

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Köln

**Investieren in Qualität: Modernisiertes Mehrfamilienhaus mit 3 Einheiten in Köln. PROVISIONSFREI**



Objekt-Nr. **OM-447150**

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **1.095.000 €**

Ansprechpartner:  
Konstantin Karachanski  
Mobil: 0176 70458541

Penningsfelder Weg 89  
51069 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1962	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	673,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	6
Zimmer	10,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	306,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	113,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Strom		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Drei Einheiten. Viele Möglichkeiten. Eine Adresse, die mehr kann als nur Rendite.

Manche Immobilien werden gekauft, weil Zahlen stimmen.

Andere, weil Substanz, Perspektive und Wirkung in seltener Klarheit zusammenfinden.

☆☆ Und genau hier beginnt die besondere Qualität dieses Hauses.

Am Penningsfelder Weg 89 in 51069 Köln präsentiert sich dieses umfassend modernisierte Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten als außergewöhnliche Gelegenheit für Kapitalanleger, strategisch denkende Käufer und Menschen, die in Immobilien nicht nur Quadratmeter, sondern Potenzial erkennen.

Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 673 m<sup>2</sup> entfaltet sich eine Gesamtwohnfläche von ca. 306,50 m<sup>2</sup>, verteilt auf drei separate Wohneinheiten, zusätzliche Hobby- und Nebenflächen, Kellerräume, Garage, Außenstellplatz und Garten.

Ein Objekt, das nicht eindimensional gedacht ist, sondern vielseitig nutzbar, strukturiert und zukunftsorientiert.

Das im Jahr 1962 erbaute Haus wurde 2026 umfassend modernisiert und verbindet heute die Solidität eines gewachsenen Bestands mit dem Komfort und der Attraktivität einer zeitgemäßen Neuausrichtung.

☆☆ Besonders interessant:

Zwei Einheiten sind bereits einzugsbereit, während die Dachgeschoss-Maisonette noch ausgebaut wird und damit zusätzlichen Spielraum für Wertsteigerung, individuelle Fertigstellung oder strategische Positionierung eröffnet.

☆☆ Die Aufteilung im Überblick:

❖ WE 01 – Erdgeschoss – einzugsbereit

3 Zimmer | ca. 97,48 m<sup>2</sup> | 280/1.000 Miteigentumsanteile

mit Wohnen, Kochen/Essen, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad, Dielen, Terrasse und Kellerraum

❖ WE 02 – Obergeschoss – einzugsbereit

3 Zimmer | ca. 97,32 m<sup>2</sup> | 280/1.000 Miteigentumsanteile

mit Wohnen, Kochen/Essen, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad, Dielen, Balkon und Kellerraum

❖ WE 03 – Dachgeschoss / Maisonette – im Ausbau

4 Zimmer | ca. 111,70 m<sup>2</sup> | 300/1.000 Miteigentumsanteile

mit Wohnen, Kochen/Essen, Schlafzimmer, Kinderzimmer, PC-Raum / Arbeitszimmer, 2 Bädern, separatem WC, Dielen, Balkon und Kellerraum

☆☆ Ergänzt wird das Angebot durch:

❖ Hobbyraum № 4 – 50/1.000

❖ Hobbyraum № 5 – 50/1.000

❖ Garage № 6 – 40/1.000

❖ PROVISIONSFREI

✧ Die notarielle Teilung nach § 8 WEG wurde bereits am 24.11.2025 beurkundet. Damit eröffnet sich nicht nur eine attraktive Perspektive für Bestandshalter, sondern auch eine interessante Grundlage für Käufer, die strukturiert, flexibel und mit Weitblick investieren möchten.

✧ Ein weiterer, besonders wertvoller Aspekt:

Der Kaufpreis beinhaltet bereits die Installation einer Wärmepumpe, deren Umsetzung innerhalb kurzer Zeit erfolgen kann. Ein entsprechender Vermerk kann vertraglich im Kaufvertrag fixiert werden. Gerade im aktuellen Marktumfeld ist dies weit mehr als ein technisches Detail. Es ist ein echtes Zukunftsargument.

Derzeit ist eine Ölheizung aus dem Jahr 2003 vorhanden. Die vorgesehene Umstellung auf Wärmepumpe schafft damit eine überzeugende Brücke zwischen bestehender Funktion und moderner, nachhaltiger Energielösung.

Dieses Haus ist nicht einfach nur ein Mehrfamilienhaus.

