

Exposé

Wohn- und Geschäftshaus in Köln

Provisionsfrei! Mehrfamilienhaus in Top Lage



Objekt-Nr. **OM-441577**

Wohn- und Geschäftshaus

Verkauf: **1.520.000 €**

50823 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

| | | | |
|--------------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|
| Baujahr | 1986 | Etage | 3. OG |
| Grundstücksfläche | 172,00 m ² | Gewerbefläche | 178,00 m ² |
| Etagen | 3 | Gesamtfläche | 404,00 m ² |
| Wohnfläche | 226,00 m ² | Heizung | Zentralheizung |
| Energieträger | Gas | Nettomiete Soll | 61.080 |
| Preis pro m ² | 3.762,00 € | Nettomiete Ist | 41.580 |
| Übernahme | Nach Vereinbarung | X-fache Mieteinn. | 24,88 |
| Modernisierung Jahr | 2020 | BK umgelegt | 10.680 € |
| Zustand | renoviert | Anzahl Einheiten | 3 |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Die Kombination aus soliden Mieteinnahmen und frei gestaltbarer Wohneinheit macht die Immobilie sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer hochinteressant.

Das Haus ist geteilt in 4 Eigentumswohnungen

EG Gewerberaum 178 m²

1. OG Wohnung 70 m²

2. OG Wohnung 70 m²

3. OG Wohnung 86 m² renoviert, bezugsfrei zum sofortigen

Einzug oder Vermietung

1981 erfolgte der Umbau des Wohn- und Geschäftshauses.

1991 Ausbau der Dachgeschoss Maisonett-Wohnung

1991 Anbau des Ladenlokals

2006 Neue Toilettenanlagen im Ladenlokal

2013 Neue Brennwertheizung

2019/2020 Umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen,

alle Bäder in den 3 Wohnungen inklusive Steigleitung erneuert

1. OG und 3. OG neue Stromverteilung.

2021 Brandschutzmaßnahmen durchgeführt,

neuer Rauchabzug und Brandschutztüren eingebaut.

Ausstattung

Die Wohnung im 1. OG verfügt über eine 24 m² Terrasse.

Das 2. und 3. OG haben jeweils einen 12 m² Balkon.

Das Haus ist auf der Frontseite verklindert.

Wichtig:

Markleranfragen sind nicht erwünscht.

Besichtigung ausschließlich nach vorheriger Terminvereinbarung.

Bitte nur ernsthafte Anfragen von solventen Interessenten.

Bei Interesse senden Sie bitte eine kurze Vorstellung

(Name, Hintergrund, Finanzierungsstatus).

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Duschbad

Lage

Lage

Das Objekt liegt in einer ruhigen Einbahnstraße Zentral in Ehrenfeld.

Die U-Bahnstation Körnerstraße mit den Stadtbahnlinien 3 und 4 sind in 2 Minuten zu erreichen, des weiteren befinden sich dort zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafes, Restaurants und das Neptunbad.

Über die A57 ist eine schnelle Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz gewährleistet.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

| | |
|-------------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | bis 30. April 2014 |
| Stromverbrauchskennwert | 71,80 kWh/(m ² a) |
| Heizenergieverbrauchskennwert | 78,90 kWh/(m ² a) |

