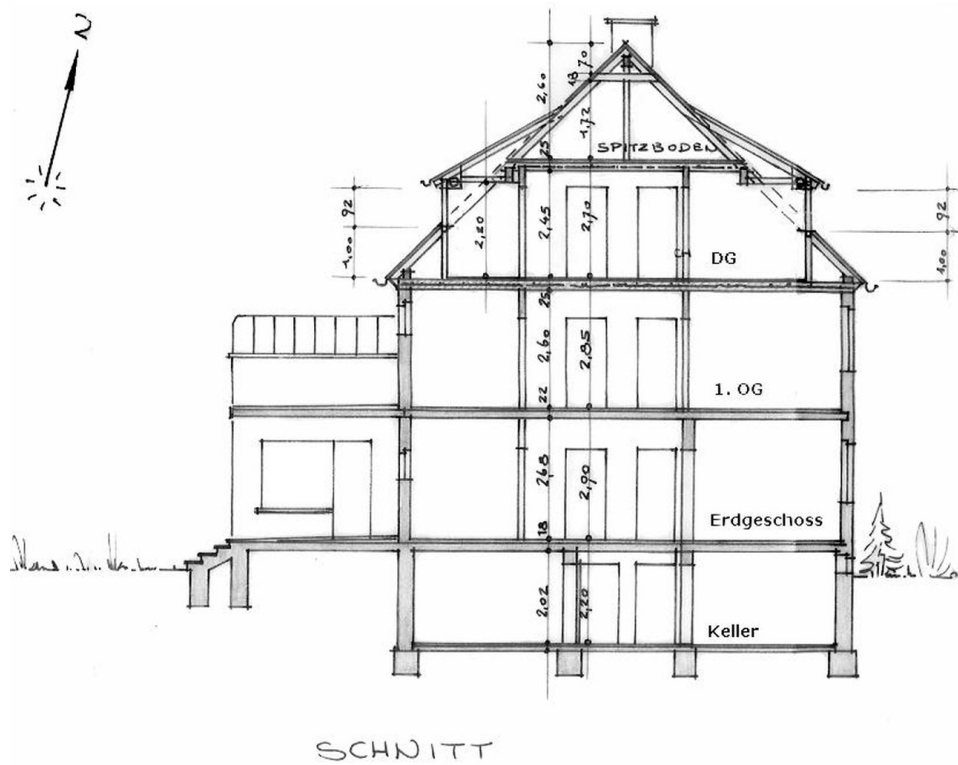
**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 25.02.2026
Zeichen: Flurkarte Online



