



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MaSo-75805

Attraktive Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial in Köln-Ehrenfeld

Eckdaten

Kaufpreis

1.300.000,00 €

Provision

4,76% inkl. 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

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	197,7 m²
Grundstücksfläche	723,0 m²
Gesamtfläche	302,7 m²
Anzahl Zimmer	8,0
Baujahr	1948
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	12.11.2035
Energiekennwert	180.8 kWh/(m²*a)
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	F
Ausstelldatum	12.11.2025
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 im Herzen von Köln-Ehrenfeld, einem der beliebtesten und dynamischsten Stadtteile der Rheinmetropole. Ehrenfeld steht für urbanes Lebensgefühl, kulturelle Vielfalt und nachhaltige Wertentwicklung – eine Kombination, die den Stadtteil sowohl für Bewohner als auch für Investoren besonders attraktiv macht.

Das Objekt liegt in einer ruhigen Seitenstraße mit typischem Ehrenfelder Charakter – einer gelungenen Mischung aus historischer Bausubstanz, kreativem Gewerbe und modernem Wohnen. In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Bäckereien, Wochenmärkte und Kultureinrichtungen, die den Alltag angenehm gestalten und das Viertel lebendig machen.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend:

Die KVB-Haltestellen Leyendeckerstraße und Venloer Straße/Gürtel (Linien 3, 4) sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Der Bahnhof Köln-Ehrenfeld mit S-Bahn-Anschluss (S12, S13, S19) bietet direkte Verbindungen in die Innenstadt, zum Kölner Hauptbahnhof sowie zum Flughafen Köln/Bonn.

Über die A57 ist eine schnelle Anbindung an den Autobahnring und das überregionale Verkehrsnetz gewährleistet.

Trotz der zentralen Lage bietet das Umfeld eine angenehme Wohnatmosphäre mit zahlreichen Grünflächen. Der nahegelegene Grüngürtel und der Blücherpark laden zu Spaziergängen, Sport und Freizeitaktivitäten ein.

Fazit:

Die Lage vereint urbanes Leben mit hervorragender Infrastruktur und nachhaltigem Entwicklungspotenzial – eine gefragte Adresse für Wohnen, Arbeiten und Investieren im Herzen von Köln-Ehrenfeld.

Das Mehrfamilienhaus mit Gewerbeeinheit überzeugt durch seine gefragte Stadtlage und das zusätzliche Entwicklungspotenzial der angrenzenden Baulücke – eine attraktive Gelegenheit für Kapitalanleger oder Projektentwickler.

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung:

Das angebotene Mehrfamilienhaus mit angeschlossenen Hallen und einer Baulücke befindet sich

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

**auf einem großzügigen Grundstück in hervorragender Lage von Köln-Ehrenfeld – einem der gefragtesten und dynamischsten Stadtteile der Domstadt.
Die Immobilie vereint beste Vermietbarkeit, sofortige Mieteinnahmen und zusätzliches Entwicklungspotenzial durch eine straßenseitige Baulücke mit möglicher zukünftiger Bebauung.**

Gebäude und Nutzung:

Das Wohngebäude umfasst zwei Etagen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 197,7 m² sowie einer Nutzfläche von ca. 61,3 m².

Im Erdgeschoss befindet sich eine großzügige 2-Zimmer-Wohnung (ca. 69,9 m²), die derzeit vermietet ist.

Im Zuge eines Bauantrags erfolgte die Umnutzung ehemals gewerblich genutzter Flächen in zwei Wohneinheiten sowie die Neuaufteilung einer bestehenden Wohnung in fünf Einraumwohnungen mit jeweils eigenem Bad im Obergeschoss.

Diese Einheiten eignen sich hervorragend für möbliertes Wohnen oder dauerhafte Vermietung und sind aktuell vollständig vermietet.

Die Beheizung erfolgt über zwei separate Gasthermen, jeweils eine für das Erdgeschoss und eine für das Obergeschoss.

Das ursprüngliche Baujahr wird auf ca. 1948 geschätzt. In den Jahren 1985, 2012/2015 und 2018 wurden umfangreiche Modernisierungen durchgeführt.

Grundstück und Nebengebäude:

Das ca. 723 m² große Grundstück bietet zusätzlich drei Hallen mit unterschiedlichen Nutzungen:

Zwei Hallen wurden durch Entfernen der Trennwand zu einer größeren Einheit zusammengelegt und sind aktuell an einen gewerblichen Mieter vermietet (Gesamtfläche ca. 105 m²).

