



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-GT-67474

Mehrfamilienhaus in Top Lage von Köln-Braunsfeld!

Eckdaten

Kaufpreis	2.450.000,00 €
Kaufpreis pro m²	4.343,97 €
Jahresnettomiete	81.900,00 €
Faktor	29,9
Provision	3,57% 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	398,0 m²
Nutzfläche	374,0 m²
Grundstücksfläche	213,0 m²
Gesamtfläche	564,0 m²
Anzahl Zimmer	14,0
Anzahl Schlafzimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	3,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	2,0
Anzahl Gewerbeeinheiten	2,0
Baujahr	1921
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	2025
Ausstattungskategorie	Standard
WG-Geeignet	
Bad	Dusche, Wanne
Bodenart	Parkett, Fliesen, Laminat
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Freiplatz
Sauna	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Energieausweistyp

Gültig bis

Energiebedarf

Energieträger

Energieeffizienzklasse

Ausstelldatum

Geltende EnEV

Gebäudeart

Bedarfsausweis

12.11.2030

143,8

Gas

E

11.11.2020

2014

Gewerbe

Objektbeschreibung

Lage

Die Immobilie befindet sich in hervorragender Lage auf der Aachener Straße im beliebten Kölner Stadtteil Braunsfeld und bietet eine ideale Mischung aus urbanem Leben und grüner Umgebung. In direkter Nachbarschaft befinden sich zahlreiche Cafés, Restaurants, Bäckereien und Einkaufsmöglichkeiten. Der nahegelegene Stadtwald und der Adenauerweiher laden zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Die Stadtbahnlinien 1 und 7 sowie mehrere Buslinien sind schnell erreichbar. Mit dem Auto besteht eine gute Anbindung an die A1, A4 und A57 sowie an die Kölner Innenstadt, den Hauptbahnhof und den Flughafen Köln/Bonn.

Braunsfeld zeichnet sich durch seine hohe Lebensqualität, die gute Infrastruktur und die zentrale Lage aus – ideal für Wohnen und Arbeiten.

Objektbeschreibung

Mehrfamilienhaus in Top Lage von Köln-Braunsfeld!

Hier erhalten Sie die Gelegenheit in einer der Top-Lagen von Braunsfeld ein Mehrfamilienhaus mit 3 Wohn- und 2 Gewerbeeinheiten zu erwerben.

Nachfolgend einige Informationen, basierend auf den uns vorliegenden Daten:

Wohnfläche: ca. 398m²

Gewerbefläche: ca. 166m²

Gesamt vermietbare Fläche: ca. 564m²

Grundstücksgröße: 213m²

Anzahl der Etagen: 4

Anzahl der Wohnungen: 3

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

Anzahl der Gewerbeeinheiten: 2

Baujahr: 1921 Aufstockung des Dachgeschosses 1977

Kernsanierung der Wohnung im 1. OG

Besonderheiten:

- Nachträglich ausgebautes Dachgeschoss mit Loggia/Balkon
- 1. OG, Wohnung wird gerade kernsaniert mit großem Balkon. Diese Einheit wurde vormals als Rechtsanwaltsbüro genutzt und ist als Teilgewerbe eingetragen. Eine gewerbliche Nutzung ist daher erneut möglich, was zusätzlichen Gestaltungsspielraum bietet
- Penthouse-Maisonette Wohnung mit Sauna,
- 1 Stellplatz
- Keller zu jeder Wohnung
- Restnutzungsdauergutachten für erhöhte Abschreibung (AfA) auf 5,55% pro Jahr möglich
- Das Haus ist schon aufgeteilt, so dass auch ein Einzelverkauf der Einheiten möglich ist
- Glasfaseranschluss ist vorbereitet und liegt im Haus
- Top-Lage in Köln-Braunsfeld.

Der Zustand des Hauses ist als gut zu bezeichnen, mit Potenzial für Wertsteigerung. Die Eigentümerin hat regelmäßig die notwendigen Sanierungen/Modernisierungen durchgeführt. Eine Sanierungs-/Modernisierungsliste ist auf Wunsch verfügbar.

Folgende größere Sanierungen/Modernisierungen wurden seit 2000 ausgeführt:

1977: Aufstockung des Dachgeschosses

1977: Alle Leitungen/Elektrik erneuert

2012: Neue Heizung von Öl auf Gas umgestellt

2018: Neue Elektroanlage im Keller: Verlegung des Hauptstromverteilers

2018: Modernisierung 2. OG neue Fenster, neue Heizkörper und Innenausbau

2025: Kernsanierung der Wohnung im 1. OG

Weitere Maßnahmen siehe Sanierungs- und Modernisierungsliste

Die Gesamtjahresmiete beträgt 123.660,00 €. Details sieh unter Ausstattung..