Es ist ein Objekt mit Struktur.

Mit Perspektive.

Mit Entwicklungsspielraum.

✧ Eine Immobilie, die sowohl als Kapitalanlage als auch als strategisch kluger Erwerb mit langfristigem Mehrwert überzeugt.

Wer nur irgendein Anlageobjekt sucht, wird vieles finden.

Wer jedoch ein Haus mit Substanz, klarer Aufteilung, moderner Perspektive und spürbarer Marktattraktivität erwerben möchte, sollte hier genauer hinsehen.

Neugierig geworden? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

## **Ausstattung**

Ausstattung - modernisiert, wertig und mit überzeugender Perspektive.

Im Zuge der umfassenden Modernisierung im Jahr 2026 wurde das Objekt in weiten Teilen zeitgemäß aufgewertet und präsentiert sich heute in einem Zustand, der sowohl Kapitalanleger als auch private Käufer unmittelbar anspricht.

Die Ausstattung im Überblick:

- ◆ PROVISIONSFREI
- ◆ Umfassende Modernisierung im Jahr 2026
- ◆ Drei separate Wohneinheiten mit klarer Aufteilung
- ◆ Zwei Einheiten bereits einzugsbereit
- ◆ Dachgeschoss-Maisonette im Ausbau mit besonderem Entwicklungspotenzial
- ◆ Großzügige, helle Wohn- und Essbereiche
- ◆ Zeitgemäß geschnittene Grundrisse mit attraktiver Raumaufteilung
- ◆ Terrasse im Erdgeschoss
- ◆ Balkon im Obergeschoss
- ◆ Weiterer Balkon in der Dachgeschoss-Maisonette
- ◆ Zwei Badezimmer in der Maisonette-Wohnung
- ◆ Separates Gäste-WC im Dachgeschoss / Maisonette
- ◆ Zusätzlicher PC-Raum / Arbeitszimmer in der Maisonette

- ◆ Kellerräume den Wohneinheiten zugeordnet
- ◆ Zusätzliche Hobby- und Nebenflächen mit eigenständigem Nutzen
- ◆ Garage
- ◆ Außenstellplatz
- ◆ Garten

Ein besonderer Mehrwert liegt in der bereits vorgesehenen Installation einer Wärmepumpe, die im Kaufpreis enthalten ist. Aktuell ist noch eine Ölheizung aus dem Jahr 2003 vorhanden.

Die Ausstattung dieses Hauses ist nicht nur funktional.

Sie ist strategisch interessant.

Denn sie verbindet sofort nutzbare Qualität mit weiterem Entwicklungspotenzial und genau darin liegt für viele Käufer der eigentliche Reiz.

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Erleben Sie Exklusivität bei einer persönlichen Besichtigung!

Wir laden Sie herzlich ein, die Faszination dieser Immobilie selbst zu erleben. Vereinbaren Sie mit uns einen individuellen Besichtigungstermin, um sich von den einzigartigen Vorzügen zu überzeugen. Nutzen Sie dazu bitte unser Kontaktformular.

Die Angaben zum Objekt wurden sorgfältig vom Eigentümer bereitgestellt. Trotz höchster Genauigkeit können wir für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben keine Gewähr übernehmen.

✓ Kompetente Unterstützung für Ihren Immobilienerfolg!

Für einen erfolgreichen Immobilienverkauf, Vermietung, Bewertung, Finanzierung und umfassende Beratung sowie Begleitung beim Kauf oder Verkauf stehen wir Ihnen jederzeit nach Terminvereinbarung zur Verfügung. Profitieren Sie von unserer über 22-jährigen Erfahrung im Immobilienbereich.

Ihr Erfolg ist unser vorrangiges Ziel!

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

♥ Ihr Expertenteam von Eck-Immomanagement

## Lage

Lage - dort, wo Köln angenehmer wirkt.

Der Penningsfelder Weg 89 in 51069 Köln liegt im gefragten Stadtteil Dellbrück, im Bezirk Mülheim, genauer in den Bereichen Strunden und Mielenforster Heide. Die Lage verbindet auf bemerkenswert angenehme Weise Ruhe, Grün und eine alltagstaugliche Nähe zur Stadt.

Gerade diese Mischung macht den Standort so attraktiv: ein gewachsenes, naturnahes Umfeld, das Wohnqualität spürbar macht, ohne auf gute Erreichbarkeit zu verzichten. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gegeben; zusätzlich besteht über Dellbrück S-Bahn Anschluss an die S11.