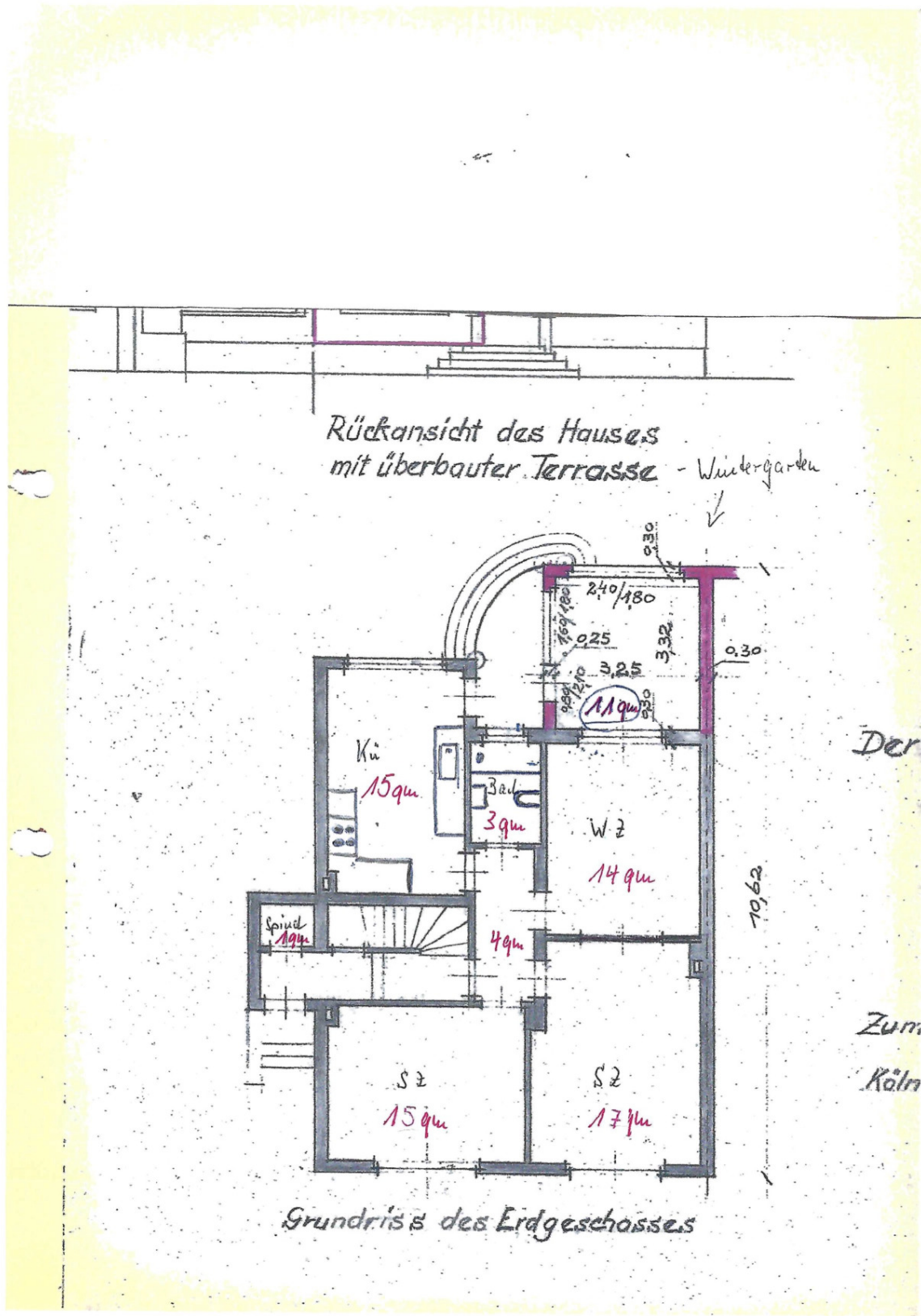
Flurkarte

Exposé - Grundrisse

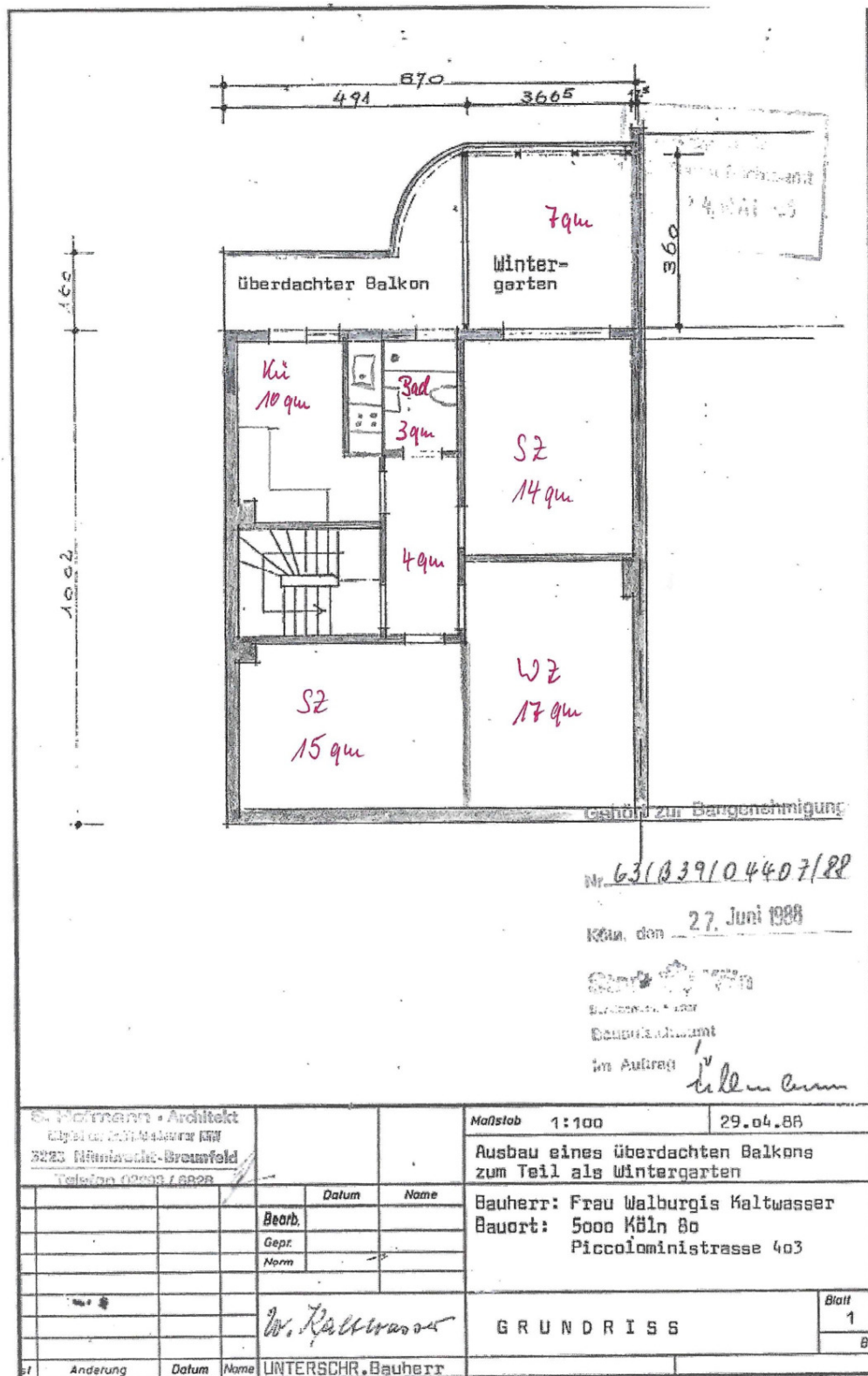


Schnitt

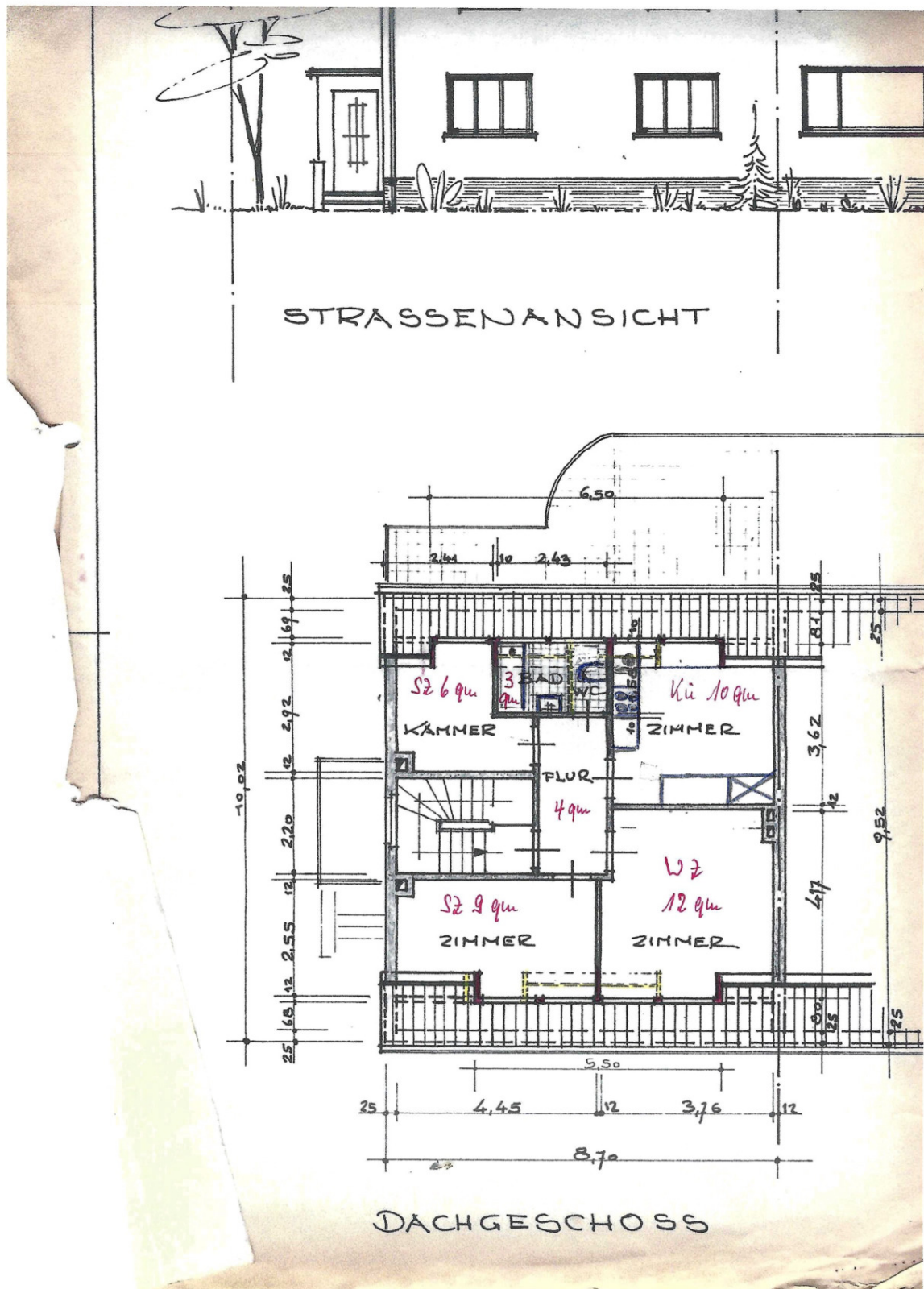
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