Exposé - Galerie



Straßen Ansicht

Exposé - Galerie



3. OG Balkon



3. OG Küche

Exposé - Galerie



3. OG Esszimmer



3. OG Bad

Exposé - Galerie



3. OG Bad



3. OG Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



3. OG Kinderzimmer 2



3. OG Galerie

Exposé - Galerie



3. OG Galerie



3. OG Aufgang Galerie

Exposé - Galerie



3. OG Flur



3. OG Eingang

Exposé - Galerie



Treppenhaus



2. OG Bad

Exposé - Galerie



2. OG Bad



1.OG Terrassensanierung 2025

Exposé - Galerie



Ladenlokal Raum 1



Ladenlokal Raum 1

Exposé - Galerie



Ladenlokal Raum 1



Ladenlokal Küche vor Umbau

Exposé - Galerie



Ladenlokal Raum 2



Ladenlokal Raum 2

Exposé - Galerie



Ladenlokal Raum 2



Ladenlokal Raum 3

Exposé - Galerie



Ladenlokal Keller



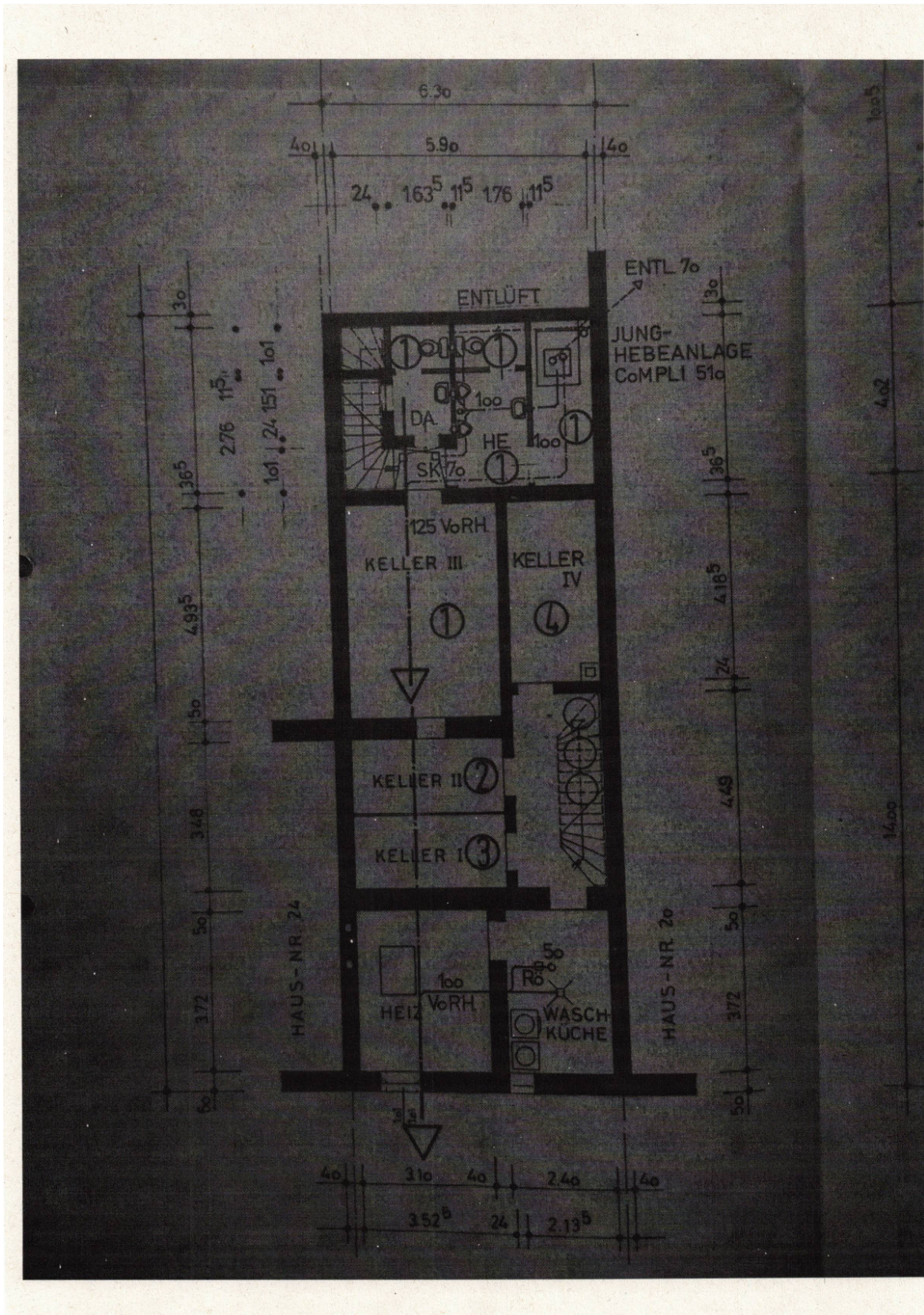
Ladenlokal 1. WC

Exposé - Galerie

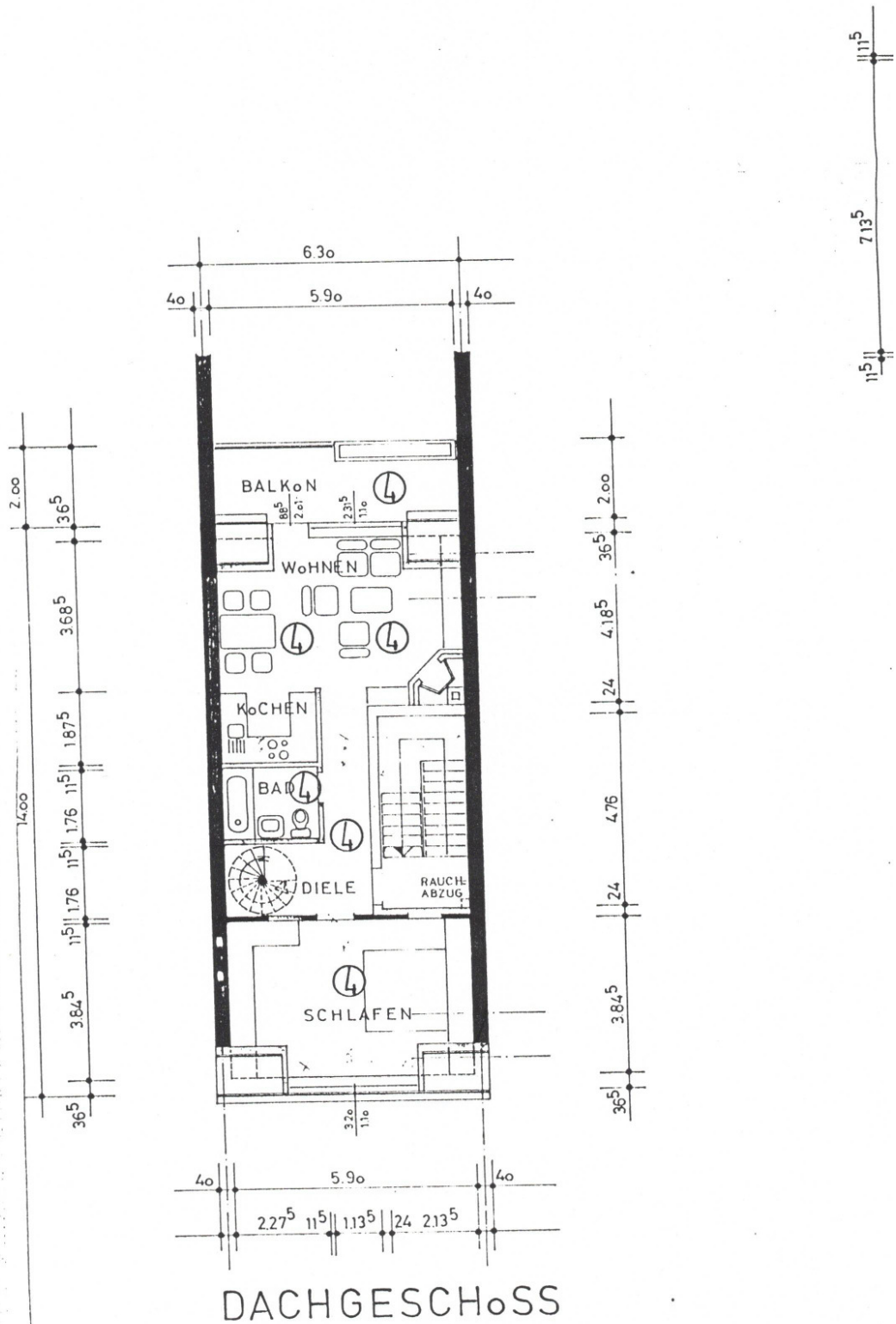


Ladenlokal 2. WC

Exposé - Grundrisse

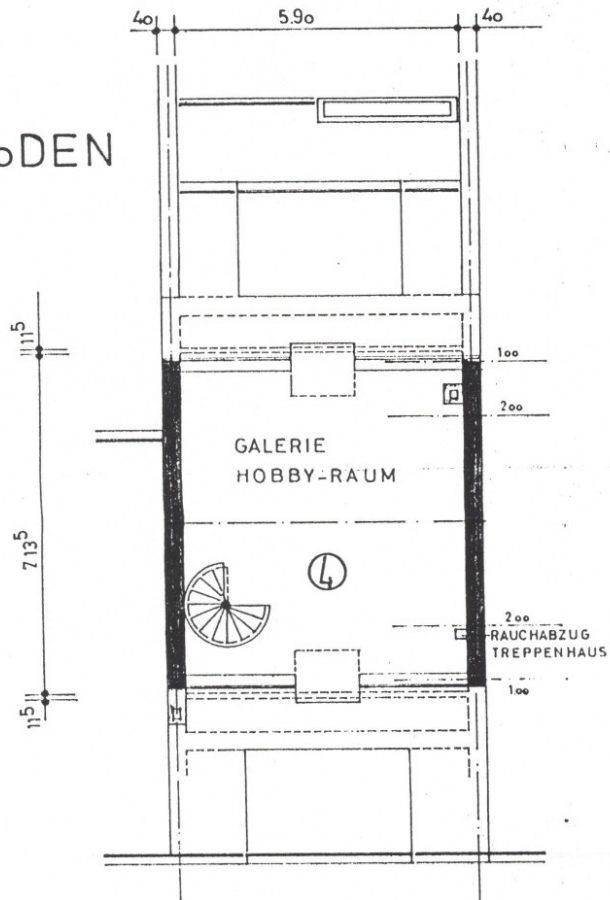


Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

SPITZBODEN



ANTRAG
EINER ABGESCHLOSSEN-
HEITSERKLÄRUNG

5000 KÖLN - EHRENFELD
WAHLENSTR. 22

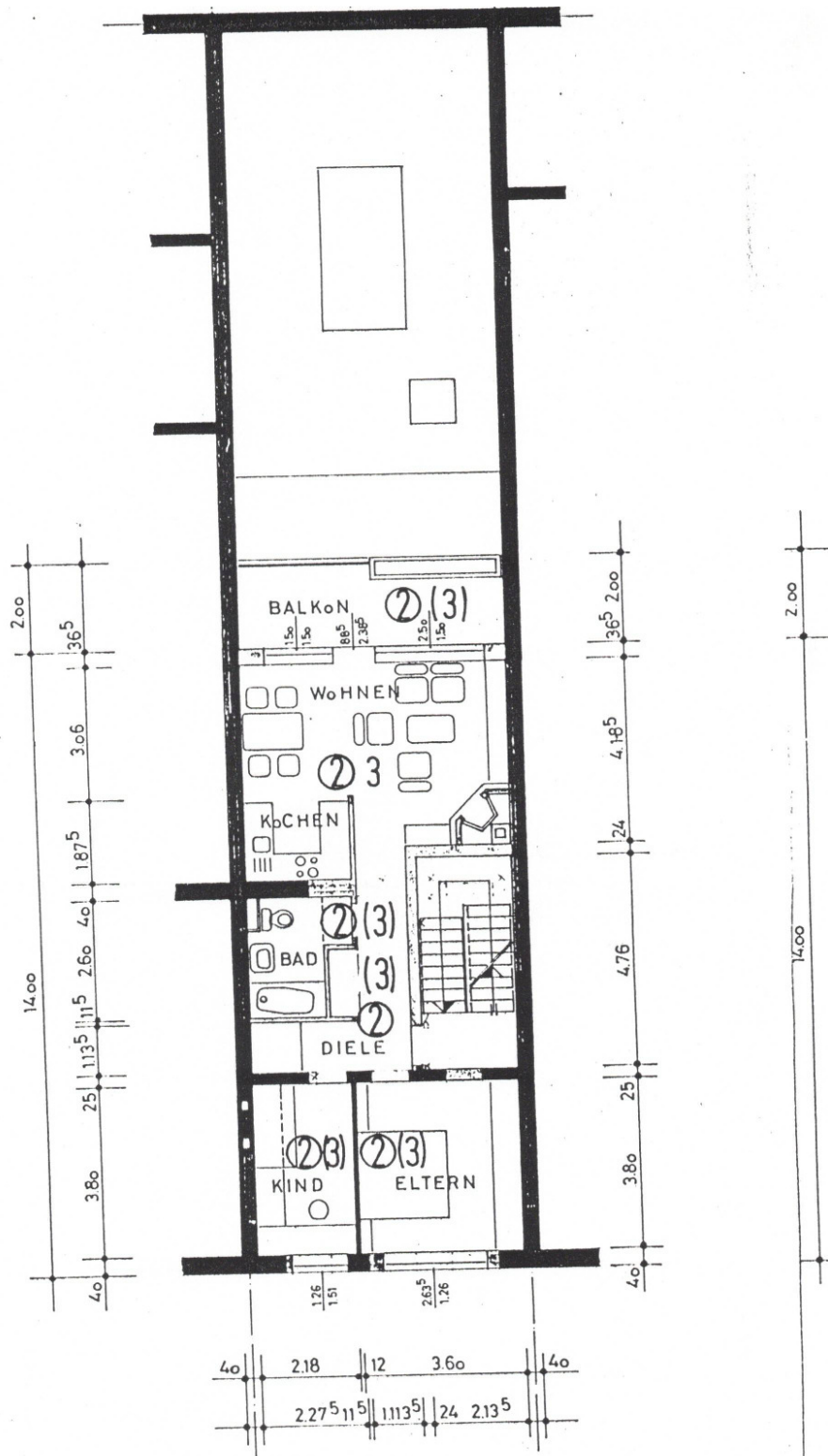
I-II OBER - DACHGESCHOSS

M. = 1 : 100

KÖLN, DEN
BAUHERR :

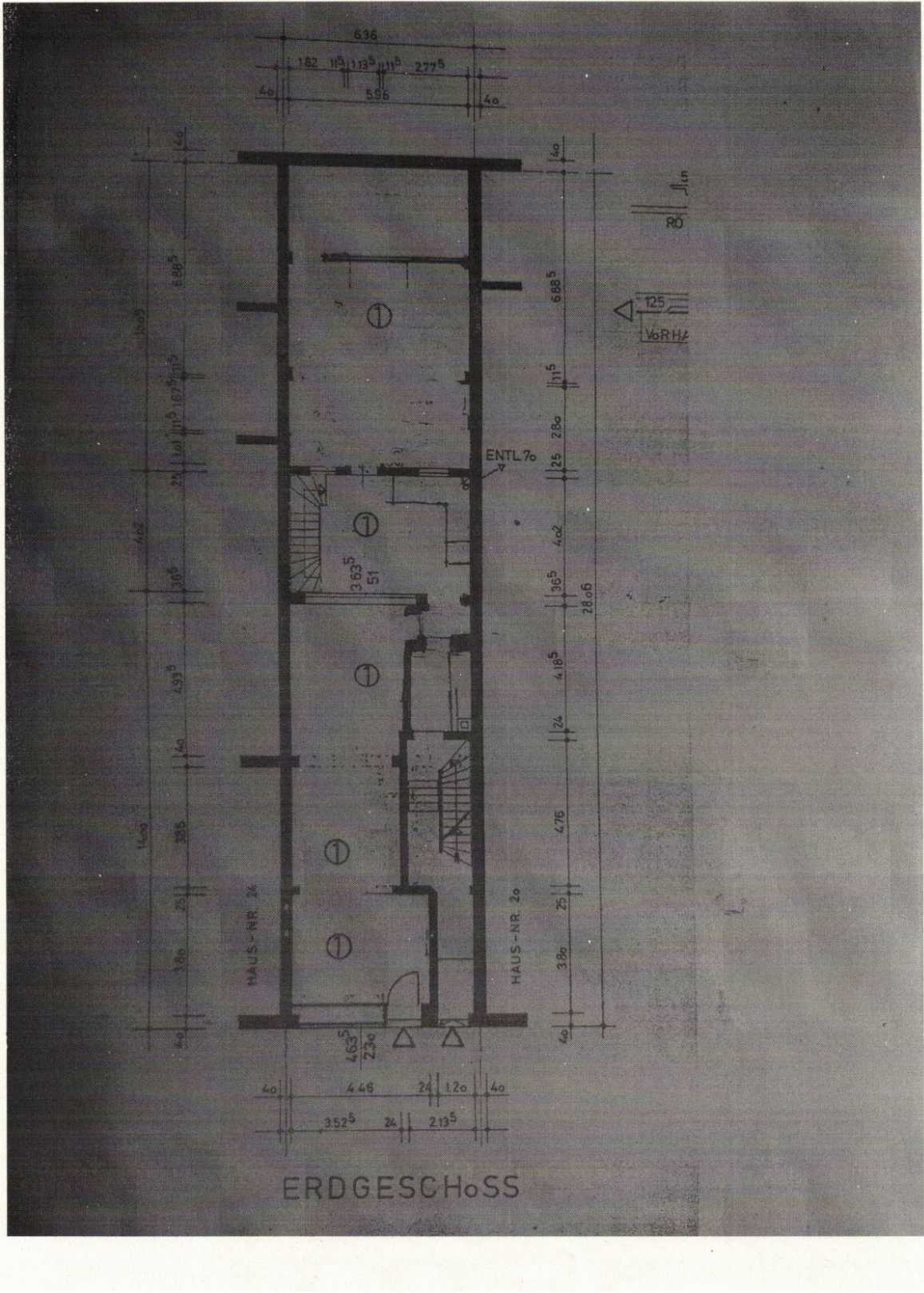
1.3.91
ARCHITEKT :

