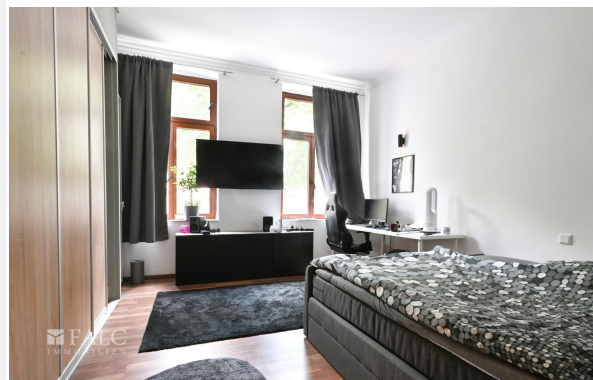




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-GT-71098

Charmantes, denkmalgeschütztes Mehrfamilienhaus im Belgischen Viertel!

Eckdaten

Kaufpreis

1.850.000,00 €

Provision

3,57% incl. 19% MwSt vom not. Kaufpreis inkl. MwSt.

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

Wohnfläche	324,0 m²
Grundstücksfläche	140,0 m²
Gesamtfläche	324,0 m²
Anzahl Zimmer	7,0
Anzahl Schlafzimmer	4,0
Anzahl Badezimmer	4,0
Baujahr	1890
Zustand	Vollsanziert
Letzte Modernisierung	2014
Ausstattungskategorie	Gehoben
Bad	Dusche, Wanne
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Etage
Befuerung	Gas
Unterkellert	Keller
Abstellraum	

Energieausweis

Energieträger	Gas
Geltende EnEV	Nicht nötig
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

Das Mehrfamilienhaus befindet sich mitten im beliebten Kölner Stadtteil Belgisches Viertel – nur wenige Schritte vom Rathenauplatz entfernt. Die Lage gehört zu den gefragtesten Wohngegenden der Stadt und verbindet urbanes Leben mit guter Infrastruktur und einem angenehmen Wohnumfeld.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Die U-Bahn-Haltestellen „Moltkestraße“ und „Rudolfplatz“ sind fußläufig erreichbar und bieten schnelle Verbindungen in alle Richtungen – ob zum Kölner Hauptbahnhof, zur Universität oder in andere Stadtteile. Mehrere Bus- und Bahnlinien sorgen für eine hohe Taktung und kurze Wege. Auch mit dem Auto ist das Objekt gut angebunden: Die A57 ist in wenigen Minuten erreichbar, ebenso die Anschlussstellen zur A1 und A4.

Im direkten Umfeld befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und Drogerien. Darüber hinaus bietet das Belgische Viertel ein vielfältiges gastronomisches Angebot mit Cafés, Restaurants und Bars sowie kleine Boutiquen, Galerien und Dienstleister.

Auch für Familien ist die Lage attraktiv: Kitas, Grundschulen und weiterführende Schulen sind im Stadtteil verteilt und ebenfalls gut zu Fuß oder mit dem Rad erreichbar. Naherholungsmöglichkeiten bieten der Aachener Weiher, der Stadtgarten oder der Hiroshima-Nagasaki-Park – alle in kurzer Entfernung.

Insgesamt bietet die Lage eine ausgewogene Mischung aus urbanem Lebensstil, guter Erreichbarkeit und hoher Wohnqualität – sowohl für Eigennutzer als auch für Mieter.

Objektbeschreibung

Charmantes, denkmalgeschütztes Mehrfamilienhaus im Kölner "Belgischen Viertel"!

Einmalig und sehr selten, im beliebten Kölner "Belgischen Viertel" präsentiert sich dieses stilvolle, denkmalgeschützte Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1890 auf einem ca. 140m² großen Grundstück. Auf insgesamt ca. 324 m² Wohnfläche verteilen sich vier großzügige und individuell gestaltete Wohnungen – jede für sich mit eigenem Charakter.

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine charmante 2-Zimmer-Wohnung mit durchdachtem Grundriss. Die Küche ist über eine Wandöffnung mit dem Wohnbereich verbunden und schafft so eine luftige Atmosphäre. Das Badezimmer punktet mit einer komfortablen Eckwanne sowie einer separaten Dusche – ideal für entspannte Stunden zu Hause.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Im 1. Obergeschoss erwartet Sie eine weitere 2-Zimmer-Wohnung, mit einer offenen Küche zur Diele und direktem Zugang in den Wohnbereich. Das Tageslichtbad ist ausgestattet mit Wanne und Dusche. Eine praktische Abstellkammer mit Anschluss für die Waschmaschine rundet den Komfort dieser Wohnung ab.

Im 2. Obergeschoss befindet sich ebenfalls eine 2-Zimmer-Wohnung, die sich durch ihre klassische Raumaufteilung auszeichnet und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Sie ist identisch geschnitten wie die Wohnung im 1. OG.