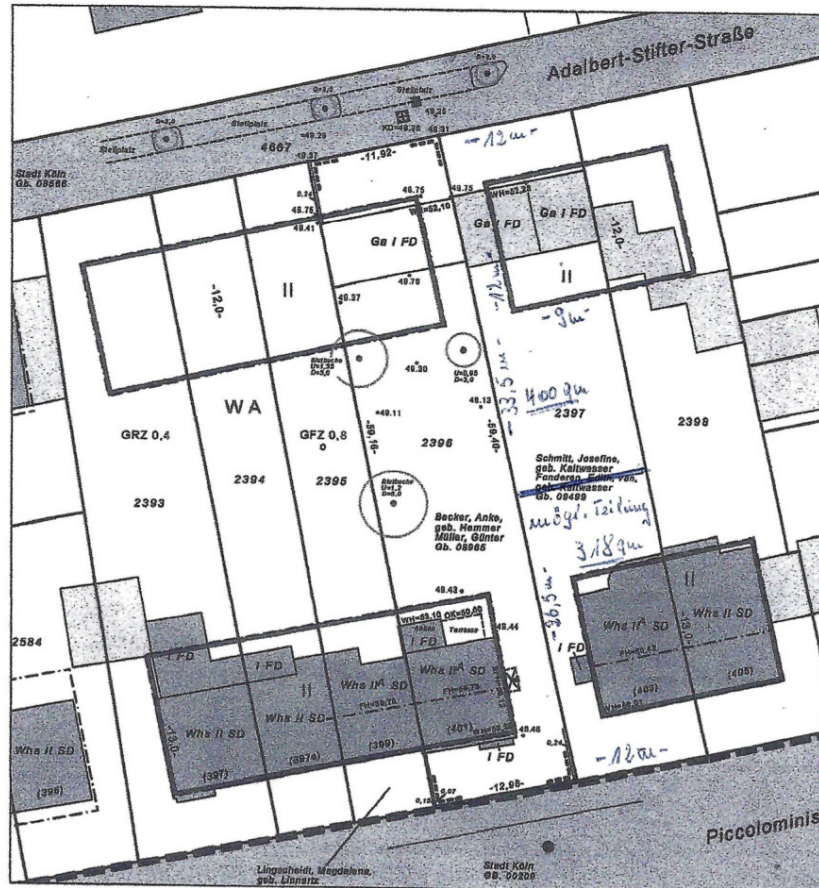
686

(394)

Whs II SD

↳ Baifenster ca. 9 x 12

Whs II SD


$$T5 = 154 R5 / 140 22 + 140 42 / 21 * 0 R = 1 22$$

Exposé - Anhänge

- 1.
2. Grundbuchauszug aktuell

AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER

- Liegenschaftskarte/Stadtgrundkarte -
Standardauszug

Maßstab 1:500

Datum: 05.04.2004 (Antrag-Nr.:)

STADT KÖLN

- Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster -
Willy-Brandt-Platz 2 - 50679 Köln

