

Exposé

Mehrfamilienhaus in Köln

Modernisierte Anlageimmobilie nahe Deutzer Hafen mit langfristigem Entwicklungspotential



Objekt-Nr. OM-365957

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **2.650.000 €**

Ansprechpartner:
Stümke, Horst

51105 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.041,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Badezimmer	9
Zimmer	30,00	Garagen	2
Wohnfläche	670,00 m ²	Stellplätze	9
Nutzfläche	798,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein außergewöhnlich stabiles und bereits kernsaniertes Renditeobjekt in Köln-Poll: 2 zusammenhängende Mehrfamilienhäuser mit 9 Wohneinheiten, 2 Garagen und 9 Stellplätzen - vollvermietet, ohne einen einzigen Tag Leerstand (außer zu den Renovierungsarbeiten)

oder Mietrückstand in über 12 Jahren.

Die Jahresnettokaltmiete beträgt aktuell 98.220 € mit einem realistischen Steigerungspotenzial von 15-30% in den kommenden Jahren.

Ausstattung & Zustand:

7 von 9 Wohneinheiten wurden vollständig kernsaniert:

neue Elektro- und Wasserleitungen, neue Böden, neue Innen- und Haustüren, frisch verputzte und abgeschliffene Wände, sowie komplett neue Bäder. Das Treppenhaus beider Häuser wurde vollständig erneuert und die Haustüren durch neue ersetzt. Die im Jahre 2023 komplett neu installierte Gaszentralheizung versorgt beide Häuser zuverlässig und kostengünstig. Lediglich die Fenster wurden noch nicht erneuert - hier liegt das einzige verbleibende Optimierungspotenzial, mit dem sich gleichzeitig die Energieeffizienzklasse verbessern lässt.

Die Warmwasserbereitung erfolgt örtlich.

Die 9 Wohneinheiten:

3 Erdgeschosswohnungen mit je ca. 80qm eigenem Garten und Terrasse

4 Obergeschosswohnungen mit großen Balkonen

2 Dachgeschosswohnungen

Wohnungsgrößen zwischen 62-87 qm

Alle Einheiten sind dauerhaft vermietet

Flächenaufteilung der einzelnen Wohnungen:

Haus №5. 6 Wohneinheiten

- EG links, 4 Zi ca. 87 qm

- EG rechts, 3 Zi ca. 76 qm

- 1. OG links, 4 Zi ca. 87 qm

- 1. OG rechts, 3 Zi ca. 76 qm

- DG links, 3 Zi ca. 62 qm

- DG rechts, 3 Zi ca. 62 qm

- Kammer ca. 9 qm

Haus №7 3 Wohneinheiten

- EG 3 Zi ca. 75 qm

- 1. OG, 3 Zi. ca. 75 qm

- DG, 3 Zi. ca. 62 qm

Im Keller unter den Häusern gibt es 2 große Trockenräume, 1 Waschkeller für 3 -4 Maschinen, 1 Heizungskeller, 1 großen Kellerraum und 10 weitere Räume.

Das Dach ist in gutem Zustand.

Die Zugangswege zu den beiden Häusern wurden neu gepflastert.

Rechts und links der Wege gibt es im Vorgarten Rasenfläche und Blumenbeete.

Was dieses Objekt auszeichnet:

- Jahresnettokaltmiete 98.232 €
- unmittelbare Nähe zum Deutzer Hafen, dem Entwicklungsprojekt in Köln
- Seit 12 Jahren null Leerstand, null Mietrückstände, geringe Fluktuation
- Neue Heizung 2023 -kein Investitionsbedarf in absehbarer Zeit
- 2 Garagen + 9 Stellplätze, sehr wichtig bei dem Parkplatzmangel
- 3 Wohnungen mit eigenem kleinen Garten - stark nachgefragt und schwer zu finden

Ausstattung

Auf den angefügten Bildern sieht man Beispiele aus den renovierten Wohnungen, sowie Außenansichten.

Besichtigungen ausschließlich nach Terminvereinbarung.

Weitere Unterlagen wie Mietübersicht, Energieausweis, Grundrisse und Sanierungsübersicht werden bei ernsthaften Interesse gerne zur Verfügung gestellt.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad

Lage

Köln Poll verbindet ruhiges, grünes Wohnen mit sehr guter Stadtanbindung. Die Pollerwiesen und der Rhein sind fußläufig schnell erreichbar. In direkter Nähe befindet sich ein großer Kinderspielplatz.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs (Aldi, Lidl, Bäcker etc.) sind im Stadtteil unmittelbar erreichbar.

