

Exposé

Mehrfamilienhaus in Köln-Ehrenfeld

Provisionsfrei! Mehrfamilienhaus in Top Lage



Objekt-Nr. OM-446492

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.520.000 €**

Wahlenstr.
50823 Köln-Ehrenfeld
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1986	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	172,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	renoviert
Zimmer	10,00	Schlafzimmer	7
Wohnfläche	226,00 m ²	Badezimmer	3
Nutzfläche	178,00 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

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.

2006 Neue Toilettenanlagen im Ladenlokal.

2013 Neue Brennwertheizung

2019/2020 Umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen,

alle Bäder in den 3 Wohnungen inklusive Steigleitung erneuert.

1.OG und 2.OG neue Stromverteilung

2021 Brandschutzmaßnahmen durchgeführt, neuer Rauchabzug und Brandschutztüren eingebaut.

Mieteinnahmen kalt ohne 3.OG

p.a. 42480 Euro

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:

Makleranfragen 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

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,

Cafés, Restaurants und das Neptunbad.

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

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	78,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Front Ansicht

Exposé - Galerie



3.OG Balkon



3.OG Küche

Exposé - Galerie



3.OG Esszimmer



3.OG Esszimmer

Exposé - Galerie



3.OG Flur



3.OG Galerie

Exposé - Galerie



3.OG Galerie



3.OG Aufgang Galerie

Exposé - Galerie



3.OG Eingang



3.OG Bad

Exposé - Galerie



3.OG Bad



3.OG Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



3.OG Kinderzimmer 2



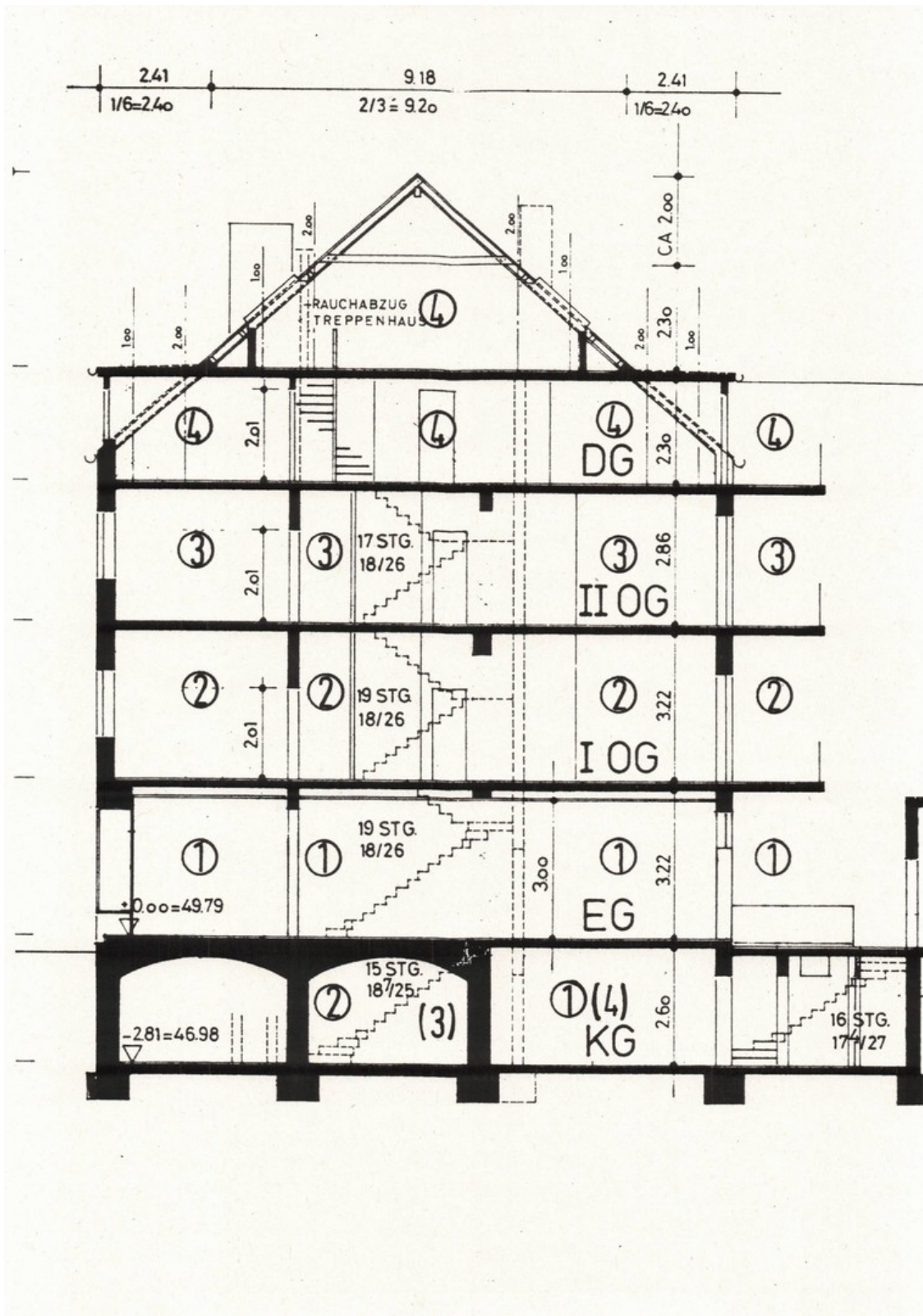
Flur

Exposé - Galerie

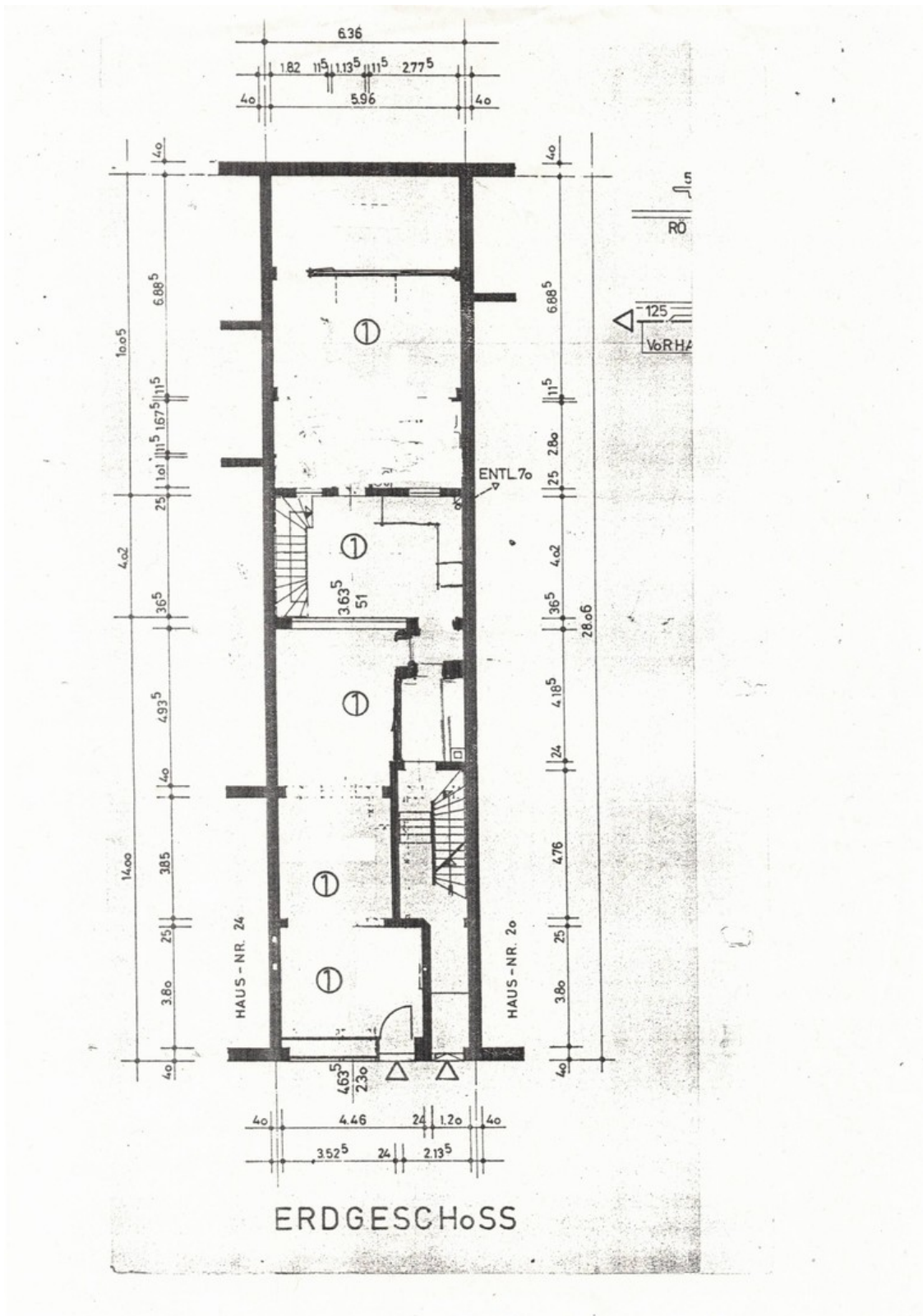


1.OG Terrassensanierung 2025

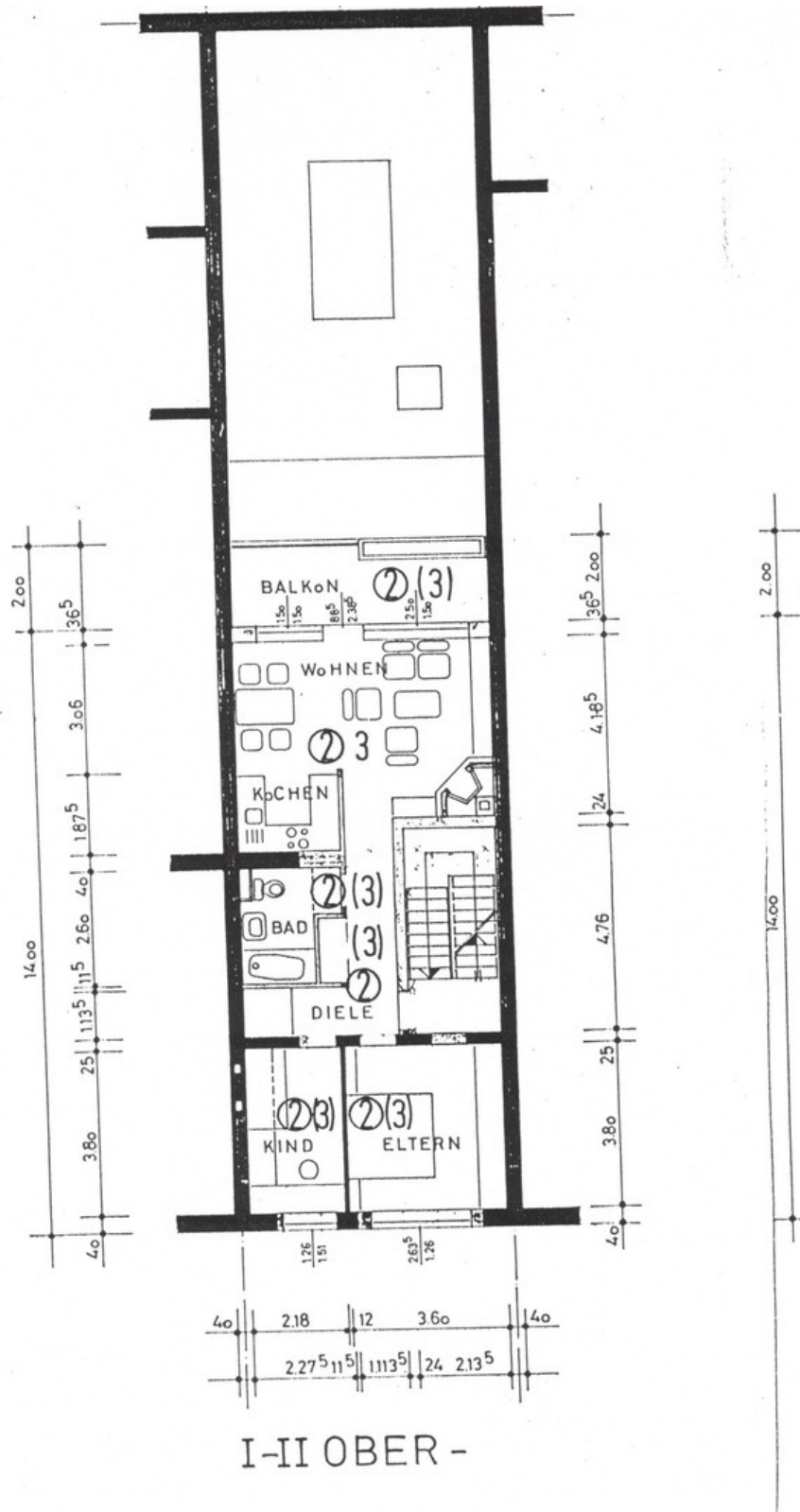
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