Gemarkung Wichheim-Schweinheim (4968), Flur 9
Flurstück 2397

R 2573479m

H 5649146m

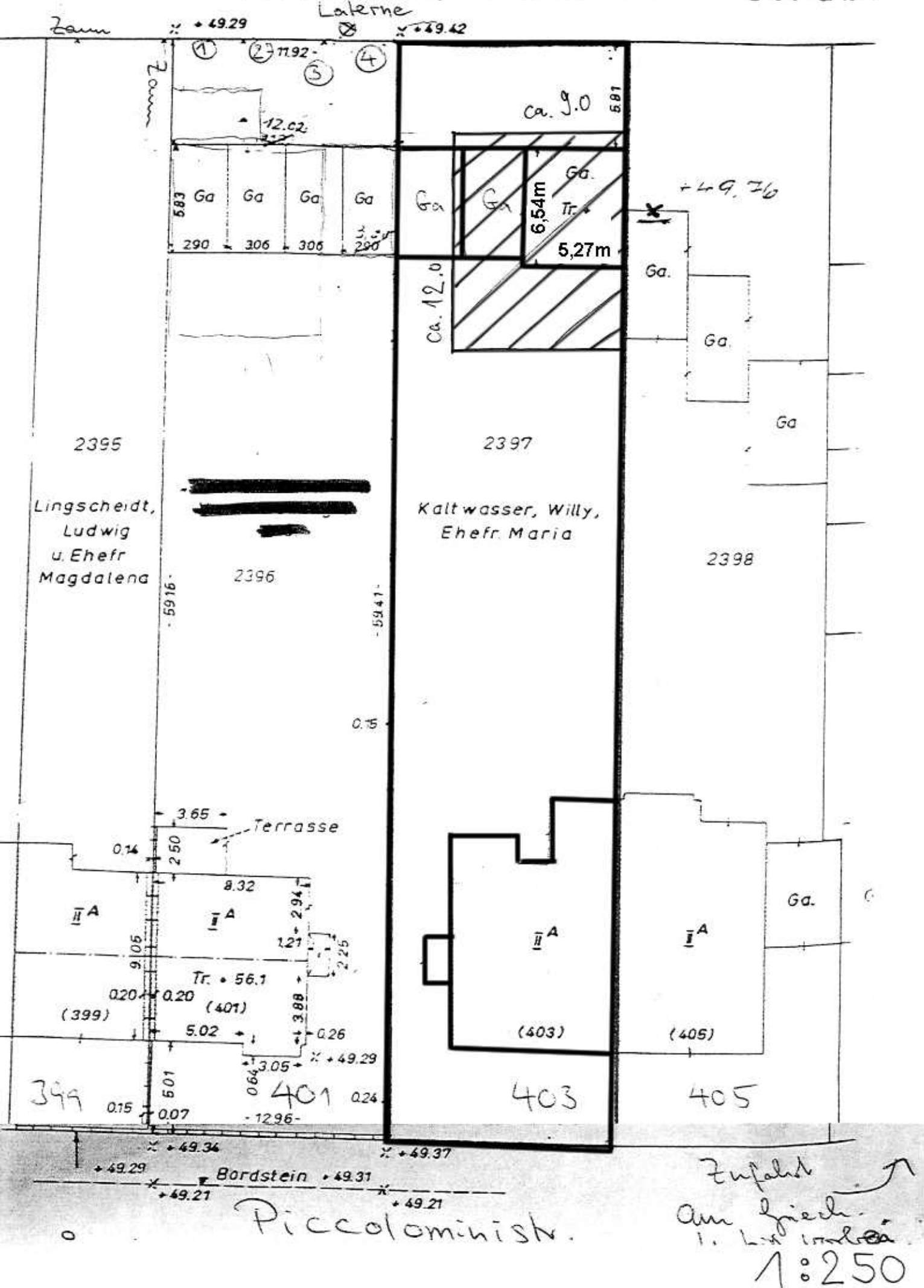
Adalbert-Stifter-Straße

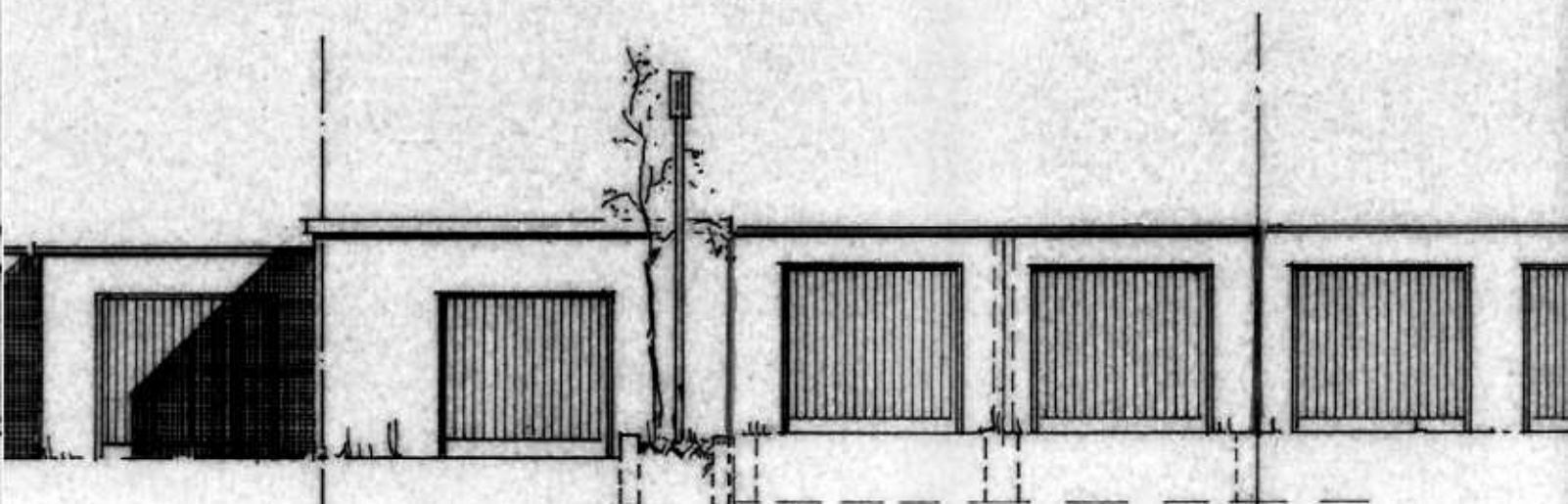


Der Auszug ist maschinell erzeugt, er ist ohne Unterschrift gültig.

