WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektnummer FALC-AL-75284

Zukunftssicher investieren oder selbst verwirklichen

Eckdaten

Kaufpreis	***729.000,00 €***
Provision	***3,57 % inkl. MwSt vom not. Kaufpreis inkl. MwSt.***

Wohnfläche	*210,0 m²*
Grundstücksfläche	*360,0 m²*
Anzahl Zimmer	*8,0*
Anzahl Schlafzimmer	*5,0*
Anzahl Badezimmer	*5,0*
Anzahl Stellplätze	*1,0*
Anzahl Balkone	*2,0*
Anzahl Terrassen	*1,0*
Baujahr	*1968*
WG-Geeignet	
Küche	*Einbauküche*
Heizungsart	*Zentral*
Befeuerung	*Gas*
Stellplatzart	*Außenstellplatz*
Gartennutzung	
Unterkellert	*Keller*

Energieausweis

Energieausweistyp	*Bedarfsausweis*
Gültig bis	*11.03.2036*
Energiebedarf	*147.6*
Energieträger	*Gas*
Energieeffizienzklasse	*E*
Ausstelldatum	*12.03.2026*
Geltende EnEV	*2014*
Gebäudeart	*Wohngebäude*

Objektbeschreibung

Lage

Die Immobilie liegt in einem etablierten, gut nachgefragten Wohnumfeld im Kölner Osten mit überzeugender Nahversorgung und sehr guter Alltagsfunktionalität. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in der Nähe: Ein REWE sowie ein Netto Marken Discount sind jeweils in wenigen Gehminuten erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch eine Drogerie Rossmann in der direkten Umgebung. Für die medizinische Grundversorgung stehen gleich mehrere Anlaufstellen bereit, darunter die Römer Apotheke sowie die Margareten Apotheke, außerdem eine allgemeinmedizinische Praxis und ein Augencentrum in kurzer Distanz.

Auch die Vermietbarkeit profitiert von der starken Infrastruktur: Die Stadtbahnstation Brück Mauspfad ist fußläufig erreichbar und sorgt für eine schnelle Anbindung in Richtung Innenstadt und wichtige Knotenpunkte. Zusätzlich befinden sich Bushaltestellen wie Brück Mauspfad und Olpener Straße in der Nähe. Für Autofahrer ist die Lage ebenfalls praktisch, da der Kölner Autobahnring mit den Anschlüssen im Bereich des Autobahndreiecks Heumar zügig erreichbar ist. Der Flughafen Köln Bonn ist mit dem Auto in kurzer Zeit erreichbar und stärkt die Standortqualität für Berufspendler und Vielflieger.

Das direkte Umfeld bietet weitere Pluspunkte, die sich im Alltag und bei der Vermietung auszahlen: Ein Park in der Nähe schafft eine angenehme Aufenthaltsqualität, Restaurants wie Gut Wistorfs und La Vecchia Trattoria bieten kurze Wege für Gastronomie und Treffpunkte. Schulen und Kindertagesstätten befinden sich ebenfalls im nahen Umfeld, was die Lage zusätzlich für langfristige Mietverhältnisse attraktiv macht.

Aus Marktsicht sprechen die Rahmendaten für Stabilität: Eine niedrige Leerstandsquote von ca. 1,9 Prozent deutet auf eine solide Nachfrage hin. Gleichzeitig liegt die durchschnittliche Kaltmiete bei ca. 9,1 Euro pro Quadratmeter, was eine gut kalkulierbare Basis für die Renditebetrachtung bietet. Die Mischung aus sehr guter Versorgung, ÖPNV Nähe und schneller Erreichbarkeit wichtiger Verkehrsachsen macht diesen Standort zu einer überzeugenden Grundlage für nachhaltige Vermietung und Werterhalt.