Eine weitere Halle (ca. 35 m²) wird wohnbegleitend genutzt und bietet Potenzial für eine gewerbliche Nutzung (z.B. als Lager- oder Werkstatt).

Darüber hinaus stehen Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung.

Ein besonderes Potenzial bietet die Baulücke an der Straßenseite.

Nach Abstimmung mit der Bauaufsicht besteht hier grundsätzlich die Möglichkeit einer Erweiterung oder Neubebauung.

Eine zukünftige Bebauung wäre im Rahmen der geltenden baurechtlichen Vorgaben denkbar und könnte – vorbehaltlich der Genehmigung – zusätzliche Wohnfläche schaffen.

Damit eröffnet die Liegenschaft attraktive Entwicklungsperspektiven, ohne dass bereits konkrete

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

Bauzusagen bestehen.

Die Immobilie erwirtschaftet eine Jahreskaltmiete von 42.888,60 €. Die angegebene Wohnfläche ist folgendermaßen aufgeteilt: Gewerbefläche ca. 105 m² und Wohnfläche ca. 197,7 m² (bedauerlicherweise lassen sich Gewerbe- und Wohnfläche nicht gesondert ausweisen, daher erfolgt das hier im Text).

Fazit:

Ein vielseitig nutzbares Anlageobjekt mit stabilen Mieteinnahmen, moderner Wohnraumerweiterung und Entwicklungspotenzial in bester Lage von Köln-Ehrenfeld. Ideal für Investoren, Projektentwickler oder Bestandshalter, die die Chancen eines etablierten und wachstumsstarken Stadtteils erkennen und nutzen möchten.

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

Ausstattung

- Zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit Hallen
- Gute Raumaufteilung mit 5 Einraumwohnungen und eigenem Bad im OG
- Ca. 197,70 m² Wohnfläche
- Ca. 61,28 m² Nutzfläche
- Separate Gewerbeeinheit / 2 Hallenflächen (zusammen ca. 105 m²)
- Garage / Lagerfläche (ca. 35 m², von der Nutzfläche und potenziell gewerblich nutzbar)
- Stellplätze auf dem Grundstück
- Zwei Gasthermen (getrennte Heizkreise für EG und OG)
- Modernisierungen in den Jahren 1985, 2012/2015 und 2018
- Sofortige Mieteinnahmen aus Wohn- und Gewerbeeinheiten
- Grundstücksgröße ca. 723 m² mit Baulücke und Entwicklungspotenzial
- Attraktive, zentrale Lage in Köln-Ehrenfeld

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

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

Einige der im Exposé enthaltenen Abbildungen wurden mithilfe von KI-basierten Bildgenerierungstools erstellt, um die geplanten Änderungen visuell zu unterstützen und eine klarere Vorstellung des Konzepts zu vermitteln.

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

**Werte gemäß Gebäudeenergiegesetz
(vormals: EnEV):**

- Baujahr des Hauses: ca. 1948
- Baujahr der Heizung: 2013 / 2015
- Hauptenergieträger: Gas
- Energiekennwert: 180,8 kWh/m²/a
- Energieeffizienzklasse: F
- Energieausweistyp: Verbraucherausweis
- Energieausweis gültig bis: 12.11.2035

Sie haben auf Anhieb nicht das Richtige gefunden oder suchen Sie etwas ganz Bestimmtes? Teilen Sie uns einfach mit was Sie suchen und wonach wir für Sie die Augen offen halten dürfen. Profitieren Sie von den Vorteilen einer professionellen Maklersuche. Der Suchauftrag ist unverbindlich.

Möchten auch Sie Ihre Wohnung / Haus verkaufen? Benötigen sie eine Wertexpertise? Mein Angebot für Sie: optimaler Preis, maximale Sicherheit und ein lückenloser Rundum-Service.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