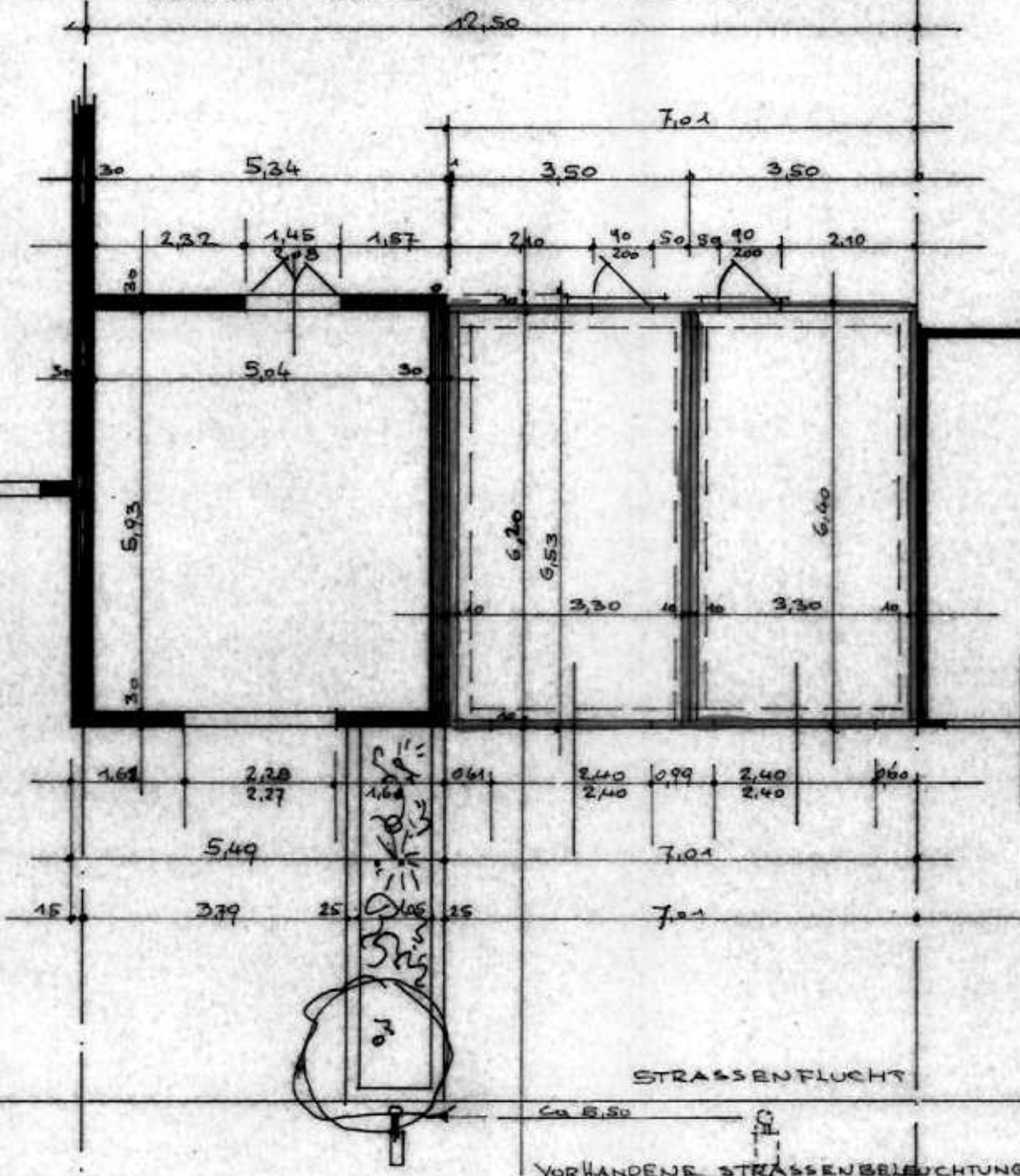
Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt (§ 3 Abs. 1 VermKatG NW). Vervielfältigungen, Umarbeitungen, Veröffentlichungen oder die Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Herausgebers, ausgenommen Vervielfältigungen und Umarbeitungen zur innerdienstlichen Verwendung bei Behörden oder zum eigenen Gebrauch.