Ein besonderes Highlight des Hauses ist die großzügige Maisonette-Wohnung, die sich über das dritte und vierte Obergeschoss sowie das Dachgeschoss erstreckt. Bereits beim Betreten überzeugt die erste Ebene mit einem weitläufigen Wohn- und Essbereich, einer großen separaten Küche sowie einem Gäste-WC. Eine elegante Treppe führt ins 4. Obergeschoss, wo sich das Schlafzimmer, ein weiteres WC und das große Badezimmer befinden. Hier erwartet Sie eine echte Wohlfühloase mit freistehender Badewanne und großzügiger Dusche. Über eine weitere Treppe gelangen Sie in das Dachgeschoss, das als Galerie gestaltet ist – mit Blick auf den darunterliegenden Schlafbereich. Von hier aus haben Sie auch Zugang zur privaten Dachterrasse – ein Rückzugsort über den Dächern der Stadt.

Ergänzt wird das Angebot durch einen Hinterhof, der sowohl Platz für die Mülltonnen als auch für das Abstellen von Fahrrädern bietet.

Das Haus wurde von den Eigentümern in der Zeit von 2004 - 2024 aufwendig saniert und modernisiert, selbstverständlich unter den Bedingungen des Denkmalschutzes.

Details haben wir in der Rubrik "Ausstattung" aufgelistet.

Dieses stilvolle Mehrfamilienhaus vereint historische Bausubstanz mit modernen Wohnansprüchen. Ob zur Eigennutzung, als Kapitalanlage oder zur Kombination aus beidem – die Immobilie bietet vielfältige Möglichkeiten in einer der attraktivsten Lagen Kölns.

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

Ausstattung

Aufteilung der Wohnungen und Mieteinnahmen:

- Wohnung 1 (EG)

Wohnfläche: ca. 52m²

Kaltmiete: 500,- €

Jahresmiete: 6.000,- €

- Wohnung 2 (1. OG)

Wohnfläche: ca. 66m²

Kaltmiete: 845,- €

Jahresmiete: 10.140,- €

- Wohnung 3 (2. OG)

Wohnfläche: ca. 66m²

Kaltmiete: 875,- €

Jahresmiete: 10.500,- €

- Wohnung 4 (3. OG Maisonette)

Wohnfläche: ca. 142m²

Kaltmiete: 2.000,- €

Jahresmiete: 24.000,- €

Gesamt-Jahresmiete: 50.640,- €

Alle Wohnungen verfügen über hochwertige Einbauküchen, Einbauschränke und Lampen (gehören zur Wohnung),, sowie Abstellkammern.

Aufstellung der Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen:

- 2004 - 2010 alle Strom-, Wasserleitungen und die Fallrohre erneuert

- 2010 Dach komplett erneuert

- 2014 Penthouse-Maisonette-Wohnung im 3. u. 4. OG komplett saniert (Luxus)

- alle Böden entkernt, erneuert und mit Perlite-Dämm-Schüttung aufgefüllt

- 2004 - 2012 wurden die Gasetagenheizungen, in den Wohnung EG, 1. OG und 2. OG erneuert

- 2024 wurde die Gasetagenheizung in der Penthouse-Maisonette-Wohnung erneuert

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

Sonstiges

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

Werte gemäß Gebäudeenergiegesetz (vormals: EnEV):

Energieausweistyp: Energieausweis wird nicht benötigt, da es sich um ein denkmalgeschütztes Haus handelt.

gültig bis: xxx

Baujahr des Hauses: 1890

Baujahr der Heizung: 2004

Hauptenergieträger: Gas

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

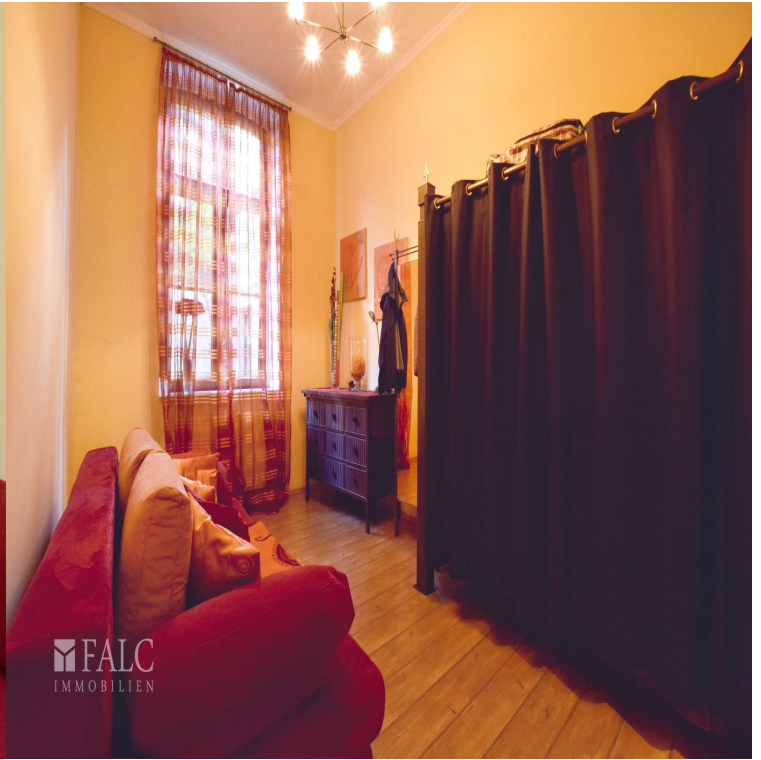
[Online ansehen](#)