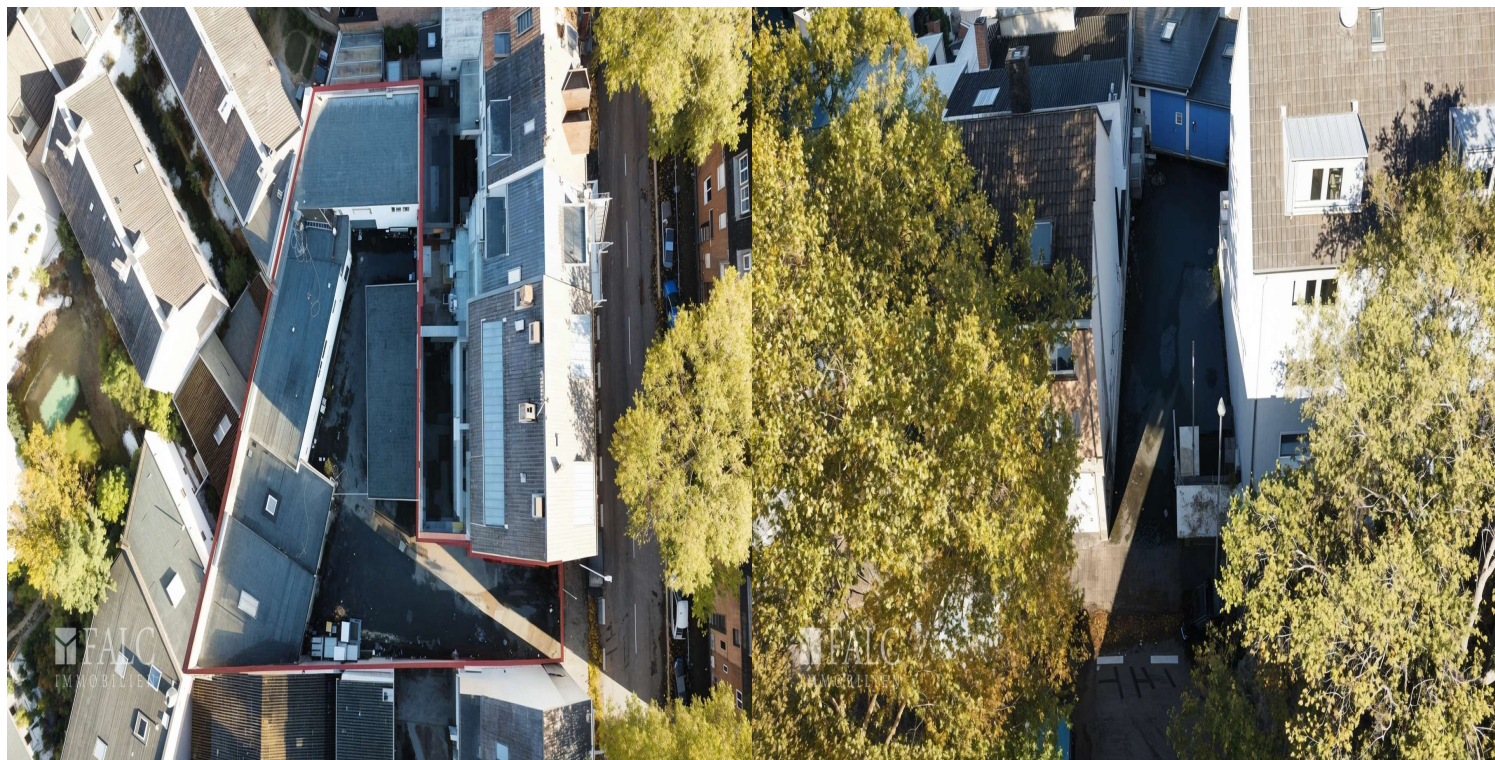
[Online ansehen](#)