A dalbert - Stifter - Straße





ANSICHT ADALBERT STIFTER STR



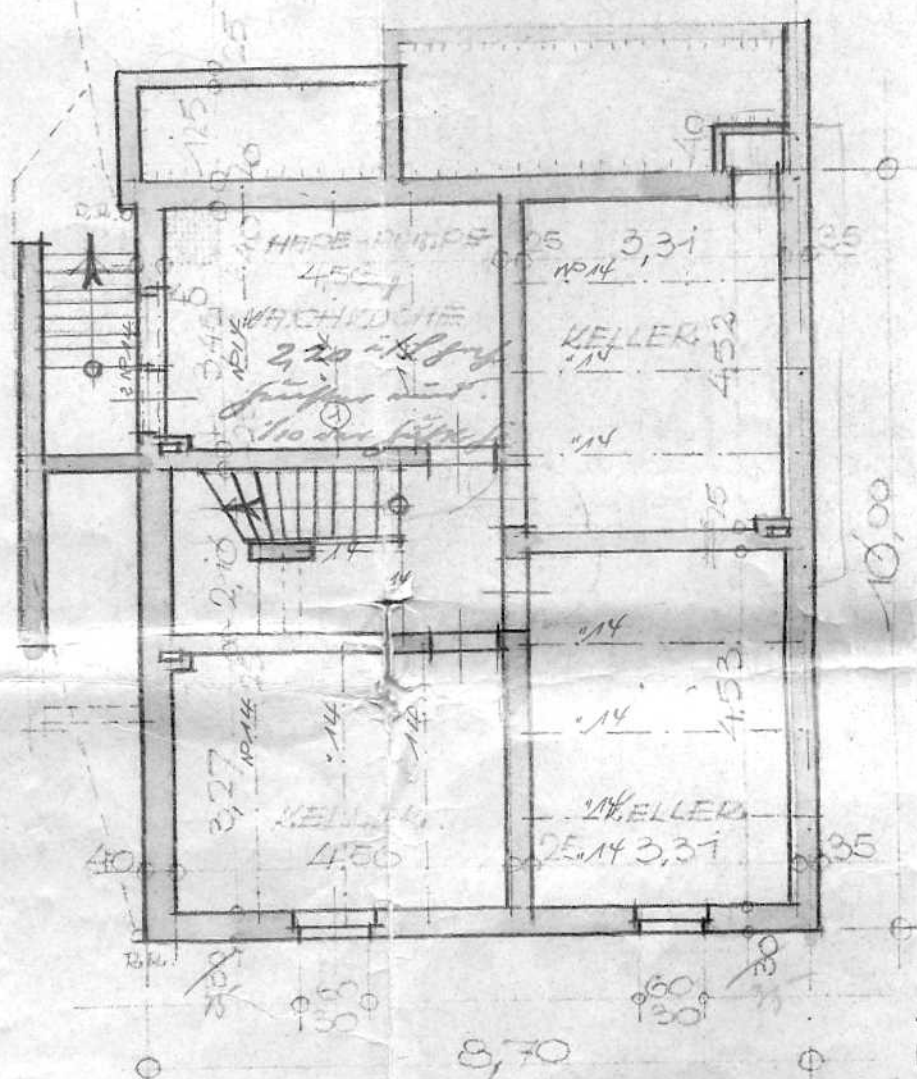
GRUNDRISS



STRASSENANSICHT



GARTENANSICHT

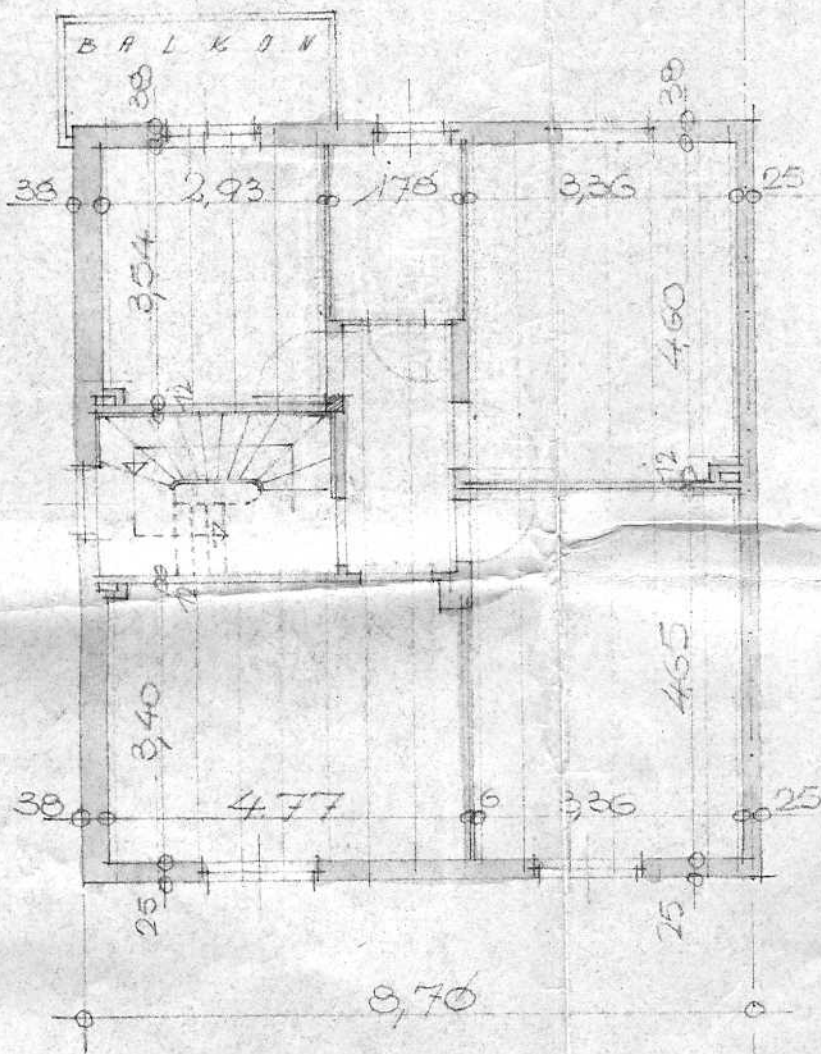


KELLER, RUNDGE

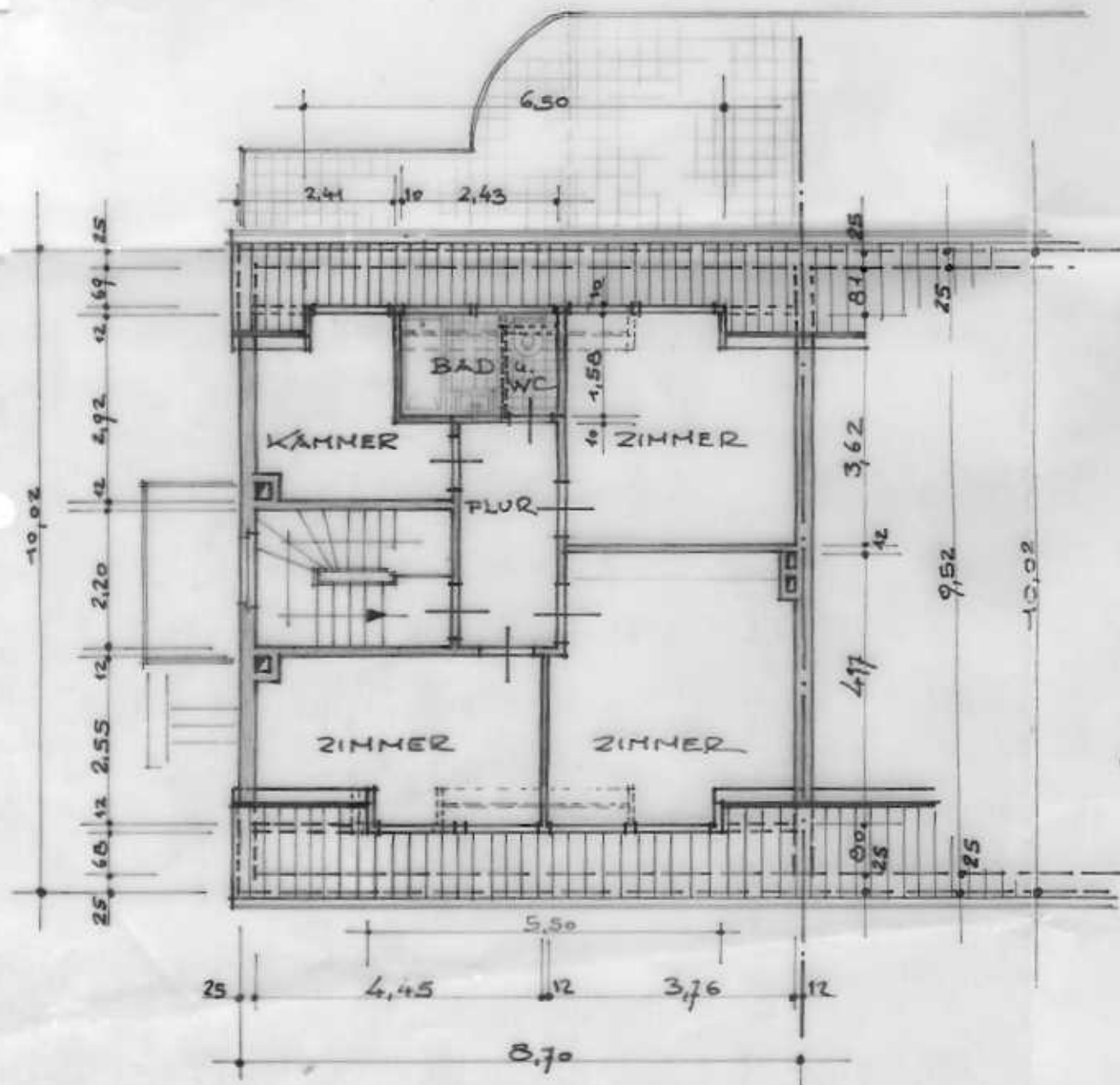
0-1500

-10,00

5,68

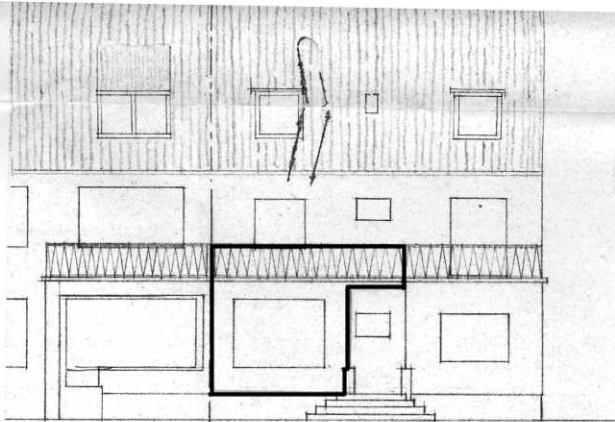


OBERGECHOIZ



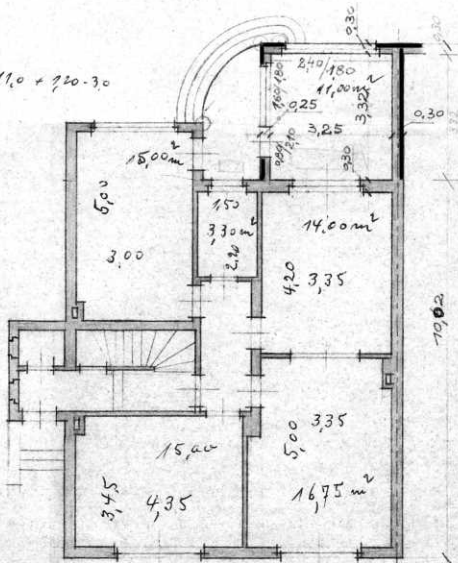
DACHGESCHOSS

Aus.
am



Rückansicht des Hauses
mit überbauter Terrasse

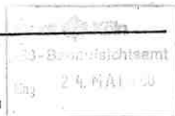
$$\begin{array}{r} 7,5,05 - 11,0 + 7,20 - 3,0 \\ 14,60 \\ \hline 60,45 \end{array}$$



Der

Zur
Köln

Bauherr: Frau Walburgis Kaltwasser
Bauort: 5000 Köln Oo, Piccoloministrasse. 403



Ausbau eines Balkons

Teilweise Umbauung mit Glaselementen als Wintergarten
teilweise Überdachung des Balkons

Nutzfläche:

vorhandener Balkon :	3,665	x	3,00
+	4,91	x	1,60
+	1,40	x	2,20
		2	

= 23,32 qm