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](#)



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](#)

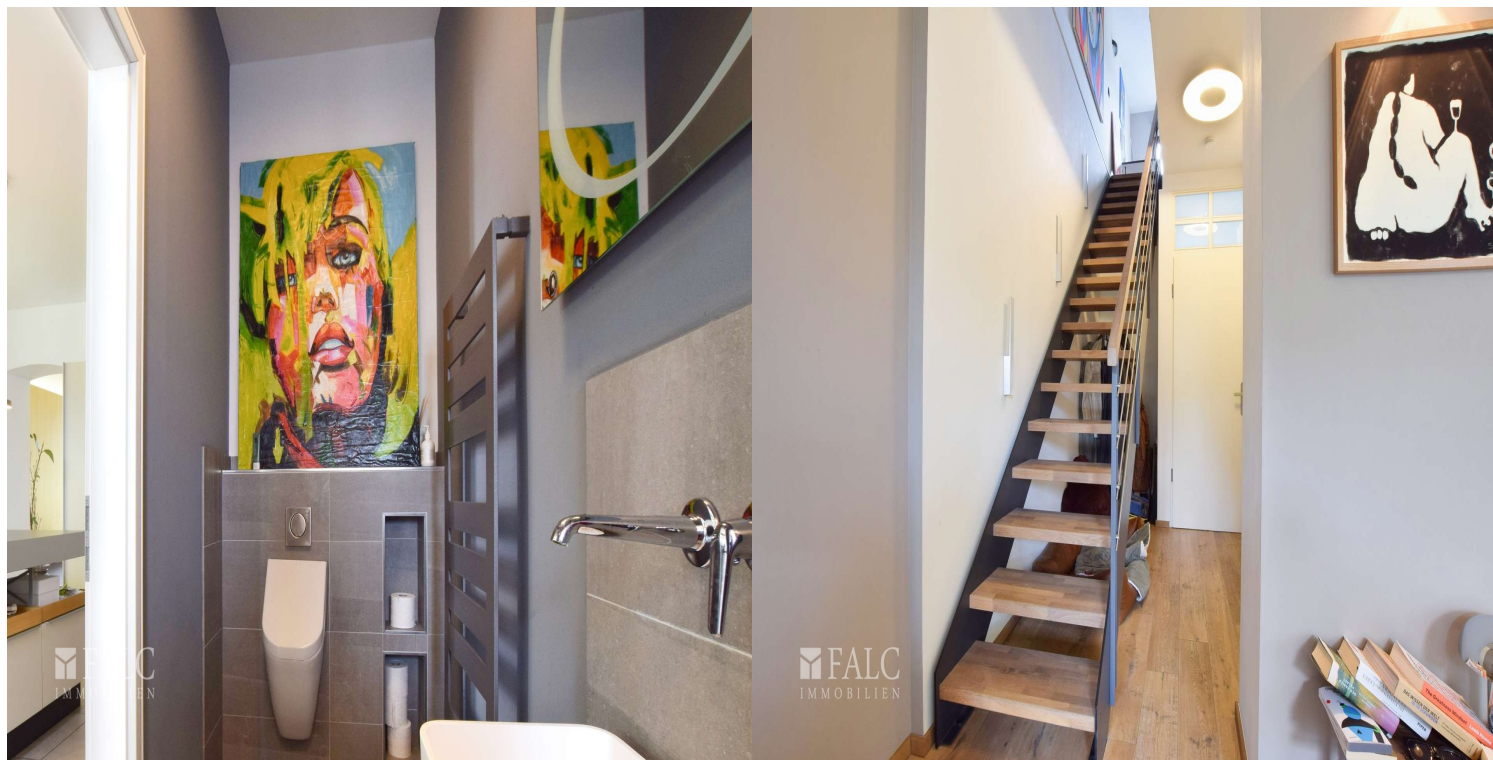


WP

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

[Online ansehen](#)