



EXPOSÉ

*Ein Zuhause mit Geschichte -
5-Parteienhaus im Herzen
von Köln-Bayenthal*

DIE IMMOBILIE IM ÜBERBLICK

Adresse:	Samariterstr. 1 - 50968 Köln
Immobilienart:	Mehrfamilienhaus
Baujahr:	Ca. 1892 (überliefert)
Wohnfläche:	368qm
Nutzfläche:	96qm (+ 74qm Garagen)
Grundstücksfläche:	452qm
Befuerung/ Heizungsart:	Holz & Palletts , Kaminöfen
Provision:	Keine
Verfügbar ab:	Nach Absprache
Energieausweis:	Bedarfsausweis
Energieeffizienzklasse:	G
Kaufpreis:	1.900.000€



OBJEKTbeschreibung

Dieses charmante Mehrfamilienhaus aus dem Jahr ca. 1892 befindet sich im beliebten Kölner Stadtteil Bayenthal, einem ruhigen und dennoch zentralen Viertel, das durch seinen dörflichen Charakter und die gute Anbindung an das Stadtzentrum überzeugt.

Die großzügige Gründerzeit-Architektur mit historischen Elementen wie hohen Decken, Stuckverzierungen und der klassischen Fassadengestaltung verleiht dem Haus seinen unverwechselbaren Altbaucharme und macht es zu einer attraktiven Investition für Liebhaber historischer Gebäude.

Anzahl Wohneinheiten: 5

Vermietungsstand: Teilvermietet

Mietverträge: Unbefristet / Mieterhöhung möglich

Zustand: Gepflegt, regelmäßige Instandhaltung

Bauweise & Stil: Gründerzeit mit historischen Elementen, gepflegter Altbaucharakter

Besondere Merkmale: Innenhof, 5 Garagen, kein Denkmalschutz



LAGEBESCHREIBUNG

Mikrolage

Die Infrastruktur in Bayenthal ist ausgezeichnet: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Apotheken und Cafés sind fußläufig erreichbar. Der Stadtteil bietet zudem eine Vielzahl an Kindergärten, Schulen und Sporteinrichtungen, die Bayenthal zu einer familienfreundlichen Lage machen. Parks und Naherholungsgebiete – insbesondere die Rheinuferpromenade – sorgen für eine hohe Lebensqualität und laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und Erholung im Grünen ein. Auch die medizinische Versorgung ist sehr gut: Das St. Antonius Krankenhaus befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft, und zahlreiche Allgemein- sowie Fachärzte sind im Stadtteil ansässig.

Makrolage

Durch die hervorragende Verkehrsanbindung sind sowohl die Innenstadt als auch die umliegenden Stadtteile schnell und unkompliziert erreichbar – ideal für Berufspendler. Die Autobahnen A4 und A555 sowie der öffentliche Nahverkehr machen Bayenthal zu einem verkehrstechnisch top angebundene Stadtteil. Die Region verfügt über ein stetig wachsendes Entwicklungspotential, das den Standort sowohl für Wohnen als auch für Investitionen attraktiv macht.



AUSSTATTUNG

Das Gebäude umfasst insgesamt fünf Wohneinheiten, jeweils ausgestattet mit einer eigenen Küche und einem Badezimmer.

Die Dachgeschosswohnung besticht durch sichtbare Fachwerkbalken, die historischen Charme mit gemütlicher Atmosphäre verbinden. In mehreren Wohnungen wurden Decken abgehängt – teilweise mit originalem Stuck, der bei Bedarf wieder freigelegt werden kann.

Die Beheizung erfolgt über sparsame Pellet- sowie Holz-/Kohleöfen, die sowohl kosteneffizient als auch unabhängig von fossilen Brennstoffen sind.

Die überwiegende Anzahl der Fenster sind moderne Thermopen-Fenster mit Zweifach-Isolierverglasung und sorgen für gute Energieeffizienz und Schalldämmung. Das Gebäude verfügt über vier separate Kellerräume, die zusätzlichen Stauraum bieten. Im Erd- und Obergeschoss befinden sich Balkone mit Blick in den ruhigen Innenhof, der direkt von der Erdgeschosswohnung zugänglich ist. Das Flachdach bietet zudem Potenzial zur Errichtung einer Dachterrasse (vorbehaltlich baurechtlicher Prüfung).