=====

Umbauung als Wintergarten:

Nutzfläche: 3,665 x 3,60

= 13,19 qm
=====

Überdachung des Balkons:

Nutzfläche:

	4,91	x	1,60
+	1,40	x	2,20
		2	

= 9,40 qm
=====

Umbauter Raum:

Wintergarten:

	3,79	x	3,60	x	2,45
+	3,79	x	4,20	x	0,42

= 40,12 cbm
=====

Überdachter Balkon

	4,91	x	1,60
+	1,40	x	2,20
		2	
			x 2,45
+	4,91	x	2,00
+	2,20	x	2,20
		2	
			x 0,42

= 28,17 cbm
=====

Nümbrecht, den 29.04.88

S. Hofmann - Architekt

Mitglied der Architektenkammer NRW

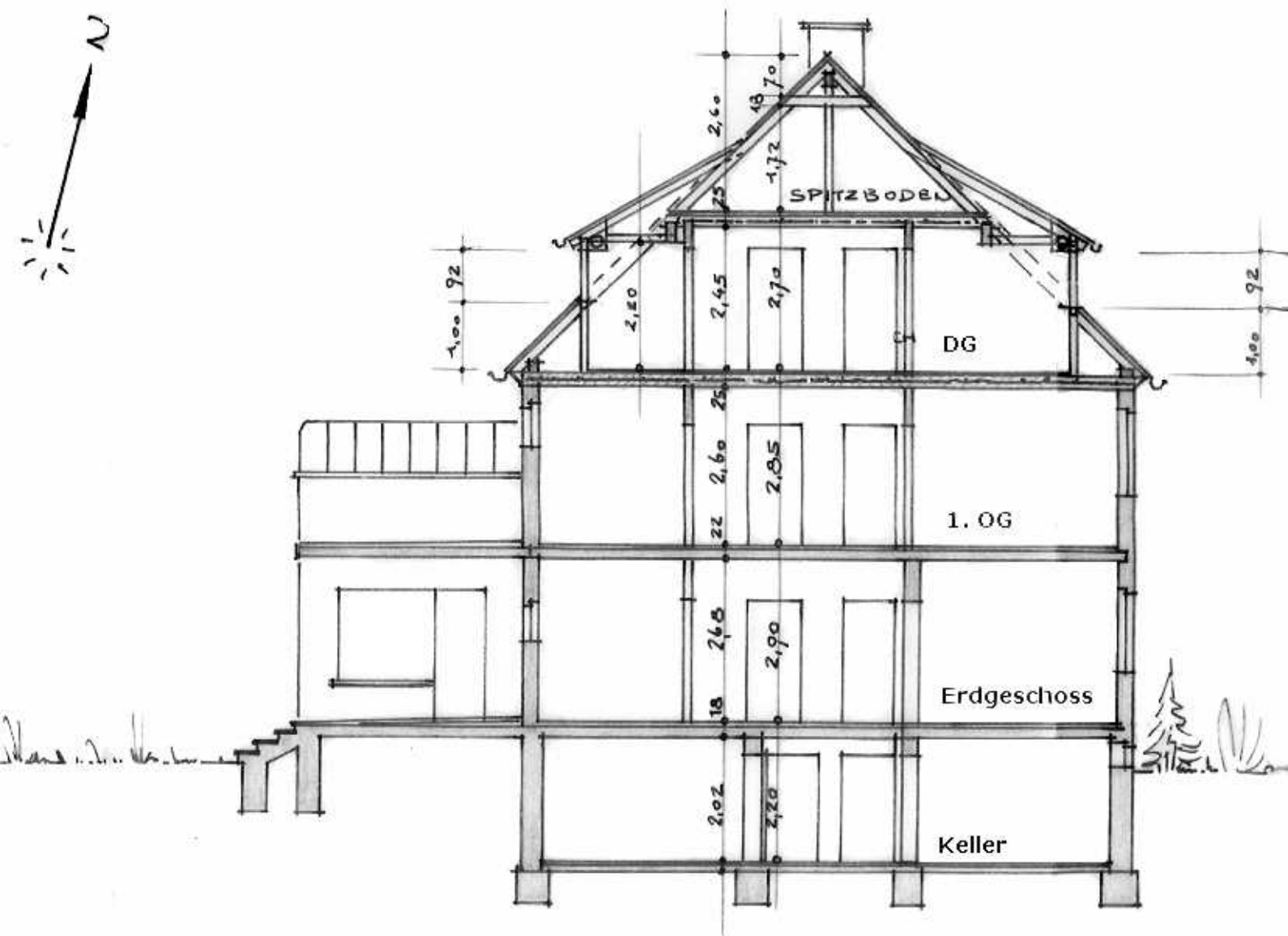
5223 Nümbrecht-Braunfeld

Telefon 02293 / 6628

Unterschrift Architekt

W. Kaltwasser

Unterschrift Bauherr



SCHNITT

Amtsgericht Köln

Grundbuch von Wichheim-Schweinheim

Blatt 9499

Dieses Blatt ist zur Fortführung auf EDV umgestellt worden und dabei an die Stelle des bisherigen Blattes getreten. In dem Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar.