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

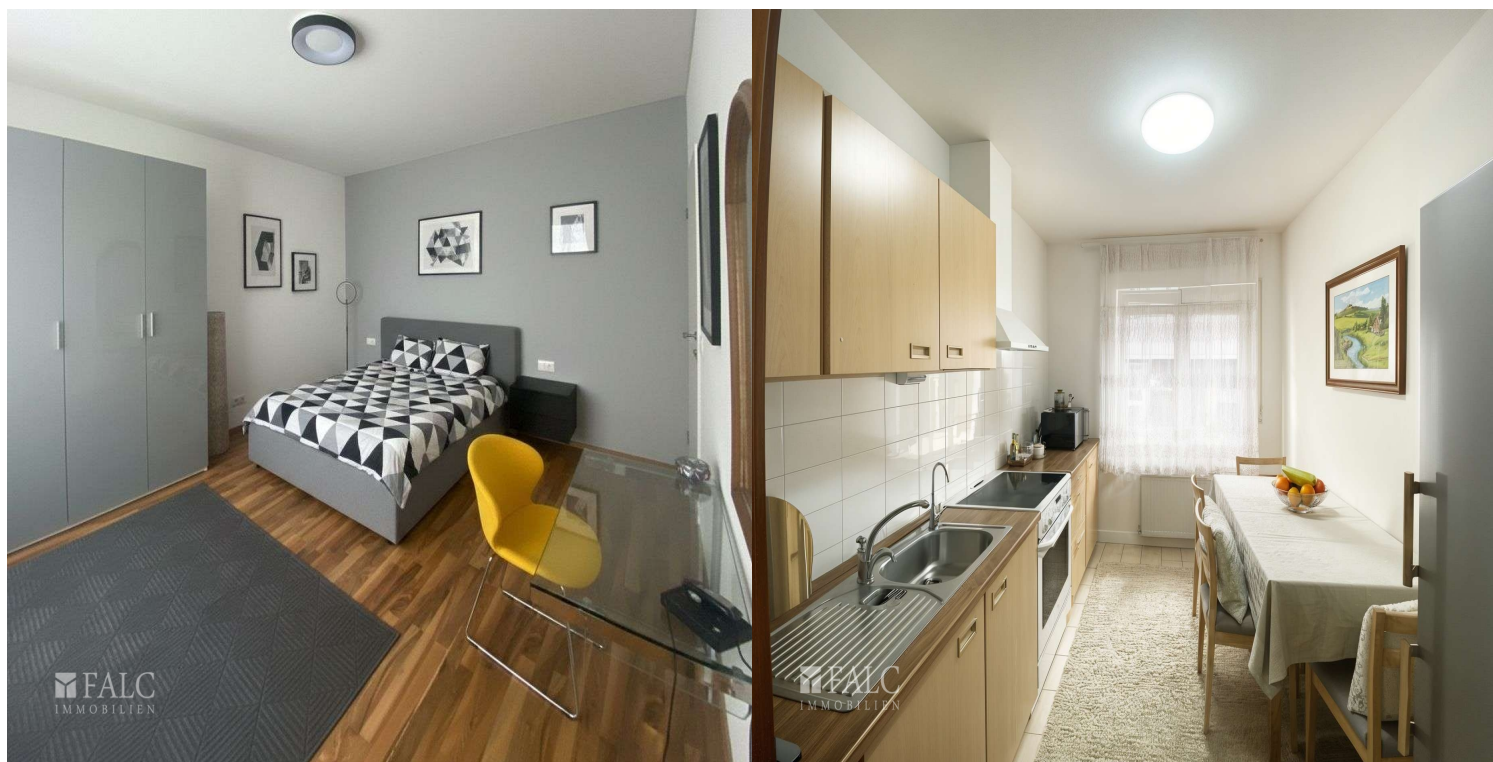
[Online ansehen](#)



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

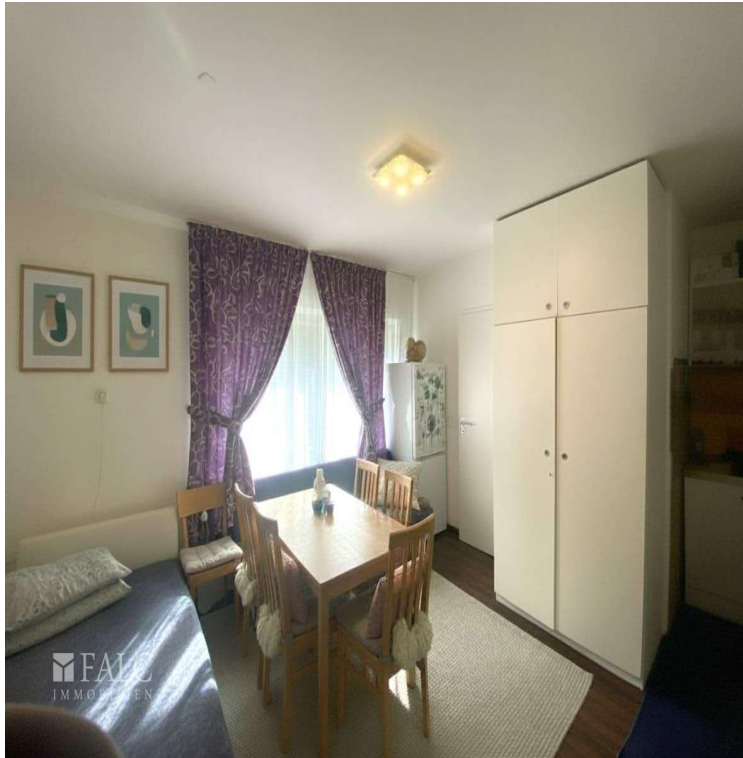
[Online ansehen](#)