Dellbrück zählt zu den Kölner Wohnlagen, die nicht laut auftreten müssen, um zu überzeugen. Der grüne Rahmen, die gewachsene Struktur und das angenehme Wohnumfeld schaffen beste Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietbarkeit und eine stabile Werthaltigkeit. Diese Adresse spricht damit nicht nur Kapitalanleger an, sondern auch Käufer mit Blick für Lagequalität.

Eine Lage, die das seltene Gleichgewicht schafft – stadtnah, gut angebunden und zugleich erfreulich ruhig und grün.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Lage



Hausansicht

# Exposé - Galerie



Hausansicht



Hausansicht

# Exposé - Galerie



Hausansicht



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Eingang WE-1 - EG



Grundriss - EG

# Exposé - Galerie



EG - Flur



EG - Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



EG - Terrasse



EG - Terrasse

# Exposé - Galerie



EG - Wohnzimmer



EG - Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



EG - Kinderzimmer



EG - Küche

# Exposé - Galerie

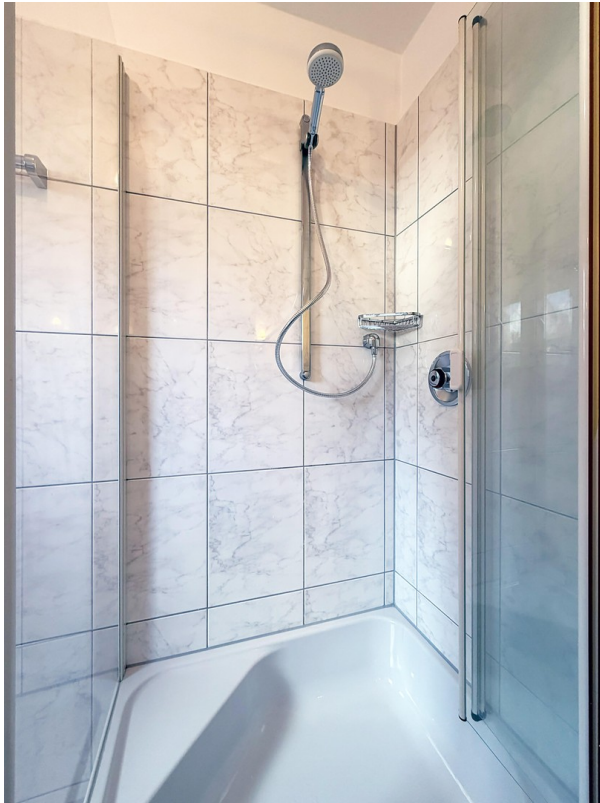


EG - Badezimmer



EG - Badezimmer

# Exposé - Galerie



EG - Badezimmer



Videosprechanlage



Eingang WE-2 - OG

# Exposé - Galerie



Grundriss - OG