Objektbeschreibung

Dieses in massiver Bauweise errichtete Dreiparteienhaus aus dem Jahr 1968 befindet sich auf einem ca. 360 m² großen Grundstück und verfügt über eine Gesamtwohnfläche von rund 210 m², verteilt auf drei abgeschlossene Wohneinheiten, jeweils eine Wohnung pro Etage. Die klassische Struktur des Hauses sorgt für eine sehr gute Vermietbarkeit sowie für klare, nachhaltige Nutzungsmöglichkeiten.

Die Erdgeschosswohnung umfasst ca. 68 m² Wohnfläche und steht derzeit leer. Bei einer beispielhaften Neuvermietung zu 15 Euro pro m² lässt sich hier eine jährliche Kaltmiete von 12.240 Euro erzielen. Die Wohnung im ersten Obergeschoss mit ca. 70 m² sowie die Dachgeschosswohnung mit ca. 59 m² sind aktuell vermietet und generieren zusammen eine jährliche Kaltmiete von 13.500 Euro. Bei Vollvermietung ergibt sich somit eine potenzielle gesamte Jahresnettokaltmiete in Höhe von 25.740 Euro.

Es wäre bei den bestehenden Mietverhältnissen grundsätzlich eine Mieterhöhung von bis zu 15 Prozent innerhalb der Kappungsgrenze möglich. Bei vollständiger rechnerischer Ausschöpfung dieses Potenzials würde sich die gesamte Jahresnettokaltmiete des Objektes auf 27.765 Euro erhöhen.

Ein besonderer Mehrwert dieser Immobilie liegt in der derzeit leerstehenden Erdgeschosswohnung, die dem Erwerber maximale Flexibilität eröffnet. Sie bietet die attraktive Möglichkeit zur sofortigen Eigennutzung und erlaubt es zugleich, von den bestehenden Mieteinnahmen der beiden oberen Einheiten zu profitieren. Darüber hinaus verfügt diese Einheit über eine Bar im Kellergeschoss, drei weitere vielseitig nutzbare Räume, die sich ideal als Gästezimmer, Homeoffice oder Hobbybereich anbieten, sowie eine zusätzliche separate Toilette. Ergänzend gehört ein Studio im Dachbereich mit eigenem Badezimmer ebenfalls zur Erdgeschosswohnung. Jede der drei Wohneinheiten verfügt zudem über einen eigenen Kellerraum.

Insgesamt stellt diese Immobilie eine solide Kapitalanlage mit sofortigen Mieteinnahmen und gleichzeitigem Entwicklungspotenzial dar. Die Kombination aus bestehenden Mietverhältnissen und der freien Erdgeschosswohnung ermöglicht sowohl eine renditestarke Vollvermietung als auch eine attraktive Eigennutzoption mit zusätzlichem Einnahmepotenzial aus den beiden verbleibenden Einheiten.

Ausstattung

Die Immobilie präsentiert sich in einer soliden und gepflegten Ausstattungsqualität mit funktionaler und zugleich wohnlicher Gestaltung. In der Erdgeschosswohnung sind die Wohnräume mit Fliesen ausgestattet, die einen pflegeleichten und zeitlosen Eindruck vermitteln. Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine neuer installierte Heizungsanlage, wodurch eine moderne und effiziente Wärmeversorgung gewährleistet ist. Sämtliche Wohnungen verfügen über doppelt verglaste Fenster.

Die Badezimmer sind jeweils mit einer Dusche ausgestattet und verfügen über eine zweckmäßige, klassische Gestaltung; auch in den oberen Wohnungen ist von vergleichbaren Ausstattungsstandards auszugehen. Insgesamt umfasst das Objekt eine Zwei-Zimmer-Wohnung sowie zwei Drei-Zimmer-Wohnungen, wodurch eine gute Vermietbarkeit für unterschiedliche Zielgruppen gegeben ist.

Ein weiterer großer Pluspunkt ist der großzügige Gartenbereich, der insbesondere der Erdgeschosswohnung zugeordnet ist und gemeinsam mit der Terrasse eine hohe Aufenthaltsqualität im Außenbereich schafft. Zusätzlich verfügen zwei der Wohnungen über Balkone, die den Wohnkomfort weiter erhöhen. Das Gebäude ist vollständig unterkellert und bietet dadurch zusätzliche Nutz- und Abstellflächen für alle Einheiten.

Sonstiges

Sofern Sie auf eine ruhige und doch zentrale Lage, eine beeindruckende Aufteilung und ein gehobenes Umfeld Wert legen, ist dieses Objekt das ideale Angebot für Sie.

Wir bieten Ihnen eine kostenlose 24/7 Hotline (0800-6460646) an. Bei Interesse fordern Sie einfach das Exposé mit einigen weiteren Inhalten an. Dieses wird Ihnen automatisch i. d. R. kurzfristig zugesandt. Bei einem Besichtigungswunsch antworten Sie am besten per Mail auf das Exposé, wir melden uns dann umgehend mit Terminvorschlägen bei Ihnen. Bitte geben Sie immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6.00 - 22.00 h persönlich zur Seite, über 200.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.

Die Inhalte und Bilder dieses Exposés könnten mithilfe von künstlicher Intelligenz (KI) erstellt worden sein.

FALC

FALC

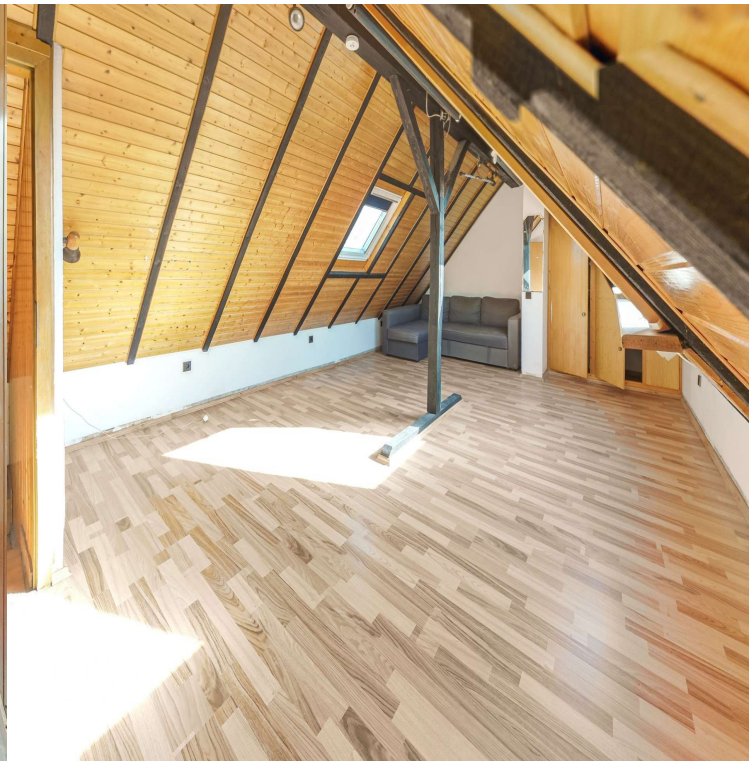
FALC

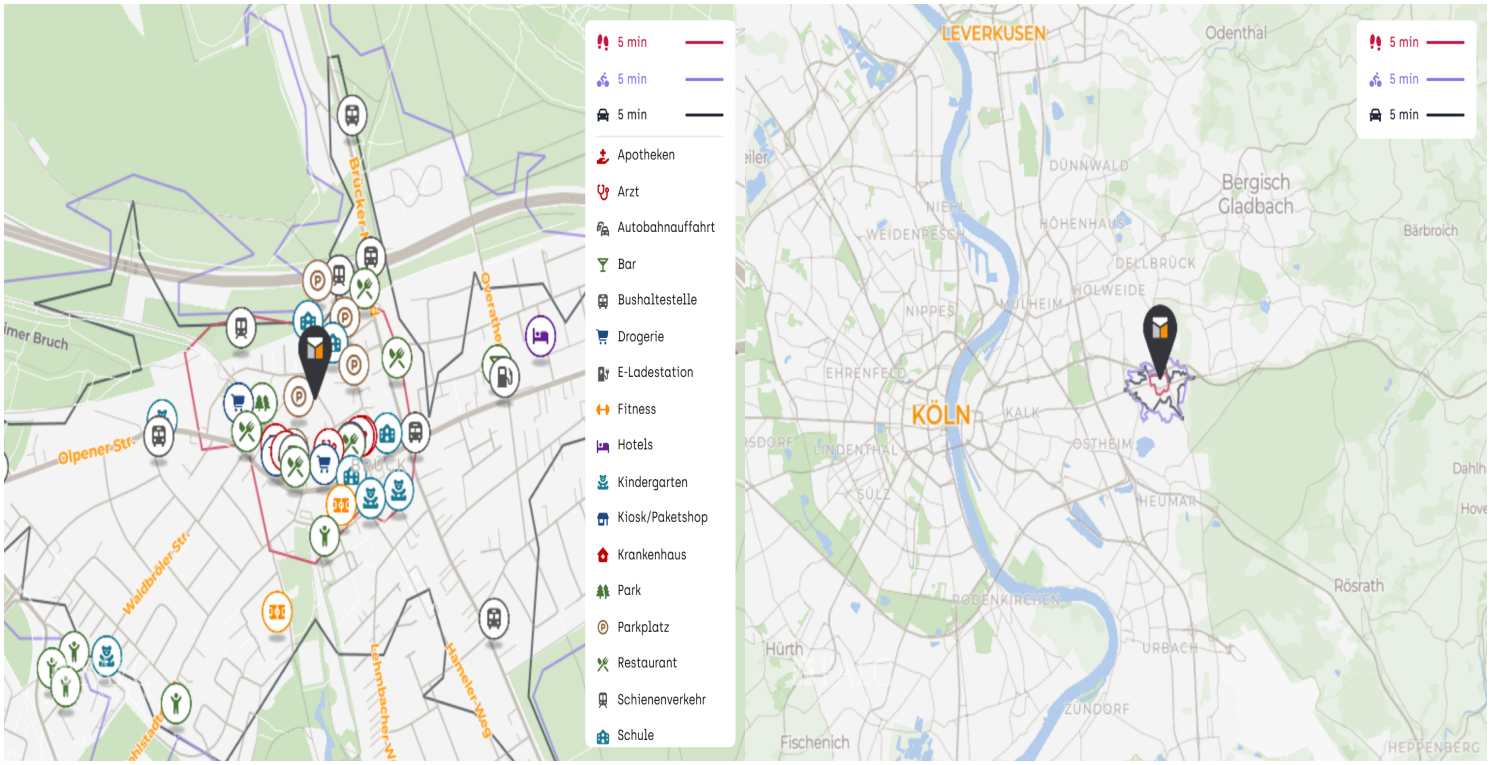
FALC

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN




5 min
5 min
5 min
Apotheken
Arzt
Autobahnauffahrt
Bar
Bushaltestelle
Drogerie
E-Ladestation
Fitness
Hotels
Kindergarten
Kiosk/Paketshop
Krankenhaus
Park
Parkplatz
Restaurant
Schienenverkehr
Schule
Olpener-Str.
Waldbröler-Str.
Lehmbacher-W
Hameler-Weg
LEVERKUSEN
Odenthal
Bergisch Gladbach
Bärbroich
DÜNNWALD
HÖHENHAUS
DELLBRÜCK
HOLWEIDE
MÜLHEIM
NIPPES
EHRENFELD
KÖLN
KALK
OSTHEIM
HEUMAR
LINDENTHAL
SÜLZ
RODENKIRCHEN
URBACH
ZÜNDORF
Hürth
Fischenich
Rösrath
HEPPENBERG

Gästezimmer
Gästezimmer
Partykeller
Waschraum
Koffer Flur
Gym
Treppen

Wohnzimmer
Treppen
Essbereich
Badezimmer
Flur
Flur
Schlafzimmer
Küche
Treppen

Exposéplan, nicht maßstäblich