Freigegeben am 19.11.2003, Kretschmann

Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte					Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Liegenschaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²
		a	b		c/d	e			
1	2	3					4		
1		W.-Schweinheim	09	2397		Gebäude- und Freifläche, Piccoloministr.		7	18
2	1	Wichheim-Schweinheim	9	2397	Gebäude- und Freifläche, Piccoloministr. 403			7	18

Einer

Zehner

3

2

1

3

2

1

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke		Zur lfd. Nr. der Grundstücke	
5	6	7	8
1	aus Blatt 4003 am - 6. Juli 99 <i>Giljan</i> <i>Mithle</i>		
1,2	Nr. 1 als Nr. 2 eingetragen aufgrund Fortführungsmittelteilung Nr. WLDGGB:496800155 vom 08.12.2015 am 10.10.2016. Giljan		

Hunderter

Tausender

3
2
1

3
2
1



Laufende Nummer der Eintragungen	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
Einer	1a) Schmitt, Josefine geborene Kaltwasser, geboren am 30. Mai 1926, Piccoloministr. 403, 51067 Köln, b) Fonderen, Edith van geborene Kaltwasser, geboren am 31. Oktober 1932, Piccoloministr. 403, 51067 Köln, - in Erbengemeinschaft -	1	Den Erbanteil von Maria Walburga Kaltwasser auf Edith van Fonderen umgeschrieben aufgrund Erbfolge - 33 IV 605/90 AG Köln -, am 06. Juli 1999. <i>Schmitt</i> <i>Kaltwasser</i>
	2.1 Edith van Fonderen geb. Kaltwasser, geboren am 31.10.1932 2.2 Markus Willibald Robert Schmitt, geboren am 06.12.1964 2.3 Willi Gerd Konrad Schmitt, geboren am 28.05.1955 zu 2.1-2.3 : - in Erbengemeinschaft -	2	Erbanteil an 2.2 (Markus Willibald Robert Schmitt) und und 2.3 (Markus Willibald Robert Schmitt) anstelle von 1a (Edith van Fonderen): Auf Grund Erbfolge (Amtsgericht Köln, 35 IV 764/90) und im Übrigen ohne Eigentumswechsel eingetragen am 14.05.2018. Pfaffenberger Zu Nr. 2.3: Name des Eigentümers: Willi Gerd Konrad Schmitt. Berichtigt am 28.05.2018. van der Berg
3			3
2			2
1			1

Laufende Nummer der Eintragungen	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
			Zu Nr. 1a: Name der historischen Eigentümerin: Josefine Schmitt geb. Kaltwasser. Berichtigt am 19.06.2018. Pfaffenberger
3.1 3.2 zu 3.1-3.2 : - in Erbengemeinschaft -	Wilhelm Gerd Konrad Schmitt, geboren am 28.05.1955 Markus Willibald Robert Schmitt, geboren am 06.12.1964	2	3.1 (Wilhelm Gerd Konrad Schmitt) und 3.2 (Markus Willibald Robert Schmitt) anstelle von 2.1 (Edith van Fonderen): Auf Grund Erbfolge (Amtsgericht Köln, 32 IV 762/90) und im Übrigen ohne Eigentumswechsel eingetragen am 23.06.2025. Romeike

	Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
	1	2	3
Einer	1	1 2	Lebenslängliches unentgeltliches Wohnrecht für Maria Kaltwasser, Büroangestellte, Köln-Holweide, Piccoloministr. 403. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 5. April 1972 eingetragen am 2. August 1972 in Blatt 4003; hierher mitübertragen am 6. Juli 1999. <i>[Signature]</i> <i>[Signature]</i>
Zehner			
3			
2			
1			

Veränderungen		Löschungen	
Laufende Nummer der Spalte 1		Laufende Nummer der Spalte 1	
4	5	6	7
Hunderter	3 Dem Recht Abt. III Nr. 5 ist der Vorrang eingeräumt; eingetragen am 23. Juni 1987; mitübertragen am 6. Juli 1999. <i>[Signature]</i>	1	Gelöscht am 14.05.2018. Pfaffenberger
	1 Grundstück BV Nr. 1 ist fortgeschrieben in BV Nr. 2. Eingetragen am 10.10.2016. Giljan		
Tausender			
3			3
2			2
1			1

	Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
	1	2	3	4
Einer	1	<u>1</u> 2	6.000,00 DM	Sechstausend Deutsche Mark Grundschuld mit 8 v. H. Zinsen fürs Jahr für die Sparkasse der Stadt Köln. Der jeweilige Grundstückseigentümer ist der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 14. eingetragen am 24. November 1961...
Zehner	2	<u>1</u> 2	50.000,00 DM	Grundschuld - ohne Brief - zu fünfzigtausend Deutsche Mark für STADTSPARKASSE KÖLN in Köln; 18 % Zinsen jährlich; vollstreckbar nach § 800 ZPO; Bezugnahme auf Bewilligung vom 5. Juni 1987; eingetragen am 23. Juni 1987. <u>Rang vor II/1...</u>
				Zu lfd. Nr. 1 und 2: in Blatt 4003; hierher mitübertragen am 6. Juli 1999.
				<i>[Signature]</i>
				<i>[Signature]</i>
3				
2				
1				

Veränderungen			Löschungen		
Laufende Nummer der Spalte 1	Betrag		Laufende Nummer der Spalte 1	Betrag	
5	6	7	8	9	10
1	6.000 DM	Grundstück BV Nr. 1 ist fortgeschrieben in BV Nr. 2. eingetragen am 10.10.2016. Giljan			
2	50.000 DM	Grundstück BV Nr. 1 ist fortgeschrieben in BV Nr. 2. eingetragen am 10.10.2016. Giljan			