



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-CR-71270

Zwei Mehrfamilienhäuser mit erstklassigen Entwicklungsmöglichkeiten in guter Ehrenfelder Lage

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

2.690.000,00 €

3,57% inkl. 19% MwSt. inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	1.080,0 m²
Grundstücksfläche	703,0 m²
Anzahl Zimmer	34,0
Anzahl Stellplätze	4,0
Anzahl Balkone	3,0
Baujahr	1955
Heizungsart	Etage
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Freiplatz
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

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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 "Piusstraße" 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 ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar und bietet Anschluss an den Regional- und S-Bahn-Verkehr.

Auch mit dem Auto ist man bestens angebunden – die Auffahrt zur A57 ist in etwa 10 Minuten erreichbar. Der Flughafen Köln/Bonn liegt rund 25 km entfernt und ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.

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 das McFit-Fitnessstudio, 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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

In sehr guter Ehrenfelder Lage können Sie zwei Mehrfamilienhäuser sowie ein Zwischengebäude erwerben. Das Gebäudeensemble teilt sich wie folgt auf:

- 1.) Wohn- und Geschäftshaus an der Venloer Straße mit zwei Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss (zusammen ca. 167m²) sowie acht Wohnungen in den darüber liegenden Etagen 2-5 (zusammen ca. 326m²). Diese Einheiten haben sehr attraktive Wohnungsgrößen (ca. 33 - 46m²).*
- 2.) Verbindungsgebäude mit zwei Wohneinheiten (insgesamt ca. 231m²)*
- 3.) Wohn- und Geschäftshaus in der Marienstraße (Parallelstraße zur Venloer Straße). Im EG befindet sich einer derzeit nicht genutzte Gewerbeeinheit mit ca. 49 m², darunter ein schöner Gewölbekeller. Die Wohnung im 1. OG stet leer und ist sanierungsbedürftig. Der darüber liegenden Dachboden kann ausgebaut werden. Die Immobilie verfügt sogar über drei Außenstellplätze im Hofbereich. Last not least gibt es dort auch eine sehr gemütliche und überdachte Terrasse.*

Die beiden Mehrfamilienhäuser können auch einzeln erworben werden.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Die Ausstattung dieser attraktiven Immobilien lässt sich wie folgt zusammenfassen:

1.) Venloer Straße 456:

- **Wohn- und Gewerbefläche: 493 Quadratmeter (ca. 167m² Gewerbefläche und 326m² Wohnfläche auf den Ebenen 2-5)**
- **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**

2.) Marienstraße 37a:

- **Wohn- und Gewerbefläche: 587m² (ca. 129m² Gewerbefläche und 458m² 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**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

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.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