OG - Flur

# Exposé - Galerie



OG - Wohnzimmer



OG - Balkon

# Exposé - Galerie



OG - Schlafzimmer



OG - Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



OG - Küche



OG - Badezimmer

# Exposé - Galerie

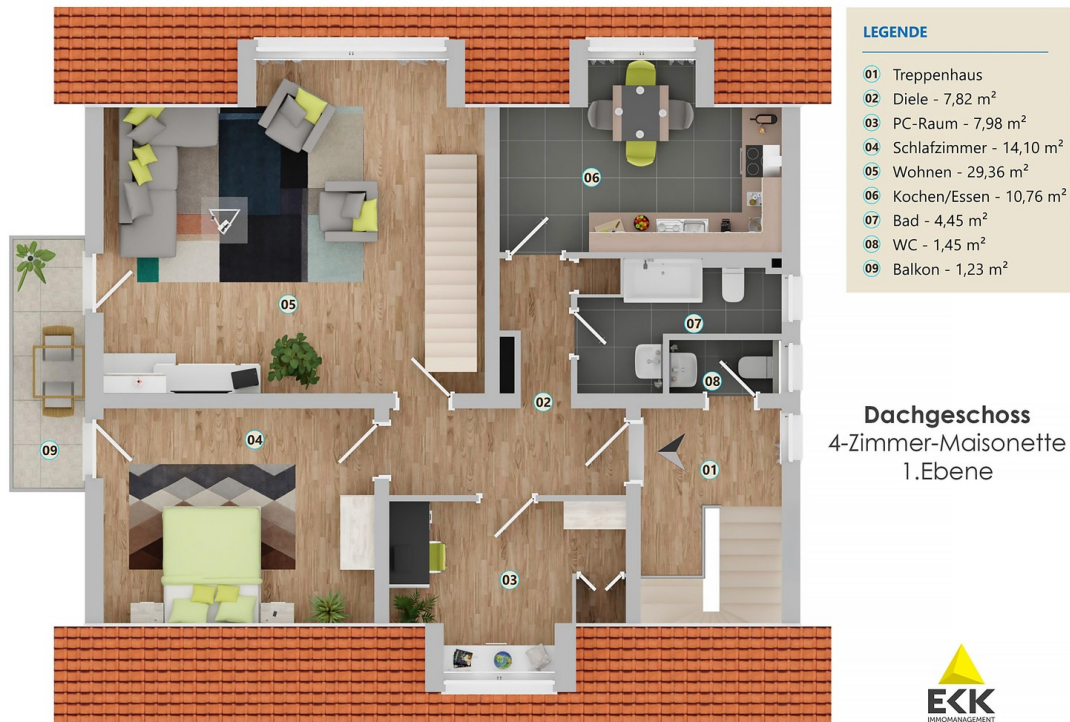


OG - Badezimmer



Eingang WE-3 - DG

# Exposé - Galerie



Grundriss - DG - 1. Ebene



DG - Flur

# Exposé - Galerie



DG - Wohnzimmer



DG - Balkon

# Exposé - Galerie



DG - Schlafzimmer



DG - Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



DG - Küche



DG - Büro

# Exposé - Galerie



DG - Badezimmer



DG - Badezimmer

# Exposé - Galerie



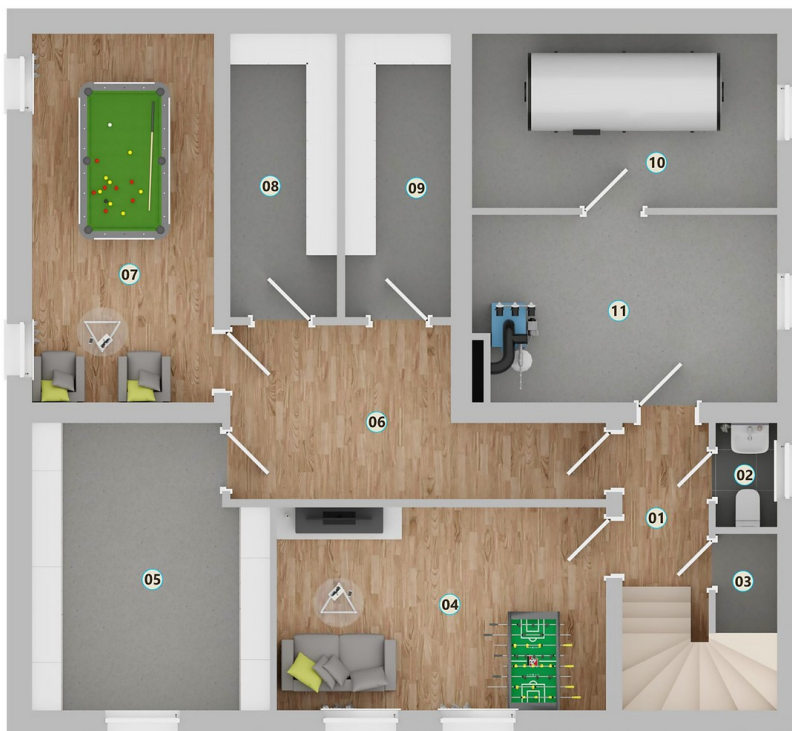
## LEGENDE

- 01 Diele - 6,03 m<sup>2</sup>
- 02 Kind - 17,42 m<sup>2</sup>
- 03 Bad - 11,10 m<sup>2</sup>

**Dachgeschoss**  
4-Zimmer-Maisonette  
2.Ebene



Grundriss - DG - 2. Ebene



## LEGENDE

- 01 Treppenhaus
- 02 WC - 1,23 m<sup>2</sup>
- 03 HER - 2,15 m<sup>2</sup>
- 04 Hobbyraum - 13,82 m<sup>2</sup>
- 05 Keller WE-1 - 13,50 m<sup>2</sup>
- 06 Flur - 10,51 m<sup>2</sup>
- 07 Hobbyraum - 14,10 m<sup>2</sup>
- 08 Keller WE-2 - 6,31 m<sup>2</sup>
- 09 Keller WE-3 - 6,36 m<sup>2</sup>
- 10 Heizung - 11,12 m<sup>2</sup>
- 11 Heizung - 11,60 m<sup>2</sup>