WIRTSCHAFTLICHKEIT

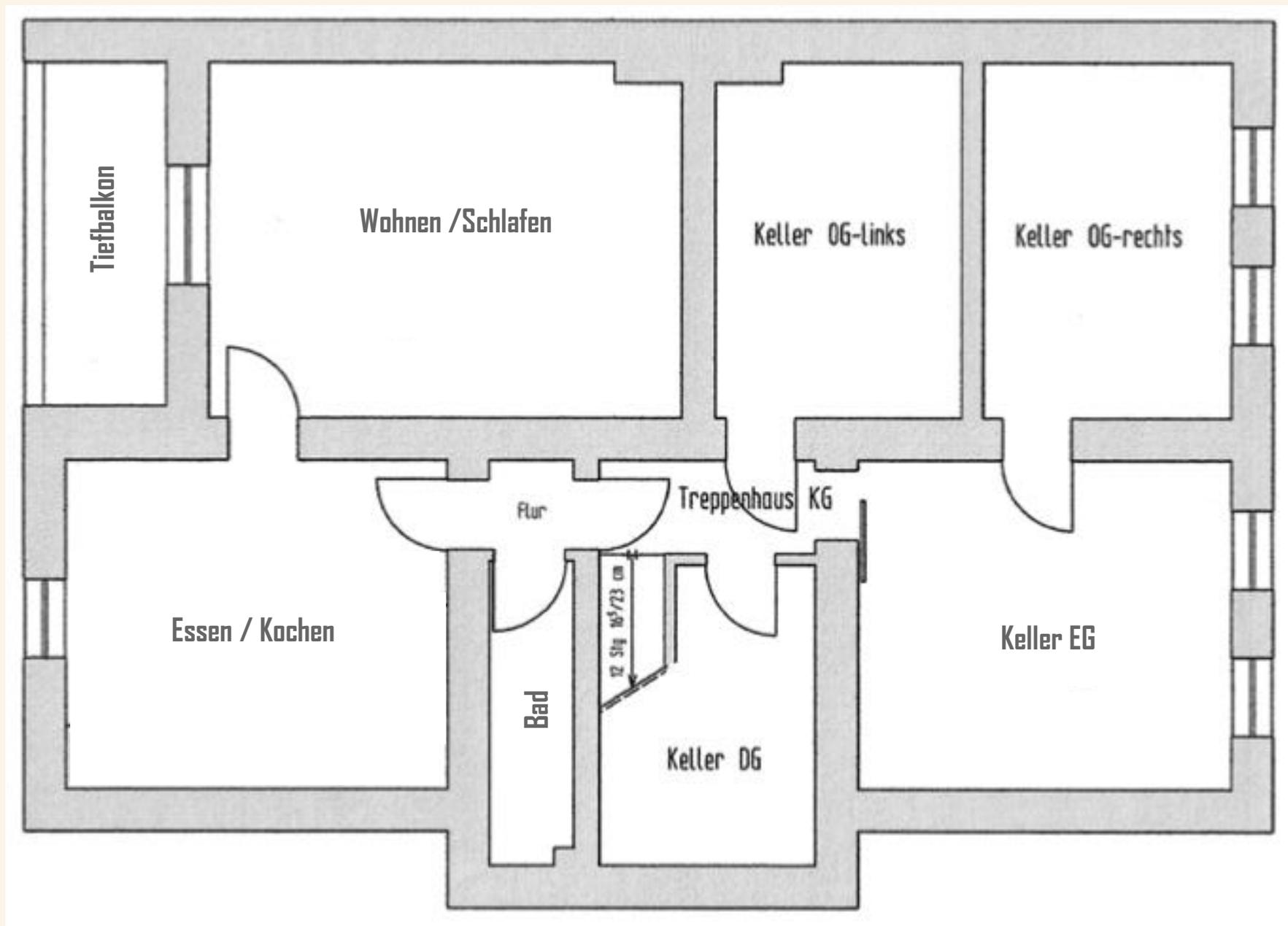
Die Immobilie umfasst insgesamt fünf Wohneinheiten, die derzeit alle bewohnt sind. Drei Wohnungen sind unbefristet vermietet, zwei werden aktuell von den Eigentümern selbst genutzt und werden nach dem Verkauf frei. Damit besteht die Möglichkeit, diese beiden Einheiten neu und zu marktüblichen Konditionen zu vermieten. Zusätzlich wurde in den letzten drei Jahren bei den bestehenden Mietverhältnissen keine Mieterhöhung vorgenommen, was weiteres Potenzial zur Ertragssteigerung bietet.