FALC
IMMOBILIEN
Zum Exposé

FALC
FINANCE



Finanzierung berechnen



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

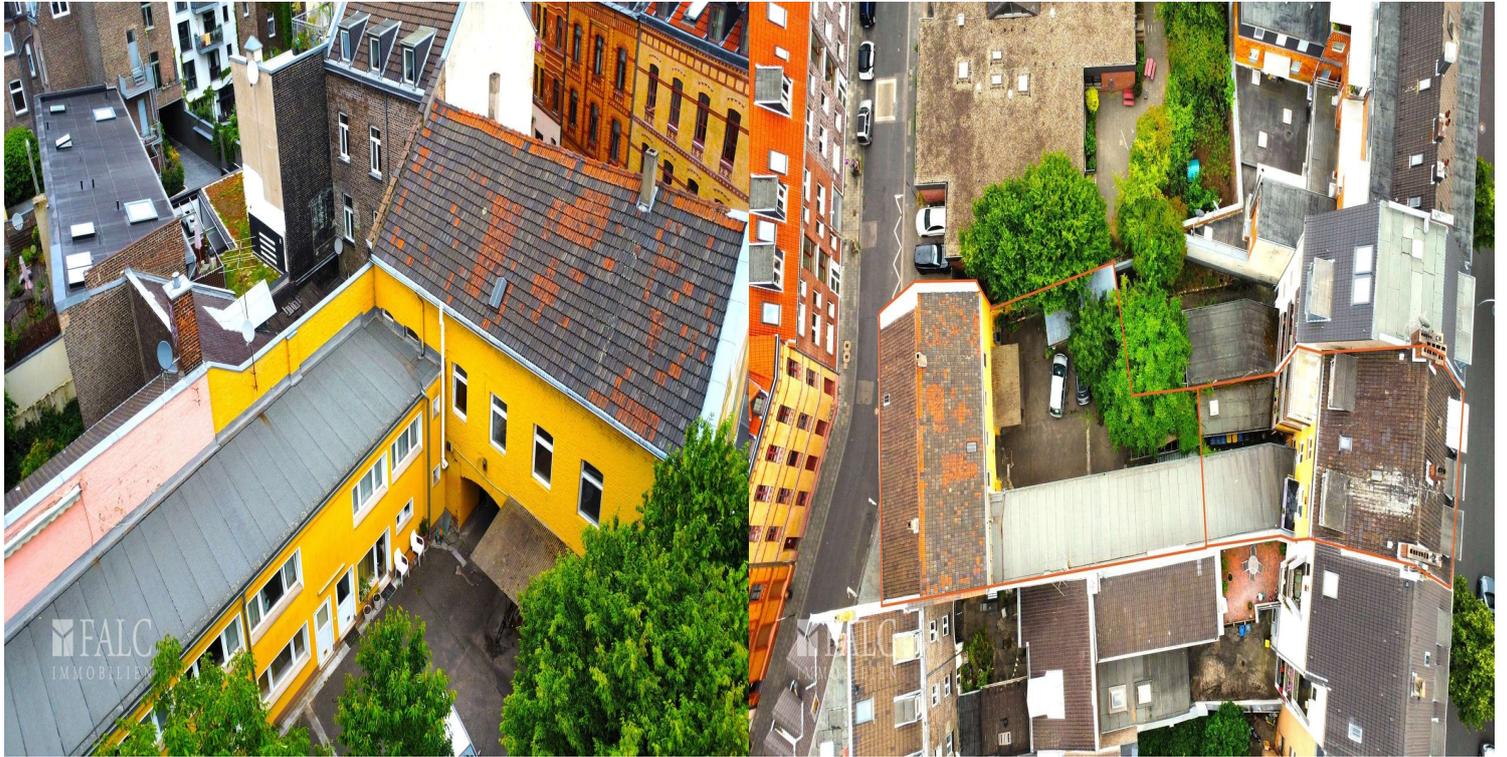
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

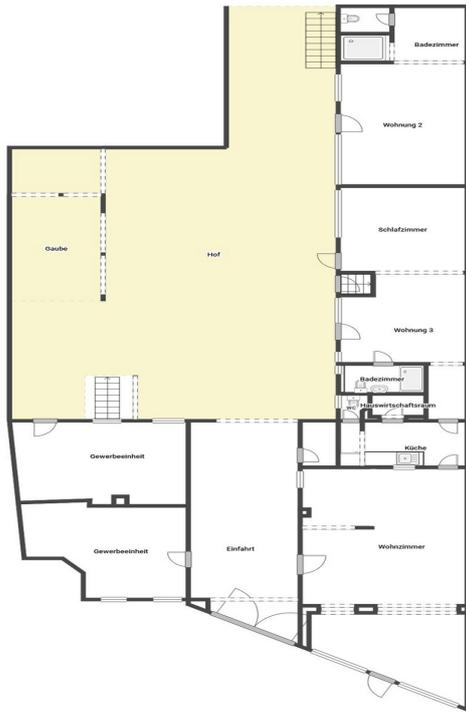
[Online ansehen](#)