**Kellergeschoss**



Grundriss - Keller

# Exposé - Galerie



Keller

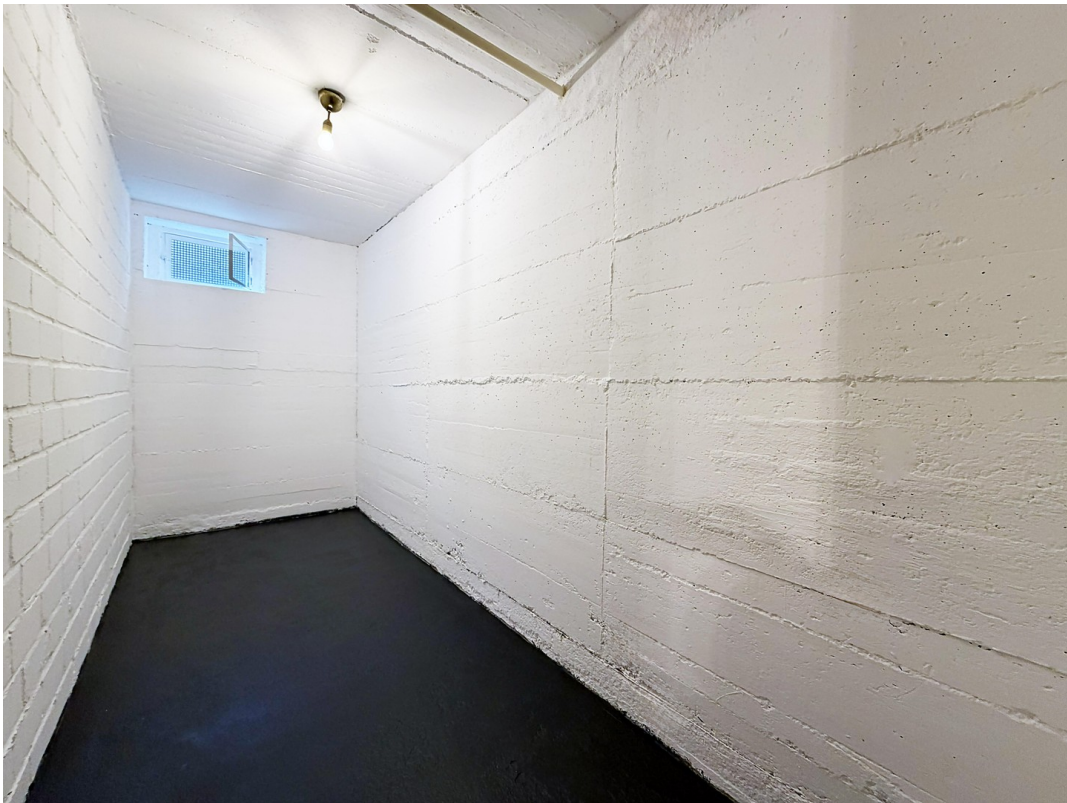


Keller - WE-1

# Exposé - Galerie



Keller - WE-2



Keller - WE-3

# Exposé - Galerie



Heizungsraum



Garage

