



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-CR-63517

**Ganz viel Potenzial in sehr guter Ehrenfelder Lage**

**Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**990.000,00 €**  
**3,57 % inkl. 19 % MwSt. inkl. MwSt.**

**Media-Store.net**  
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim  
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)  
[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>587,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>493,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>16,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>4,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1955</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Freiplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>22.10.2034</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>112,2 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>23.10.2024</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

### **Lage**

*Die Immobilie befindet sich in begerhrter Lage im Herzen von Köln-Ehrenfeld, einem der lebendigsten und vielfältigsten Stadtteile der Rheinmetropole. Die Venloer Straße zählt zu den bekanntesten und beliebtesten Einkaufs- und Flaniermeilen Kölns – gesäumt von trendigen Cafés, Restaurants, Boutiquen und allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.*

*Einkaufsmöglichkeiten wie REWE, Netto, Penny und zahlreiche Feinkostläden liegen fußläufig in unmittelbarer Umgebung. Auch Apotheken, Bäckereien und Wochenmärkte sind bequem erreichbar und bieten eine optimale Nahversorgung.*

*Für Familien bietet die Umgebung eine kinderfreundliche Infrastruktur: Mehrere Kindergärten, eine Grundschule sowie weiterführende Schulen liegen in direkter Nähe. Der nahegelegene Leo-Amann-Park sowie weitere Spielplätze und Grünflächen laden zum Toben und Entspannen ein.*

*Die verkehrstechnische Anbindung ist hervorragend: Die Haltestelle "Leyendeckerstraße" der Linien 3 und 4 befindet sich nur rund 100 Meter entfernt und verbindet Ehrenfeld direkt mit der Innenstadt, dem Neumarkt oder Deutz. Der Bahnhof Köln-Ehrenfeld ist zu Fuß in 10 Minuten erreichbar und bietet Anschluss an den erweiterten Regional- und S-Bahn-Verkehr.*

*Kulturell überzeugt Ehrenfeld mit einem bunten Angebot an Galerien, Ateliers, Theatern und Live-Clubs. Institutionen wie das Bürgerzentrum Ehrenfeld (BÜZE) oder die Live Music Hall prägen das kreative Stadtbild und bieten zahlreiche Freizeit- und Kulturangebote.*

*Sport- und Gesundheitseinrichtungen wie Fitness- oder Yoga-Studios oder das nahegelegene St. Franziskus-Hospital runden das Angebot ab.*

#### **Fazit:**

*Die Lage der Immobilie vereint urbanes Leben, Familienfreundlichkeit und hervorragende Infrastruktur. Ob Single, Paar oder Familie – wer zentrumsnah, gut angebunden und dennoch in einem gewachsenen und vielseitigen Viertel leben möchte, findet hier den idealen Standort.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Objektbeschreibung**

*Das zum Verkauf stehende Wohn- und Geschäftshaus bietet aufgrund eines teilweise bestehenden Sanierungsbedarfes sehr gute Entwicklungsmöglichkeiten. Es besteht aus einem straßenseitig gelegenen Frontbau und einem hofseitigen Gebäude, das intern als "Verbinder" bezeichnet wird, da es die Immobilie mit einer in der Parallelstraße gelegenen Immobilie verbindet. Das im Erdgeschoss befindliche Gewerbe steht derzeit leer, ebenso die darüber liegende Wohnung, das darüber befindliche nicht ausbaute Dachgeschoss (Ausbaureserve) und der sehr trockene Gewölbekeller. Die gesamte Wohn-, Gewerbe und Nutzfläche dieser Einheit beträgt ca. 356m<sup>2</sup>*

*Der "Verbinder" ist zurzeit noch bewohnt, er wird jedoch mit dem Verkauf der Immobilie geräumt, hier stehen Ihnen auf zwei Geschossebenen insgesamt ca. 231m<sup>2</sup> zur Verfügung.*

*Das Haus wurde im Krieg stark beschädigt und in den 50er-Jahren wieder aufgebaut. Daher wird als Baujahr 1955 angegeben, das Ursprungsbaujahr wird auf Ende 1920/ Anfang 1930 geschätzt. In den vergangenen 15 Jahren sind mehr als 190.000,- Euro investiert worden. Daher befindet sich der "Verbinder" in einem guten und gedämmten Zustand, der straßenseitige Bauteil weist jedoch einen Sanierungsbedarf auf (mit Ausbaupotenzial).*

