WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektnummer FALC-KeYe-51586

Attraktives Anlageobjekt! 4 Wohneinheiten mit Autohaus, Büros und Lagerhalle!

Eckdaten

Kaufpreis	***2.389.000,00 €***
Kaufpreis pro m²	***5.082,98 €***
Provision	***3,57% inkl. 19% MwSt inkl. MwSt.***

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

Online ansehen

Wohnfläche	*286,0 m²*
Grundstücksfläche	*941,0 m²*
Anzahl Zimmer	*10,0*
Anzahl Schlafzimmer	*6,0*
Anzahl Badezimmer	*4,0*
Anzahl Balkone	*1,0*
Anzahl Terrassen	*1,0*
Anzahl Gewerbeeinheiten	*1,0*
Zustand	*Vollsaniert*
Letzte Modernisierung	*2017*
Ausstattungskategorie	*Gehoben*
Bad	*Dusche, Wanne, Fenster*
Küche	*Einbauküche*
Bodenart	*Parkett, Fliesen, Laminat*
Kamin	
Heizungsart	*Zentral*
Befeuerung	*Gas*
Stellplatzart	*Garage, Außenstellplatz*
Gartennutzung	
Unterkellert	*Keller*
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieträger	*Gas*
Geltende EnEV	*Liegt bei Besichtigung vor*
Gebäudeart	*Wohngebäude*

Objektbeschreibung

Lage

Köln-Ostheim ist ein lebendiger Stadtteil im östlichen Teil der Stadt Köln in Nordrhein-Westfalen, Deutschland. Gelegen im Stadtbezirk Köln-Kalk, grenzt Ostheim an mehrere andere Viertel wie Vingst, Höhenberg und Humboldt/Gremberg. Diese Lage verleiht dem Stadtteil eine gute Anbindung an verschiedene Verkehrsmittel und macht ihn zu einem attraktiven Wohnort für viele Einwohner.

Der Charakter von Ostheim ist geprägt von einer Mischung aus Wohn- und Gewerbegebieten sowie Grünflächen. Wohnstraßen mit Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern prägen das Bild, wobei auch einige Neubaugebiete zu finden sind. Die Architektur ist größtenteils modern und zeitgemäß.

Zentraler Anziehungspunkt des Stadtteils ist das Ostheimer Zentrum mit einer Vielzahl von Geschäften, Supermärkten, Restaurants und Cafés. Hier pulsiert das Leben, besonders an Markttagen, wenn der Wochenmarkt stattfindet und frische Lebensmittel aus der Region angeboten werden.

Neben dem urbanen Leben bietet Köln-Ostheim auch Erholungsmöglichkeiten in Form von Parks und Grünanlagen. Der Ostheimer Friedhofspark lädt zum Spazieren und Entspannen ein und bietet einen ruhigen Rückzugsort mitten in der Stadt. Auch der nahegelegene Kalker Friedhof und der Decksteiner Weiher sind beliebte Ausflugsziele für Bewohner und Besucher.

Die Verkehrsanbindung von Köln-Ostheim ist ausgezeichnet. Mehrere Straßenbahn- und Buslinien durchziehen den Stadtteil und bieten eine schnelle Anbindung an das Kölner Stadtzentrum sowie umliegende Viertel. Auch die Autobahn A3 verläuft in unmittelbarer Nähe und ermöglicht eine gute Erreichbarkeit mit dem Auto.

Insgesamt präsentiert sich Köln-Ostheim als lebendiger und vielseitiger Stadtteil, der sowohl für Familien als auch für Singles attraktive Wohn- und Lebensbedingungen bietet.

Objektbeschreibung

Wir freuen uns Ihnen dieses exklusive Anlageobjekt in Köln Ostheim anbieten zu dürfen. Bei dem Objekt handelt es sich um eine Wohn- und Geschäftsimmobilie, welches 1950 auf einem 941 m² großen Grundstück in massiver Bauweise errichtet wurde.

Die Gewerbeeinheit welche vollkommen einsatzbereit ist, besteht aus einem Autohaus, einer Lagerhalle und Büromöglichkeiten.

Der gesamte Freifläche auf dem Gelände wurde im Jahre 2020 neu Asphaltiert und das Büro

vollumfänglich saniert und modernisiert.

Die Außenfassade entlang des Grundstückes wurde neu gedämmt und die Gewerbehallen wurden ebenfalls modernisiert.

Zurzeit wird das Gewerbe vom Eigentümer selbst genutzt und wird nach Vereinbarung frei.

Die Wohnimmobilie teilt sich in vier Wohnungen auf, wobei eine Wohnung eine Einliegerwohnung ist und daher einen separaten Hauseingang hat.

Das gesamte Gebäude und alle Wohnungen wurden im Jahr 2017 saniert und befinden sich in einem sehr guten Zustand.