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](#)



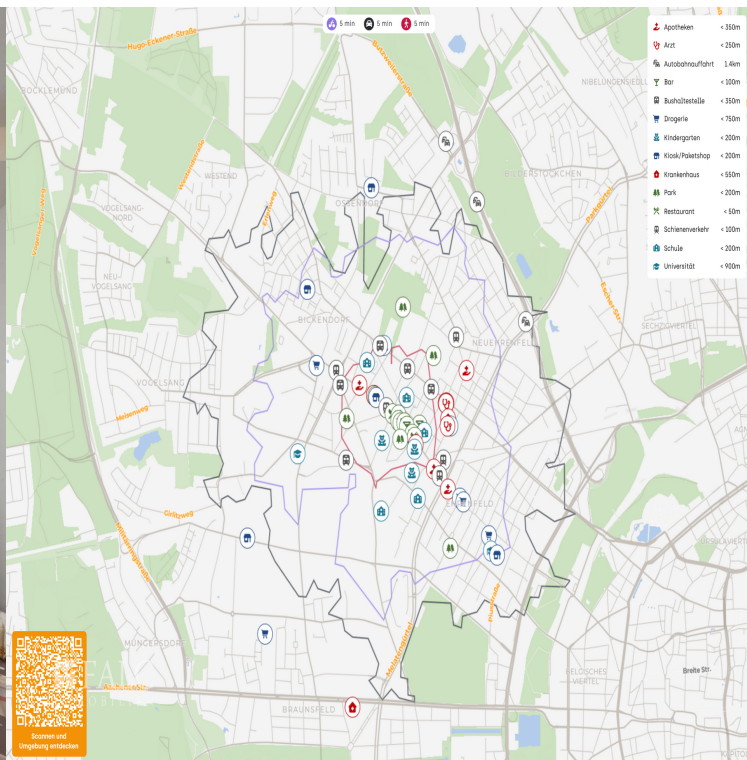
WP



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

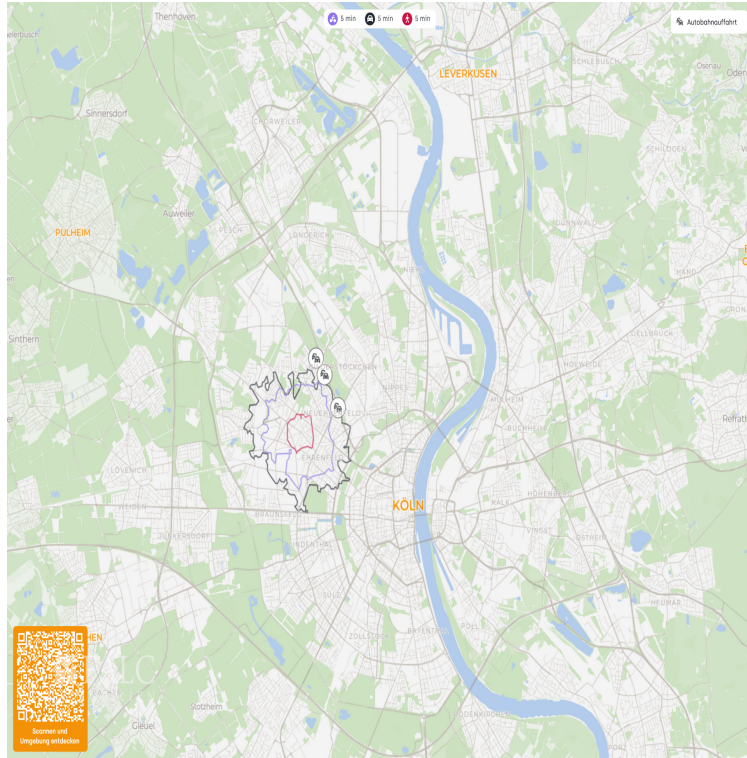
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Erdgeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



1. Obergeschoss

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](#)