# Exposé - Grundrisse

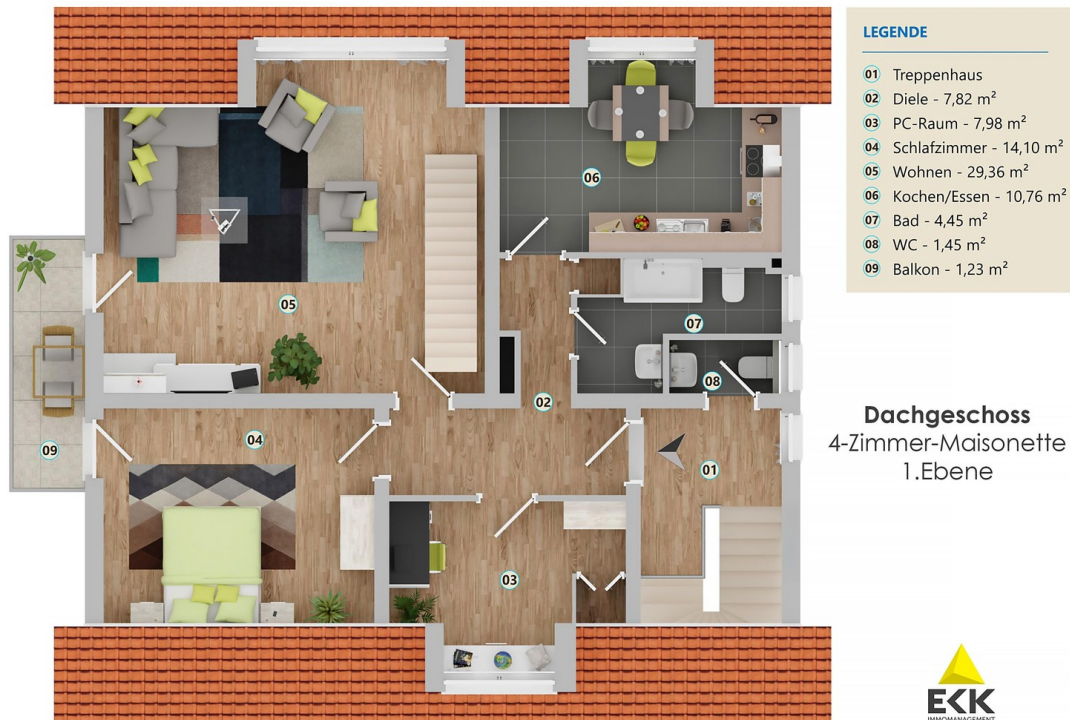


Grundriss - EG



Grundriss - OG

# Exposé - Grundrisse

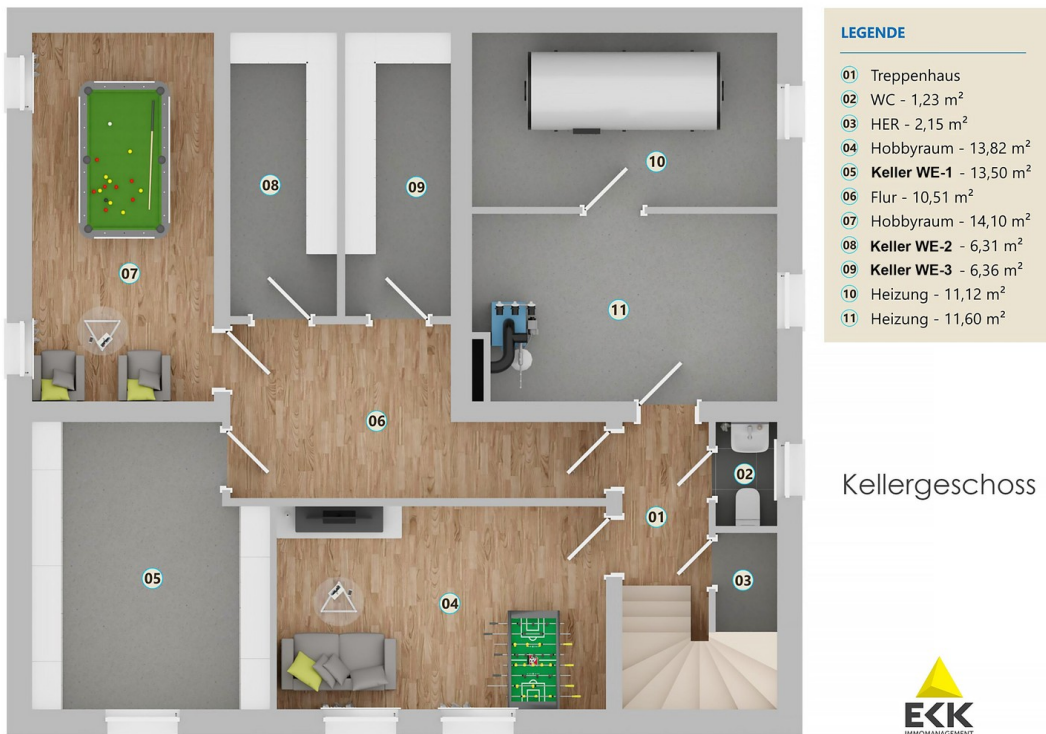


Grundriss - DG - 1. Ebene



Grundriss - DG - 2. Ebene

# Exposé - Grundrisse



Grundriss - Keller