Zur Immobilie gehören außerdem fünf Garagen: Eine wird aktuell gemeinschaftlich genutzt, eine weitere ist vermietet, und drei stehen zur Neuvermietung zur Verfügung.

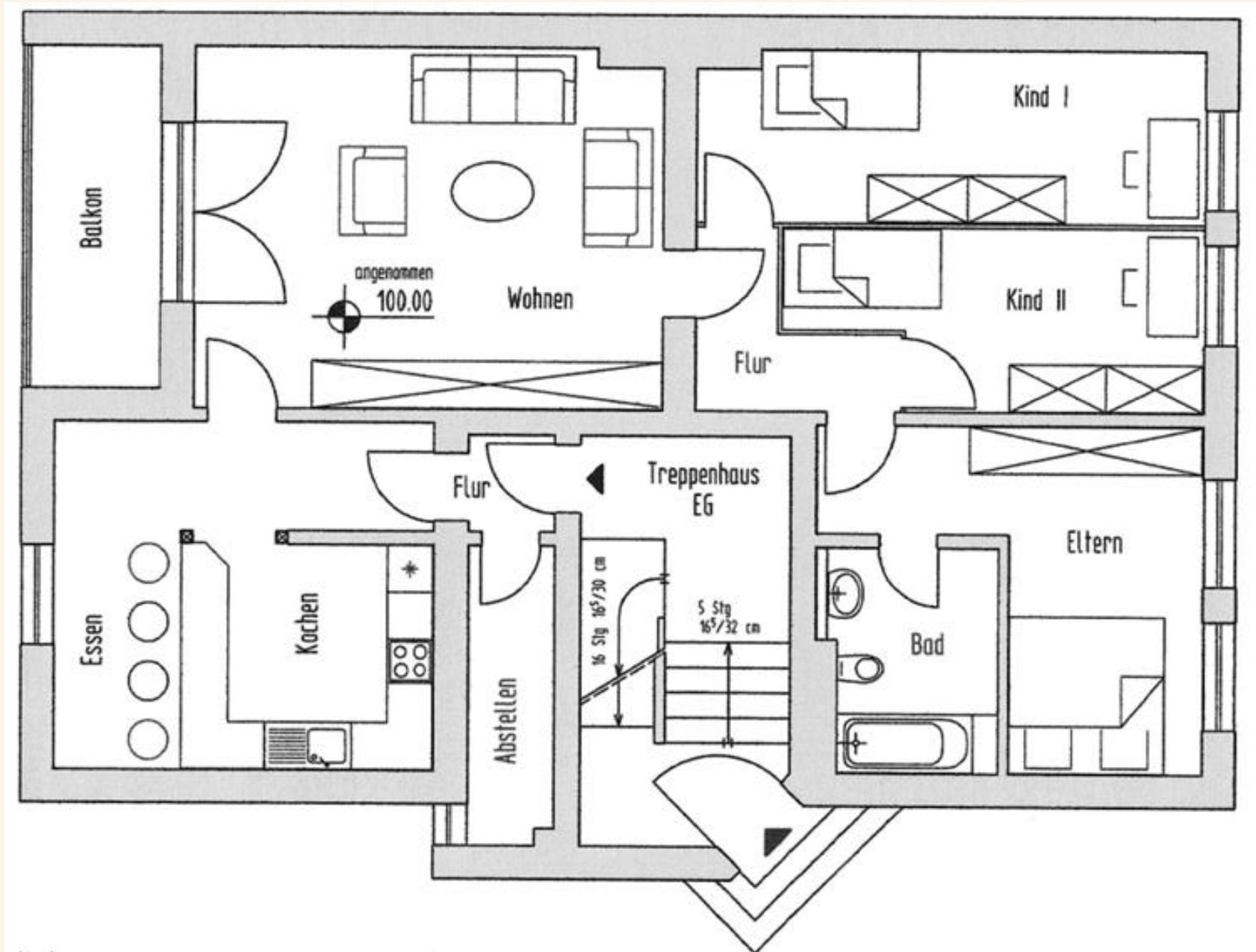
Bei ernsthaftem Kaufinteresse stellen wir gerne weiterführende Unterlagen zur aktuellen Miethöhe und den bestehenden Mietverhältnissen zur Verfügung. Alternativ ist auch eine (Teil-)Eigennutzung denkbar – etwa als Mehrgenerationenlösung oder zur Kombination von Wohnen und Vermieten.