Wertsteigerungspotenzial:

Trotz der regelmäßigen Investitionen in das Haus und des guten Zustands gibt es dennoch Potenzial für weitere Wertsteigerungen durch gezielte Sanierungen. Mögliche Bereiche für Verbesserungen könnten sein:

- Energetische Sanierung
- Gas-Heizung Baujahr 2012

Fazit:

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Das Haus in Braunsfeld stellt aufgrund der Top-Lage, der möglichen höheren AfA und der bereits durchgeführten Investitionen in Sanierung/Modernisierung eine sehr attraktive Immobilie dar.

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

Aufteilung der Wohnungen/Gewerbe und Mieteinnahmen:

- Gewerbe UG

Gewerbefläche: ca. 30m²

Kaltmiete: 525,- €

Jahresmiete: 6.300,-€

- Gewerbe EG

Wohnfläche: ca. 136m²

Kaltmiete: 3.400,- €

Jahresmiete: 40.800,- €

- Wohnung 1 (1. OG) kernsaniert, derzeit leerstehend

Wohnfläche: ca. 109m²

Kaltmiete: 2.080,- € möglich

Jahresmiete: 24.960,- €

- Wohnung 2 (2. OG)

Wohnfläche: ca. 103m²

Kaltmiete: 1.500,- €

Jahresmiete: 18.000,- €

- Wohnung 3 (3. und 4. OG Penthouse-Maisonette)

Wohnfläche: ca. 186m²

Kaltmiete: 2.800,00 €

Jahresmiete: 33.600,00 €

Gesamtjahresmiete: 123.660,00 €

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

Sonstiges

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

Werte gemäß Gebäudeenergiegesetz (vormals: EnEV):

Energieausweistyp: Bedarfsausweis

gültig bis: 20.11.2030

Baujahr des Hauses: 1921 Aufstockung Dachgeschoß 1977

Baujahr der Heizung: 2012

Hauptenergieträger: Gas

Energiekennwert: 143,8 kWh

Energieeffizienzklasse: E

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

Wir sind Ihre erste Adresse, wenn Sie Ihr Haus oder Ihre Wohnung verkaufen oder ein Objekt erwerben möchten. Nutzen Sie unsere lokale Fachkompetenz und profitieren Sie von unserem bundesweiten Netzwerk.

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



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



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

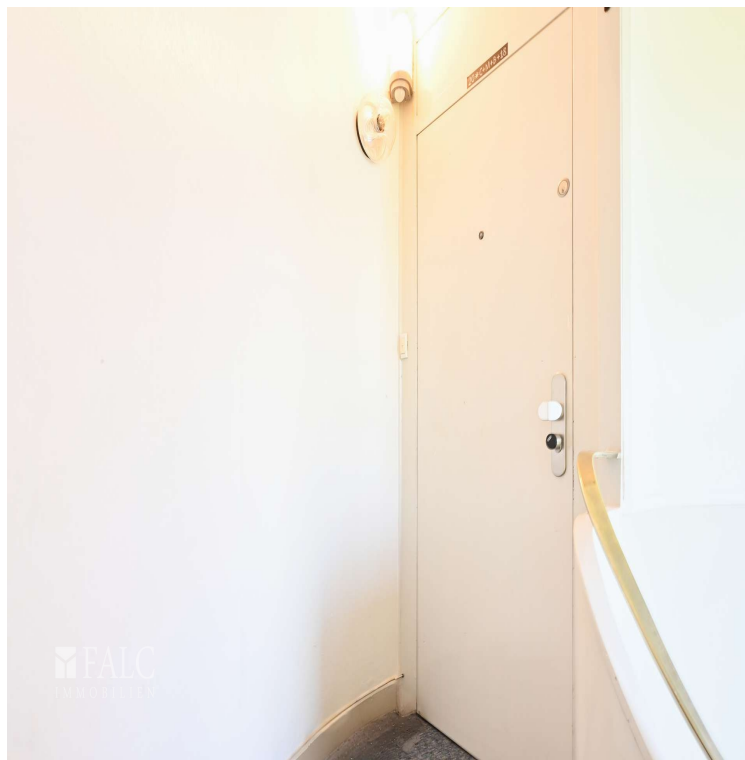
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



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



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](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



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](#)



Einfacher OpenImmo Import



Seite 29/32



Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Seite 30/32



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



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

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)