Die komplette Heizungsanlage und Wasserversorgung bis zu den oberen Wohnungen wurden erneuert, mit neuen Zählern versehen und die Abflussrohre aller Wohnungen ersetzt.

Es wurden alle Zuleitungen nach Kesselanlage getrennt und erneuert.

Da der Eigentümer die Erdgeschosswohnung und damit die größte Wohnung mit 120 m² selbst bewohnt, bietet sich hier ebenfalls die Möglichkeit das Mietpotential zu erhöhen oder selbst nach Vereinbarung zu bewohnen.

Die aktuellen Nettomieteinahmen belaufen sich auf 30.120€ im Jahr und bilden sich wie folgt zusammen:

1.OG links ca. 80m² 3 Zimmer Kaltmiete 1.020€ im Monat
1.OG rechts ca. 60m² 2 Zimmer Kaltmiete 860€ im Monat
Einliegerwohnung 1 Zimmer ca. 27m² Kaltmiete 630€ im Monat

Hierbei ist zu beachten, dass die Gewerbeeinheit sowie die Größte Wohnung im Erdgeschoss derzeit selbst genutzt werden und keine Mieteinnahmen erwirtschaften.

Potentielle Mieteinnahmen für das Gewerbe 3.800€ Im Monat

Potentielle Netto Kalt Mieteinnahmen für die Erdgeschosswohnung 4 Zimmer 1.700€ im Monat

Potentielle Gesamtmieteinnahmen für das Objekt 96.120€ im Jahr

360 Grad Rundgangs link: https://app.immoviewer.com/portal/tour/3052871?accessKey=6672

Ausstattung

Folgende Punkte wurden im Jahre 2017 Saniert und erneuert:

-Ausbau und Erweiterung der Küche mit Ausgang zur Gartenseite mit Deckenabhängung und Eckfenster/Türe mit Ein/Ausgang

-Errichtung eines Außen-WC's, Zugang neben dem Garten über einen Edelstahl-Laufpodest mit Trennmauer zur Küche, komplett fertig installiert

-Kompletter Boden der Wohnung mit Unterbau und Kohleisolierung ausgetragen neu isoliert/betoniert und mit Fliesen bzw. Holzparkett verlegt

-Fußbodenheizung wurde in der kompletten Wohnung verlegt

-Komplette Heizung und Wasserversorgung bis zu den oberen Wohnungen erneuert mit neuen Zählern versehen, Abflussrohre aller Wohnungen ersetzt. Alle Zuleitungen nach Kesselanlage getrennt und erneuert

-Wohnzimmer im EG mit Feuer-Kamin ausgestattet und Naturwand angebaut

-Alle Zimmertüren mit Zargen erneuert

-Alle Fenster mit Rahmen in Schallschutz und Einbruchschutzscheiben ersetzt, Wohnzimmer zur Gartenseite Balkon-Flügeltüren versehen

-Obere Wohnung rechts entkernt und Neu fertiggestellt Bad/WC, gesamter Boden Decken und Türen mit erneuert

-Obere Wohnung links modernisiert und neue Vinyl Böden verlegt

-Flur/Treppe am Hauseingang entkernt und Neu fertiggestellt, Zugang zum Dachboden erneuert

-Hauseingang Vorgarten angelegt, Wege gepflastert und zum Hauseingang Treppenpodest erneuert. Schallmauer zur Straßenseite angebaut

-Zusätzliche Elektro.- und Beleuchtungsarbeiten incl. Klingelanlage Erstellung eines Netzwerk und Überwachungsanlage

-Erneuerung der kompletten Dacheindeckung inkl. Wärmedämmung

-Glasfaser Anschluss

Sonstiges

Bei Kontaktaufnahme per E-Mail: Geben Sie bitte immer die vollständige Adresse und Rufnummer an - vielen Dank!

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.

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
FALC

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC

FALC

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

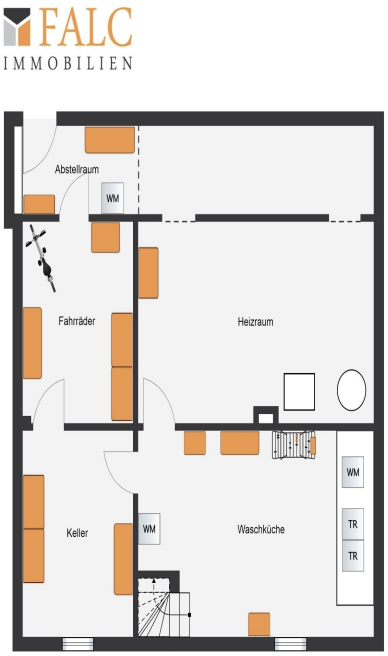
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

1. Obergeschoss

Erdgeschoss



Untergeschoss