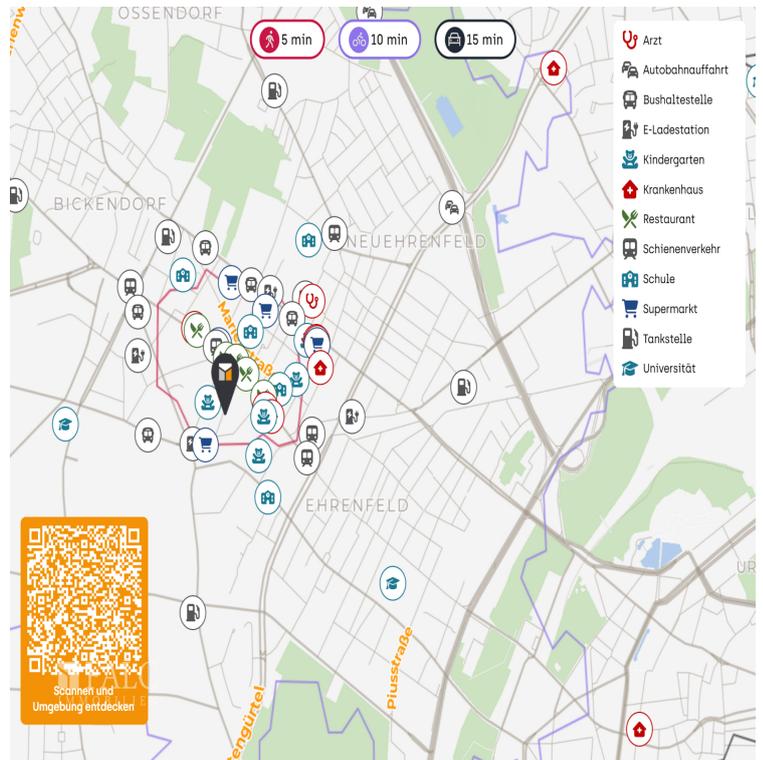
WP Immo Manager

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

Media-Store.net

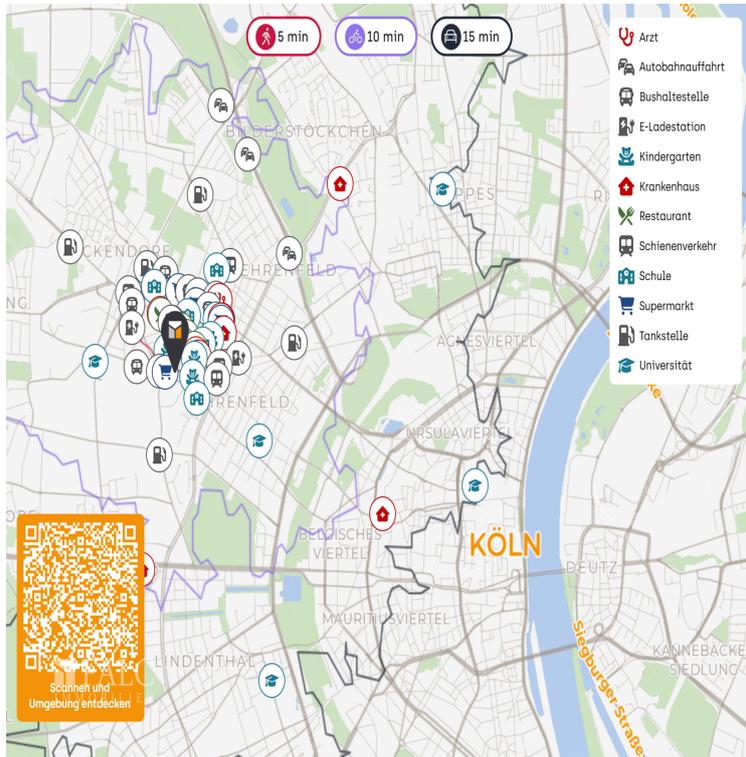
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Grundriss: EG Gewerbe