*Die Immobilie wird derzeit nur von einem Miteigentümer genutzt, daher fallen keine Mieteinnahmen an. Nach Sanierung ist bei vollständiger Nutzung eine Miete von ca. € 104.000,- p.a. erwartbar.*

*Neben dieser Immobilie können Sie in der Parallelstraße direkt angrenzend ein weiteres Wohn- und Geschäftshaus für 1.900.000,- erwerben. Bei Interesse senden wir Ihnen das Exposé zu dieser Immobilie ebenfalls zu.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## **Ausstattung**

*Die Ausstattung dieser besonderen Immobilie lässt sich wie folgt zusammenfassen:*

*- Wohn- und Gewerbefläche: 587m<sup>2</sup> (ca. 129m<sup>2</sup> Gewerbefläche und 458m<sup>2</sup> Wohnfläche, ein Teil davon ist noch nicht ausgebaut).*

### **Haus Marienstraße**

- Zentrale Heizungsanlage - Gas-Brennwert, Bj. 2005*
- Warmwasser über Durchlauferhitzer*
- vollständiger Renovierungs- und Sanierungsbedarf*
- Ausbaureserve im Dachgeschoss*

### **Verbinder:**

- guter moderner Zustand, Sanierung 2010 mit Fassadendämmung (WDVS)*
- große Hoffläche mit drei Außenstellplätzen*

## **Sonstiges**

*Werte gemäß Gebäudeenergiegesetz (vormals: EnEV):*

*Energieausweistyp: Verbrauch*

*gültig bis: 22.10.2034*

*Baujahr des Hauses: 1955*

*Baujahr der Heizung: 2006*

*Hauptenergieträger: Gas*

*Energiekennwert: 112,2 kWh / (m<sup>2</sup>\*a)*

*Energieeffizienzklasse: D*

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

*Möchten auch Sie Ihre Wohnung / Ihr Haus verkaufen? Benötigen Sie eine Wertexpertise? Mein Angebot für Sie: optimaler Preis, maximale Sicherheit und ein lückenloser Rundum-Service.*

*Gerne stehe ich Ihnen mit der Vermittlung der für Sie passenden Baufinanzierung über unser Schwesterunternehmen FALC-Finance zur Verfügung.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

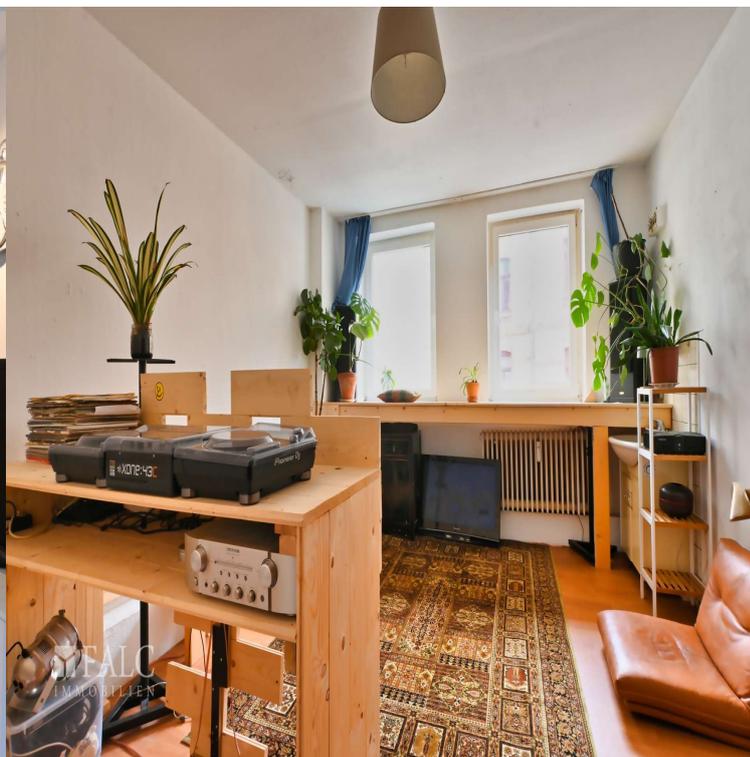
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

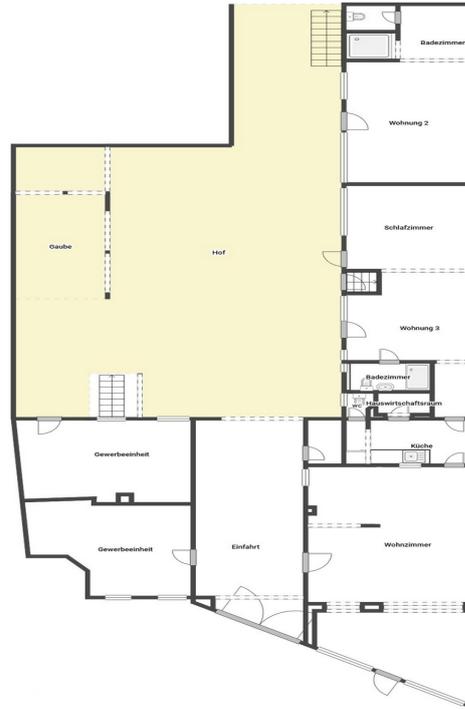
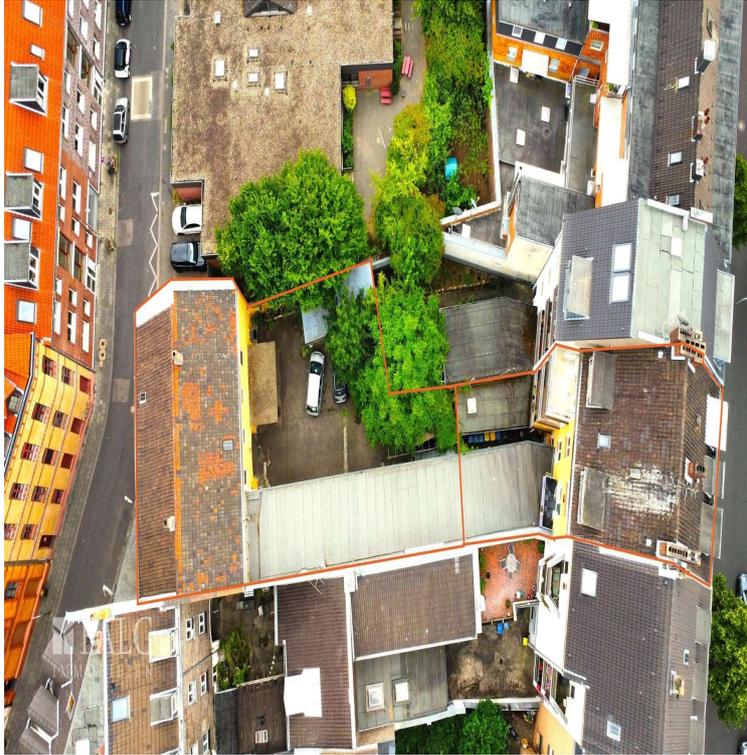
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



**FALC**  
IMMOBILIEN  
Grundriss:  
EG+Anbau+Hof

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



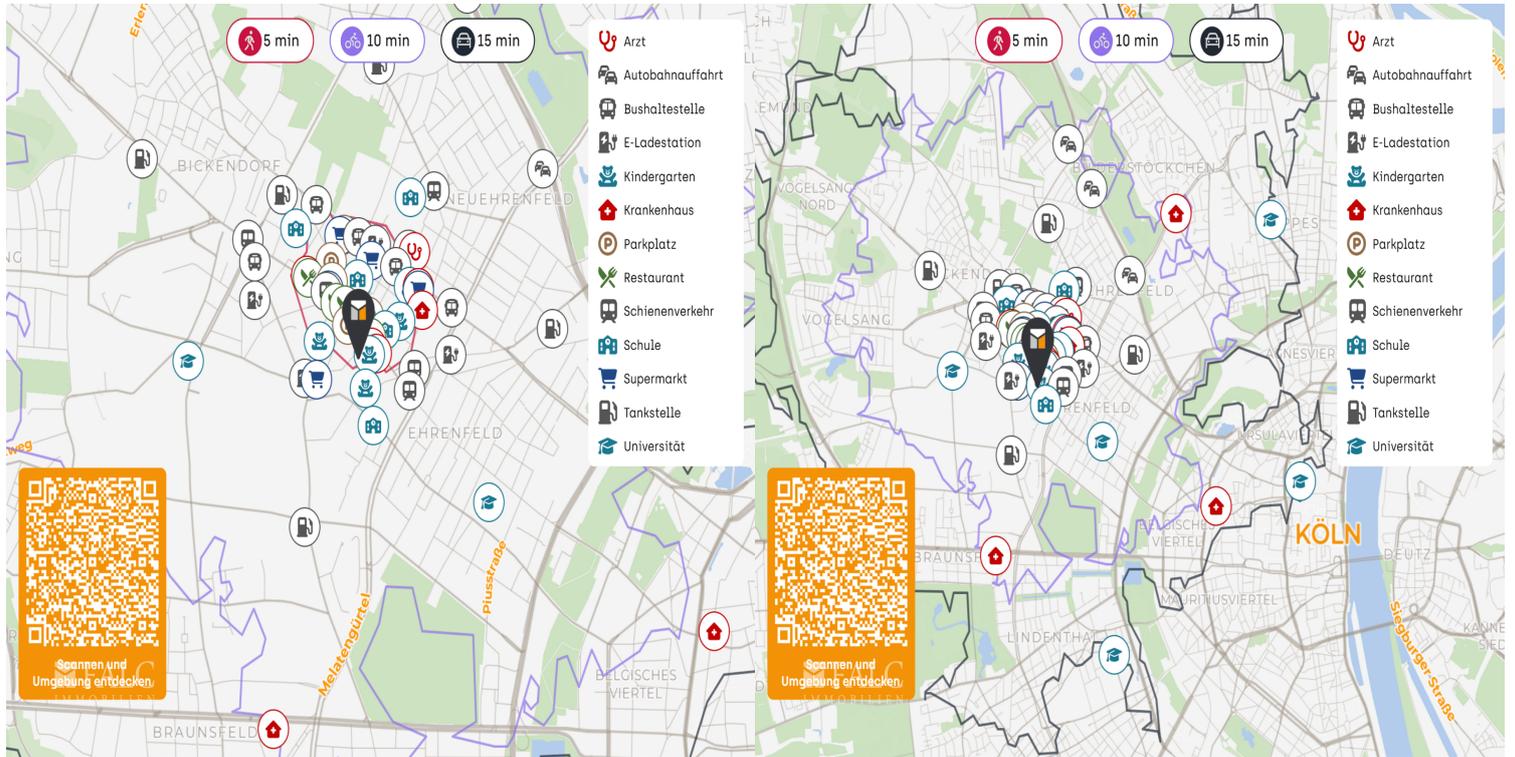
WP



IMMOMANAGER

# WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

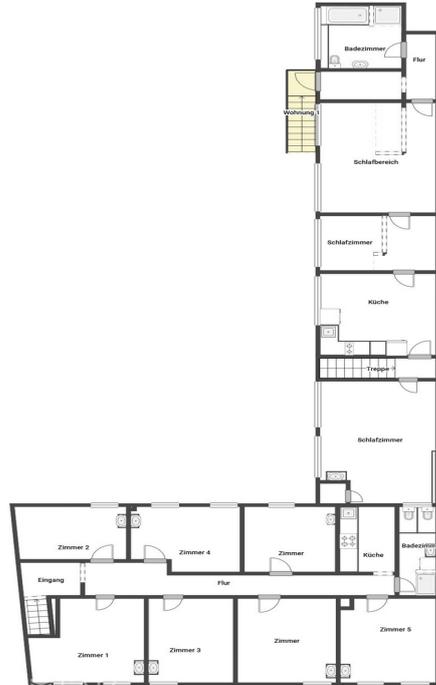
[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



**FALC**  
IMMOBILIEN

Grundriss:  
1OG+Anbau



Grundriss: Gewölbekeller

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)