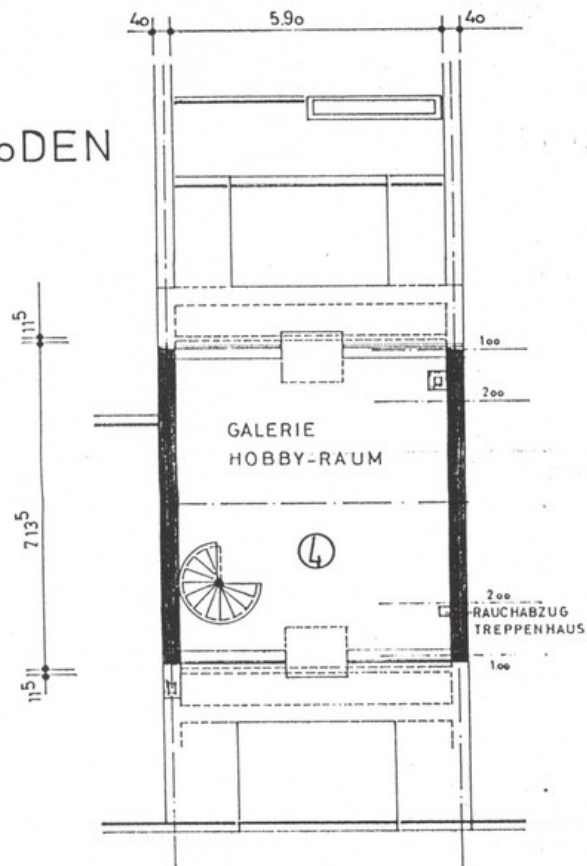


Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

SPITZBODEN



ANTRAG
EINER ABGESCHLOSSEN-
HEITSERKLÄRUNG

5000 KÖLN - EHRENFELD
WAHLENSTR. 22

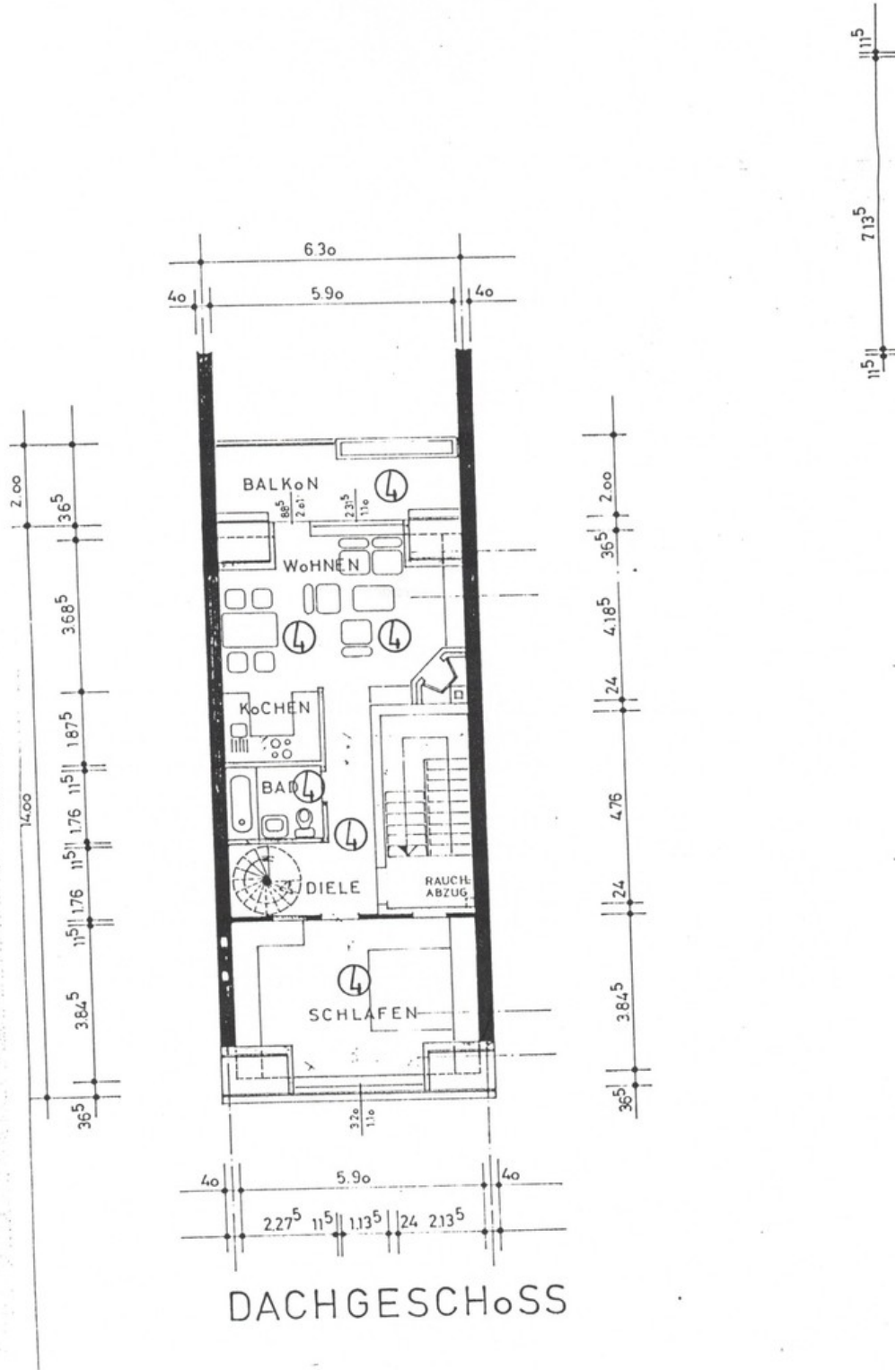
I-II OBER - DACHGESCHOSS

M. = 1 : 100

KÖLN, DEN
BAUHERR :

1.3.91
ARCHITEKT :

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

EXPRESS-PASS 267460

<http://www.express-pass.de>

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

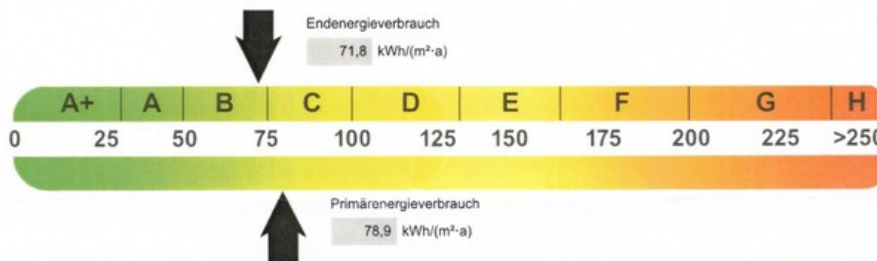
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

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

3

Energieverbrauch

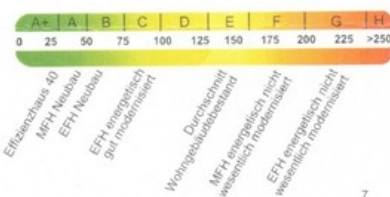


Energieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 71,80 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ¹	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor
von	bis						
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.

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

Energieausweis

Exposé - Grundrisse

EXPRESS-PASS 267460

<http://www.express-pass.de>

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

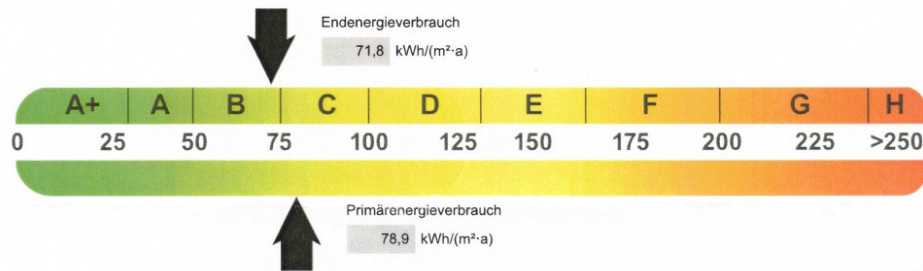
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

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

3

Energieverbrauch

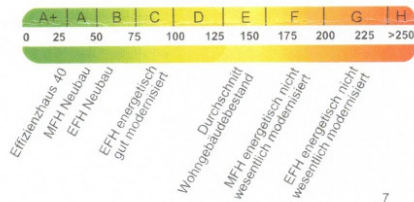


Energieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 71,80 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ¹	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor
von	bis						
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.

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