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

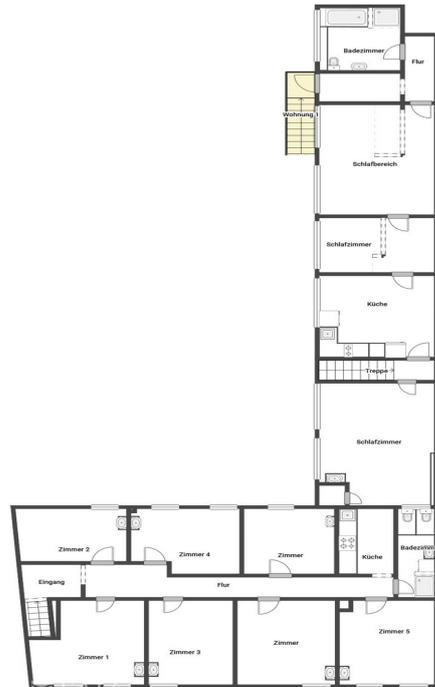
[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

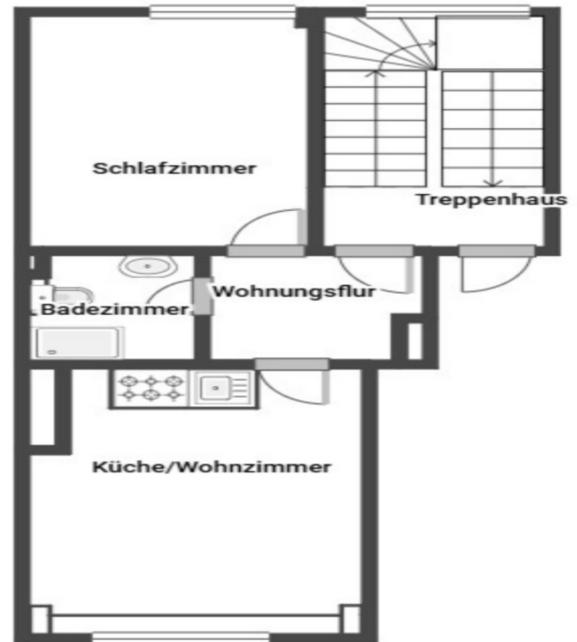
Einfacher OpenImmo Import



FALC
IMMOBILIEN

Grundriss:
1OG+Anbau

Grundriss: Wohnung

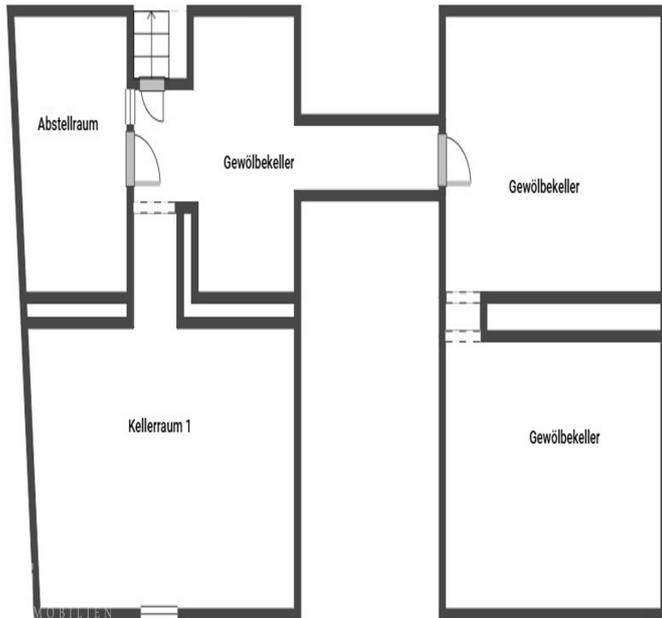




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Grundriss: Gewölbekeller

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)