

Exposé

Mehrfamilienhaus in Köln

**PROVISIONSFREIES MFH in Köln-Mülheim | 4 WE |
teilmodernisiert | Ausbaupotenzial | Sofort entmietbar**



Objekt-Nr. OM-453910

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **749.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Cosimo Di Viesto

51063 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|
| Baujahr | 1955 | Modernisierung Jahr | 2021 |
| Grundstücksfläche | 123,00 m ² | Zustand | gepflegt |
| Etagen | 4 | Gesamtfläche | 206,74 m ² |
| Wohnfläche | 206,74 m ² | Heizung | Zentralheizung |
| Energieträger | Gas | Anzahl Einheiten | 4 |
| Übernahme | Nach Vereinbarung | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein weitgehend modernisiertes Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten in gefragter Lage von Köln-Mülheim, 150 Meter von der Deutz-Mülheimer Straße.

Das im Jahr 1955 in solider Massivbauweise errichtete Objekt wurde in den vergangenen Jahren 2020/2021 in wesentlichen Bereichen umfassend modernisiert und bietet eine attraktive Grundlage für Investoren, Kapitalanleger oder Projektentwickler mit Fokus auf Value-Add- und Development-Strategien.

Die Immobilie wird aktuell als möbliertes Wohnen genutzt und ist kurzfristig entmietbar. Dadurch ergibt sich eine ideale Ausgangssituation für eine Neuvermietung, Repositionierung oder individuelle Weiterentwicklung ohne laufende Mietverhältnisse.

Ausbau- & Entwicklungspotenzial:

Besonders attraktiv ist das zusätzliche Entwicklungspotenzial durch die Möglichkeit einer Aufstockung um eine komplette zusätzliche Etage mit ca. 55 m² Wohnfläche (vorbehaltlich baurechtlicher Prüfung).

Dadurch eröffnet sich zusätzliches Wertsteigerungs- und Mietpotenzial für Investoren und Projektentwickler.

Weitere Optimierungsmöglichkeiten bestehen im Bereich:

- Heizungsanlage
- teilweise Fenster

Mögliche Nutzungskonzepte:

- klassische Vermietung
- möbliertes Wohnen / Serviced Apartments
- Value-Add-Strategie
- Aufteilung in Eigentumswohnungen (vorbehaltlich behördlicher Genehmigung)
- Kombination aus Eigennutzung und Vermietung
- Erweiterung durch zusätzliche Wohneinheit im Rahmen der möglichen Aufstockung

Highlights auf einen Blick:

- ✓ 4 Wohneinheiten
- ✓ sofort verfügbar
- ✓ Dach inkl. 3 Gauben erneuert
- ✓ Elektrik und Bäder modernisiert
- ✓ solide Gebäudesubstanz
- ✓ Aufstockungspotenzial: zusätzliche Etage mit ca. 55 m² möglich
- ✓ attraktives Investment- und Entwicklungspotenzial
- ✓ gute Vermietbarkeit
- ✓ provisionsfreier Verkauf direkt vom Eigentümer

Weitere Unterlagen und Besichtigungstermine erhalten Sie nach persönlicher Kontaktaufnahme.

Ausstattung

Ausstattung / bereits durchgeführte Maßnahmen:

- Dach erneuert inklusive 3 Dachgauben
- Erneuerung der gesamten Elektroinstallation in allen vier Wohnungen, inklusive Steigleitungen, Treppenhaus, Keller
- Neue Gegensprechanlage
- Alle Bäder erneuert
- Wohnungseingangstüren aller vier Einheiten erneuert
- Neue Verputzung der Balkone
- Fassadenanstrich
- Fenster erneuert 2012 im EG. aus robusten Kunststoffrahmen mit Doppelverglasung und Wärmeisolierung
- Wasserleitungen im Keller zusätzlich gedämmt
- Grundstruktur des Gebäudes in sehr gutem Zustand
- Großteil der kostenintensiven Sanierungsmaßnahmen bereits abgeschlossen

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Duschbad

Lage

Das Objekt befindet sich in Köln-Mülheim, einem dynamisch wachsenden Stadtteil mit hoher Nachfrage und hervorragender infrastruktureller Anbindung.

Besonders attraktiv ist die Nähe zur Koelnmesse sowie zur Lanxess Arena, wodurch sich der Standort auch ideal für möbliertes Wohnen, Business-Apartments oder eine renditestarke Vermietung eignet.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar.

Die Lage überzeugt durch gute Vermietbarkeit, urbanes Umfeld sowie langfristiges Wertsteigerungs- und Entwicklungspotenzial innerhalb des Kölner Immobilienmarktes.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 199,00 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | F |

Exposé - Galerie



Hausansicht Strassenseite

Exposé - Galerie



Hofansicht



Beispielhafte Aufstockung KI



Treppenhaus

Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer



EG Küche

Exposé - Galerie



EG Schlafzimmer



1.OG Dielenbereich

Exposé - Galerie



1.OG Balkon



1.OG Bad

Exposé - Grundrisse



EG



1.OG

Exposé - Grundrisse



2.OG



DG

Exposé - Grundrisse



DG Spitze