GRUNDRISS KELLERGEESCHOSS

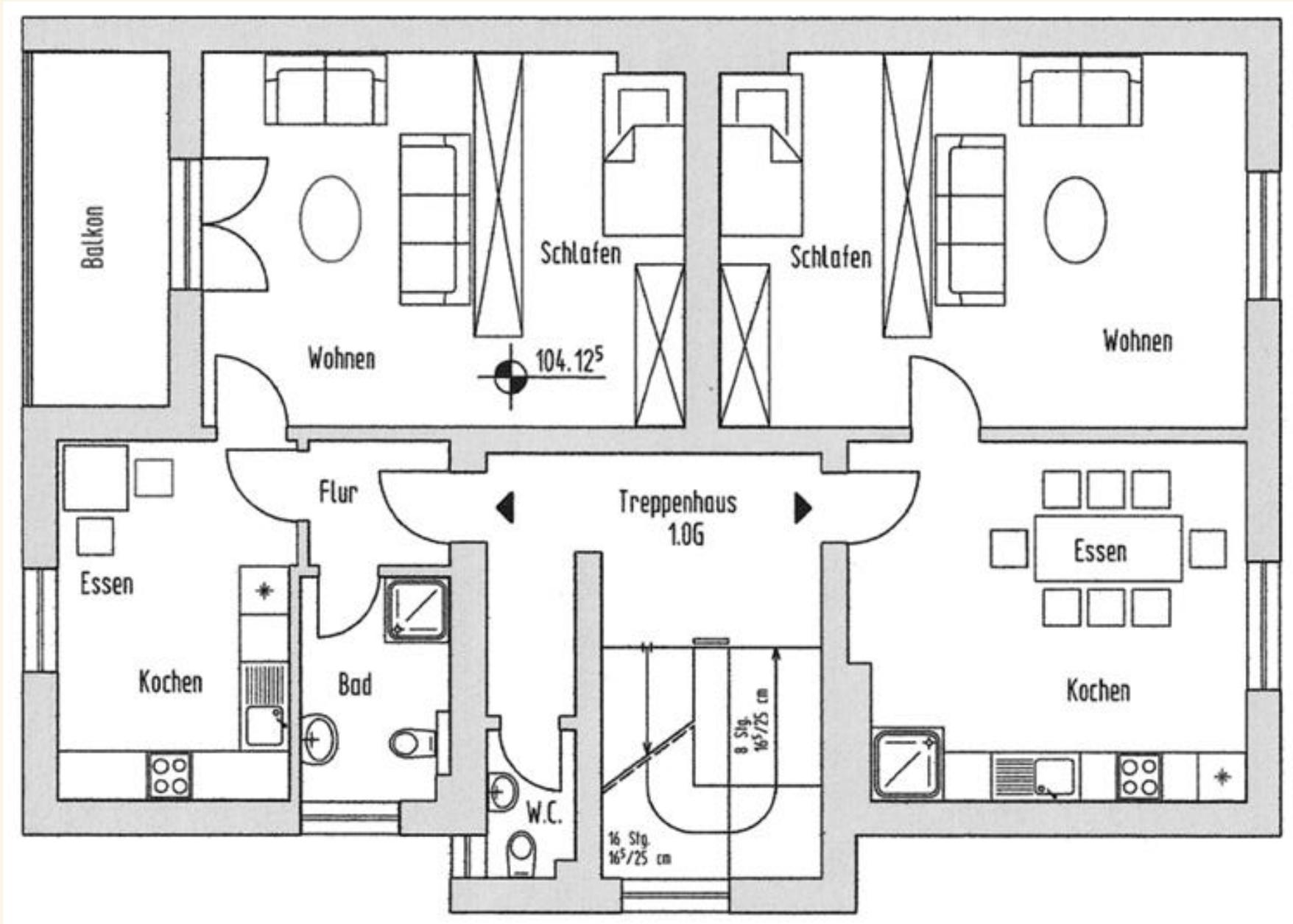


GRUNDRISS ERDGESCHOSS



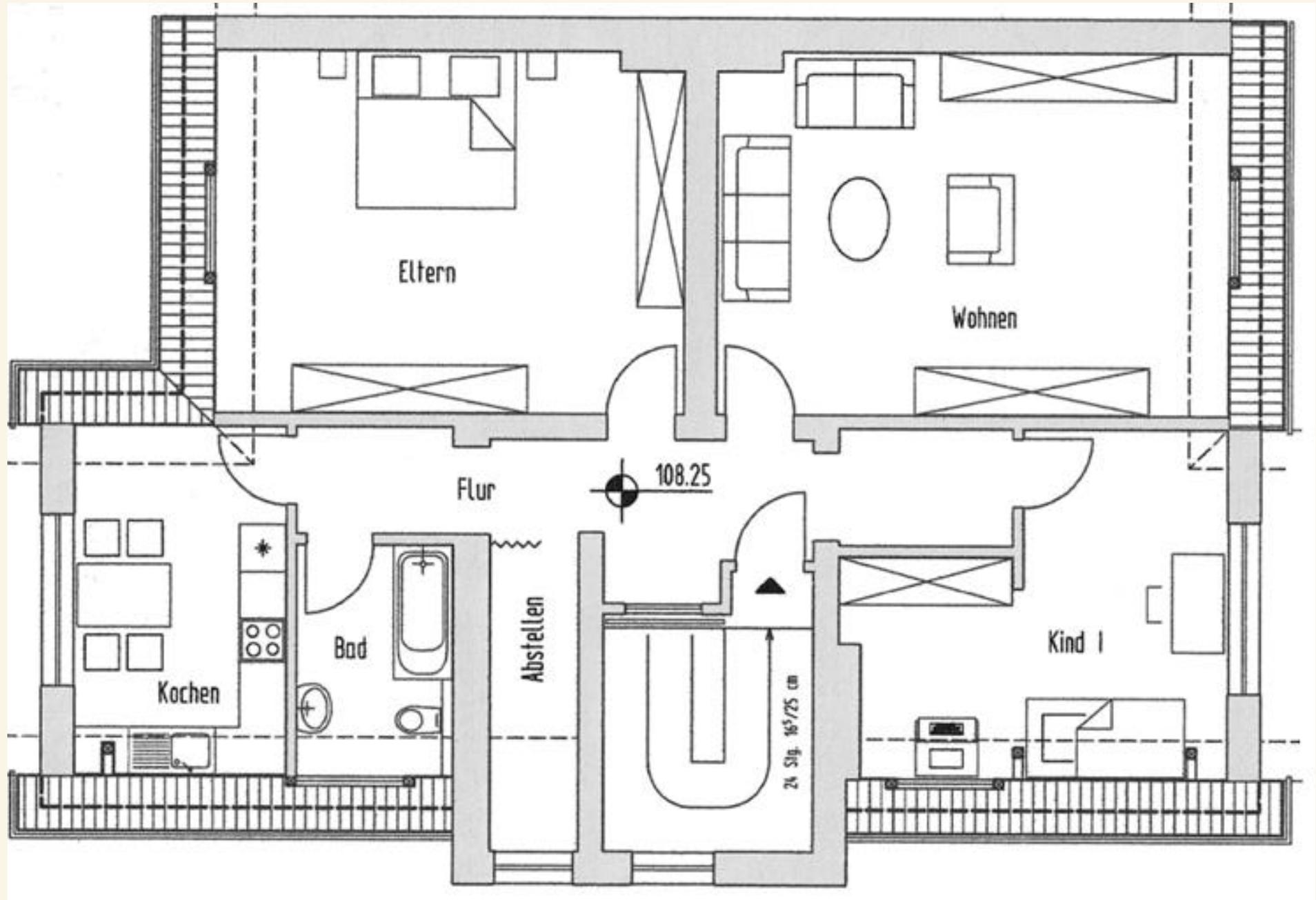
*Im Treppenhaus wurde der Wohnungsflur verlängert, von dem aus man nun auf 2 Seiten, in die Wohnung kommt.

GRUNDRISS OG 1



*Die rechte OG Wohnung wurde mit einem Badezimmer ausgestattet. Das ehemalige WC ist nun Stauraum

GRUNDRISS OG 2



KONTAKT & HINWEISE

Ansprechpartner: Sophie Fuchs & Sarah Jung

E-Mail: samariterstrasse1@gmail.com

Bei ernsthaftem Kaufinteresse stellen wir Ihnen gerne weiterführende Unterlagen zur Verfügung. Besichtigungen sind nach individueller Absprache möglich. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir uns vor einer Besichtigung eine Bonitätsprüfung vorbehalten.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei und direkt durch uns als Eigentümer – es fällt keine Maklercourtage an. Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig von uns zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Informationen können wir dennoch nicht übernehmen. Ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