Die Kölner Innenstadt ist mit dem Auto, der Straßenbahn Linie 7, sowie dem Bus 159 in wenigen Minuten erreichbar.

Es gibt ein breites Angebot an Bildungseinrichtungen, mehrere Kindergärten, Kita, Grund- und weiterführende Schulen.

Entscheidend für die Wertentwicklung: Das Objekt liegt in unmittelbare Nähe zum Deutzer Hafen - dem größten Stadtentwicklungsprojekt Kölns. Auf 38 Hektar entsteht ein neues gemischt genutztes Stadtquartier direkt am Rhein. Der Erschließungsvertrag ist abgeschlossen, die Entwicklung läuft. Fachleute erwarten eine weitere deutliche Aufwertung der angrenzenden Stadtteile.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	109,02 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Front

Exposé - Galerie



Garten von oben

Exposé - Galerie



Garagen



Blick vom Balkon

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Küche

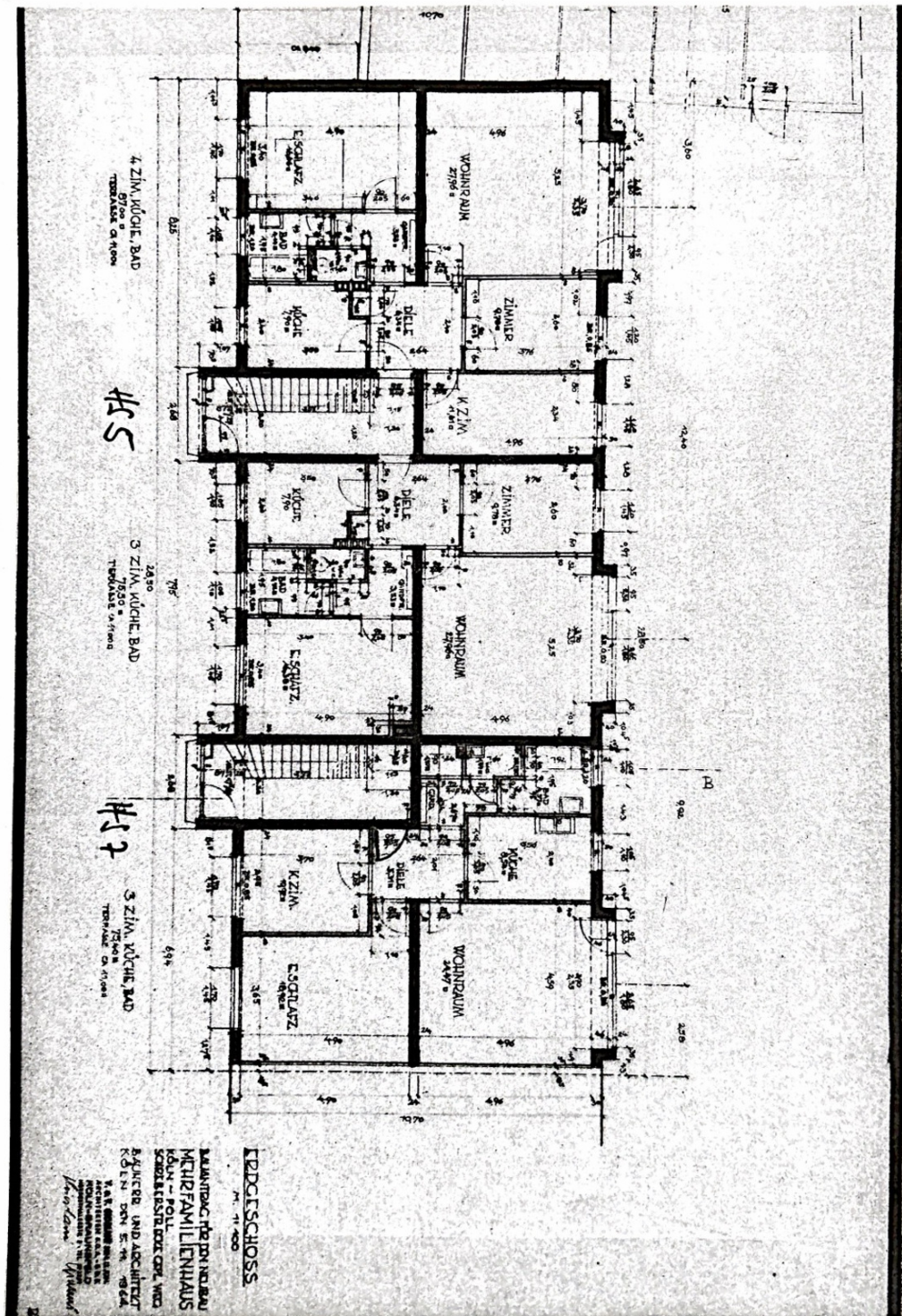


Küche

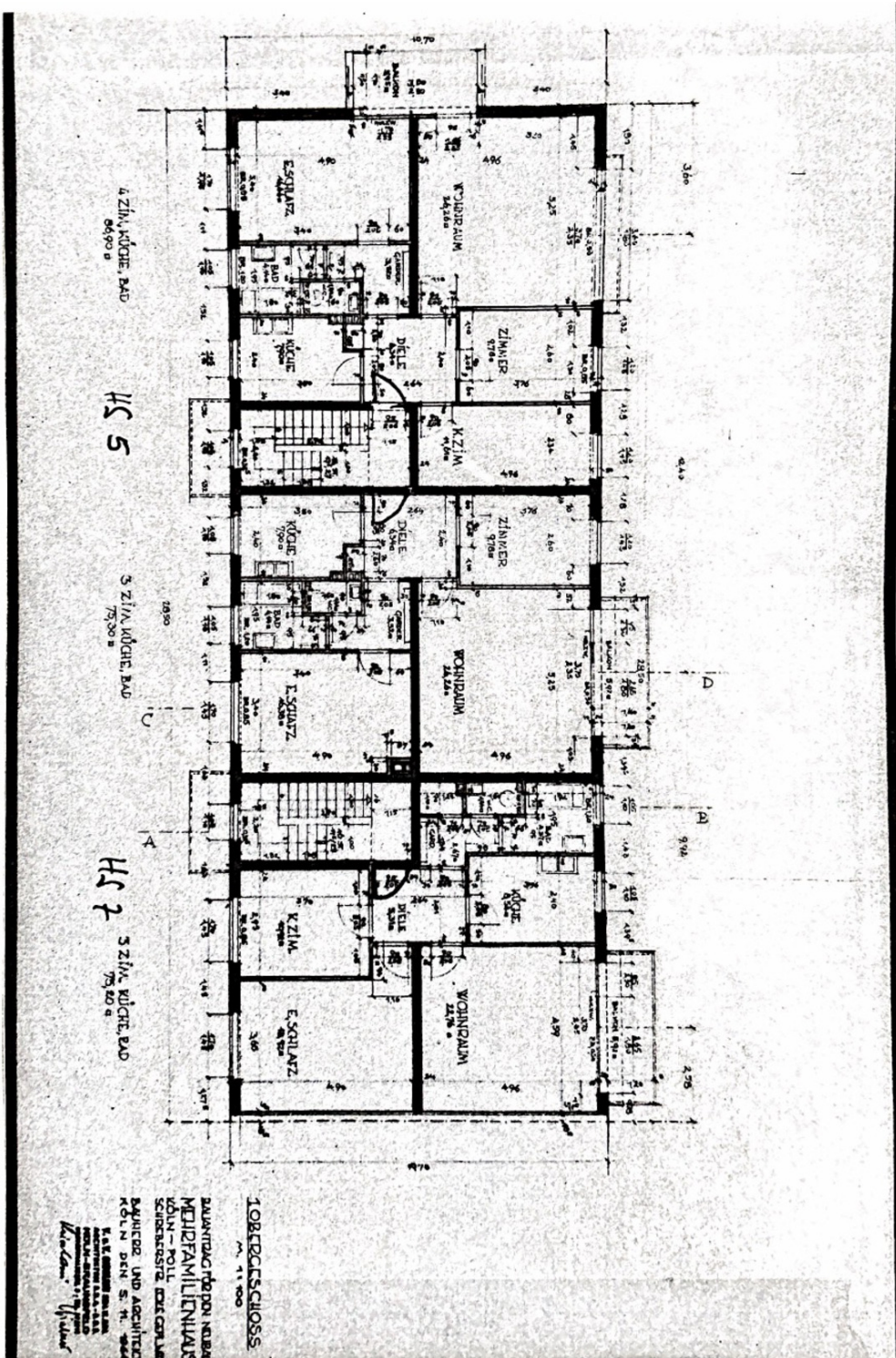


Poller Rheinwiesen

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