Exposé - Grundrisse



I-II OBER -

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

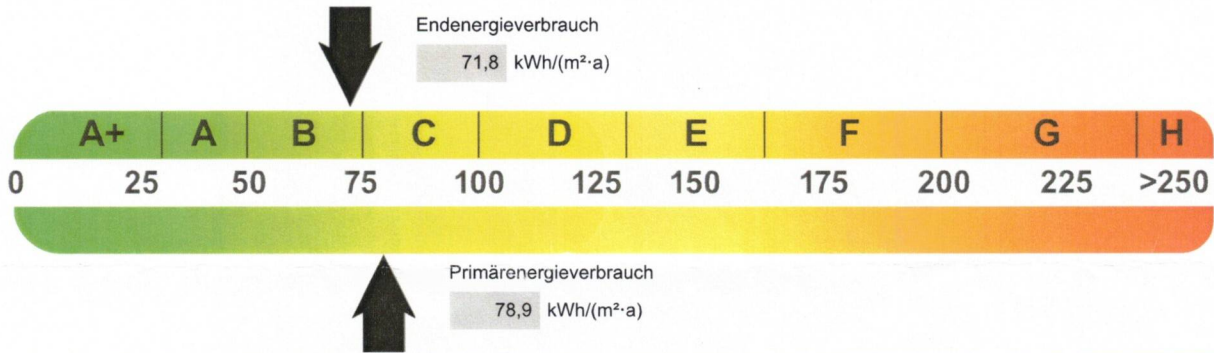
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² NW-2019-002903802
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

Energieverbrauch

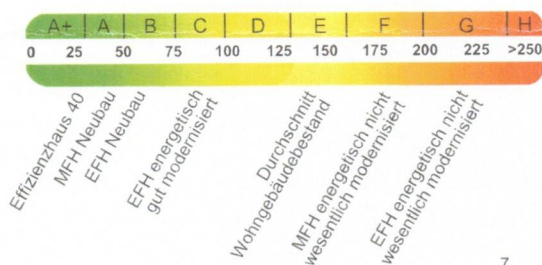


Energieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 71,80 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

| Zeitraum von | Zeitraum bis | Energieträger ³ | Primär-energie-faktor | Energieverbrauch (kWh) | Anteil Warmwasser (kWh) | Anteil Heizung (kWh) | Klima-faktor |
|--------------|--------------|----------------------------|-----------------------|------------------------|-------------------------|----------------------|--------------|
| 01.2018 | 12.2018 | Gas / - | 1.1 | 30125 | k. A. | 20357 | 1,33 |
| 01.2017 | 12.2017 | Gas / - | 1.1 | 29130 | k. A. | 19362 | 1,25 |
| 01.2016 | 12.2016 | Gas / - | 1.1 | 30090 | k. A. | 20322 | 1,21 |

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

7

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises 2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises 3) gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh 4) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus