WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

FALC IMMOBILIEN – Zum Exposé

FALC FINANCE – Finanzierung berechnen

Objektnummer FALC-CR-65783

Ihr optimales Investment in sehr guter Ehrenfelder Lage!

Eckdaten

Kaufpreis	***1.900.000,00 €***
Provision	***3,57 % inkl. 19 % MwSt. inkl. MwSt.***

Wohnfläche	***493,0 m²***
Grundstücksfläche	***210,0 m²***
Anzahl Zimmer	***18,0***
Anzahl Balkone	***3,0***
Baujahr	***1955***
Heizungsart	***Etage***
Befeuerung	***Gas***
Unterkellert	***Keller***

Energieausweis

Energieausweistyp	***Verbrauchsausweis***
Gültig bis	***25.06.2030***
Energiekennwert	***98,9 kWh/(m²*a)***
Energieträger	***Gas***
Energieeffizienzklasse	***C***
Ausstelldatum	***26.06.2020***
Geltende EnEV	***2014***
Gebäudeart	***Wohngebäude***

Objektbeschreibung

Lage

Die Immobilie befindet sich in begehrter 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 50 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.

Objektbeschreibung

Das zum Verkauf stehende Wohn- und Geschäftshaus weist eine für die Venloer Straße typische Aufteilung auf. Im Erdgeschoss befinden sich zwei Gewerbeeinheiten, dazwischen liegt der Eingang zu acht Wohnungen in den Etagen zwei bis fünf. Diese sind mit Wohnungsgrößen zwischen 33m² und 46m² ideal vermietbar. Sie verfügen fast vollständig über Gasetagenheizungen unterschiedlicher Baujahre und sind somit hinsichtlich der Gas-Lieferverträge unproblematisch, da Mietersache.

Das Haus wurde im Krieg stark beschädigt und in den 50er-Jahren wieder aufgebaut. Daher wird als Baujahr 1955 angegeben, genaue Informationen zum Ursprungsbaujahr liegen nicht vor. Das Haus wurde kontinuierlich instand gehalten. In den vergangenen 15 Jahren sind mehr als 350.000,- Euro investiert worden. Daher präsentiert sich die Immobilie in einem ordentlichen Instandhaltungszustand.

Die jährlichen Mieteinnahmen betragen derzeit gerundet 69.300,- Euro. Die angegebene Wohnfläche ist folgendermaßen aufgeteilt: Gewerbefläche: 167,5m² und Wohnfläche: 325,70m² (bedauerlicherweise lassen sich Gewerbe- und Wohnfläche nicht gesondert ausweisen, daher erfolgt das hier im Text).

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

Ausstattung

Die Ausstattung dieser attraktiven Immobilie lässt sich wie folgt zusammenfassen:
- Wohn- und Gewerbefläche: 493 Quadratmeter (ca. 167m² Gewerbefläche und 326m² Wohnfläche auf den Ebenen 2-5)
- Anzahl der Zimmer: 18
- Überwiegend beheizt mit Gasetagenheizungen, eine größere Zentralheizung versorgt die beiden Erdgeschoss-Einheiten mit Wärme, die Warmwassererzeugung wird über Durchlauferhitzer sichergestellt,
- Robuster und pflegeleichter Fliesenboden in Küche und Badezimmern, ansonsten Laminat.
- Drei Wohnungen verfügen über Balkone
- Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet
- Doppelt verglaste Holzfenster jüngeren Baujahres

Sonstiges

Geben Sie bei der Kontaktaufnahme bitte immer die vollständige Adresse und Rufnummer an - vielen Dank!

Werte gemäß Gebäudeenergiegesetz (vormals: EnEV):
Energieausweistyp: Verbrauchsausweis
gültig bis: 25.06.2030
Baujahr des Hauses: 1955
Baujahr der Heizung: 2005
Hauptenergieträger: Erdgas
Energiekennwert: 98,9 kWh
Energieeffizienzklasse: C

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.

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

Online ansehen

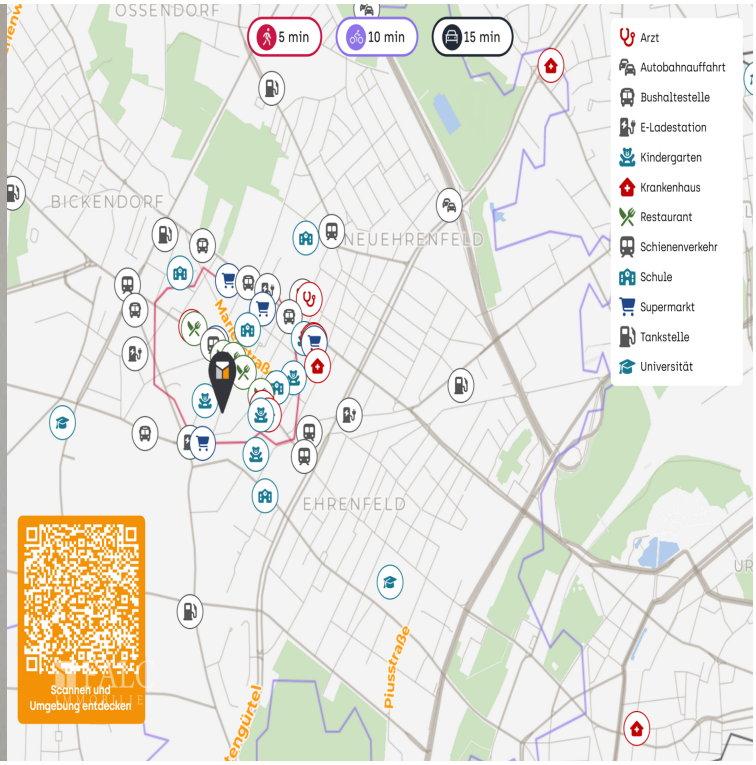
VEGAN
REVOLUTION Super FOOD
FALAFEL
IDIPHONE
EXPRESS HANDY-REPARATUR
ab 29€

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

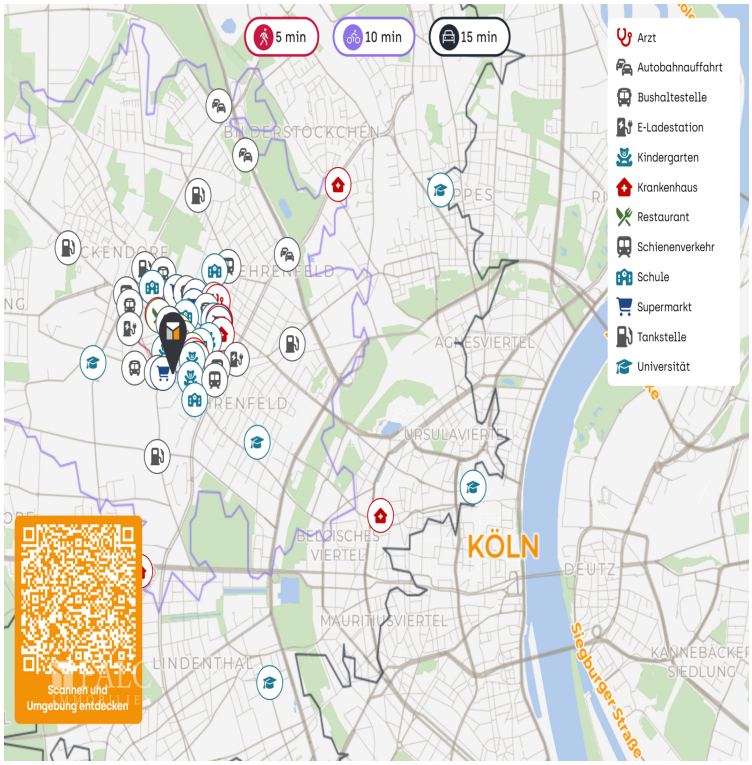
WP Immo Manager

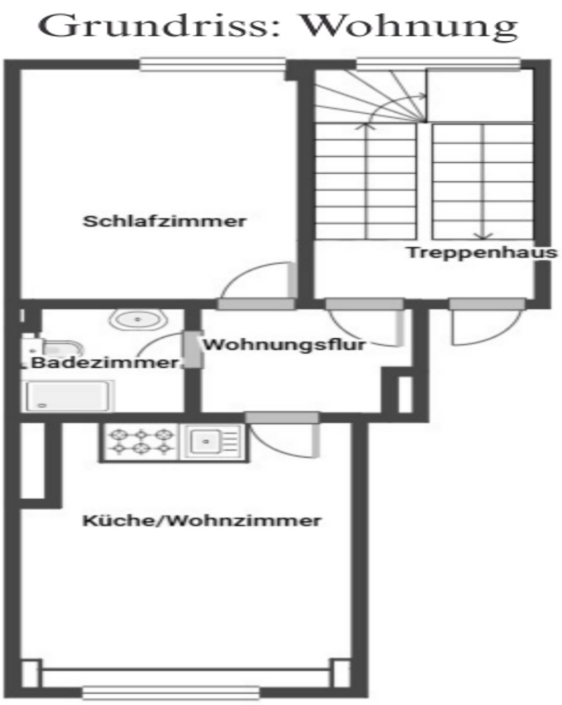
Einfacher OpenImmo Import

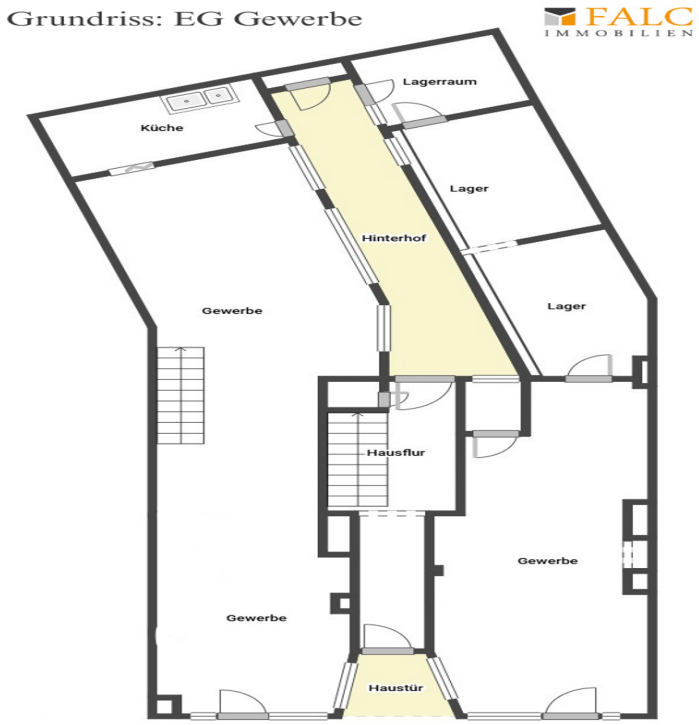


WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import






Grundriss: EG Gewerbe
FALC
IMMOBILIEN
Lagerraum
Küche
Lager
Hinterhof
Gewerbe
Lager
Hausflur
Gewerbe
Gewerbe
Haustür