



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-NK-39311

Attraktives Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage Köln-Ehrenfeld

Eckdaten

Kaufpreis

1.950.000,00 €

Provision

3,57 % inkl. 19 % MwSt. vom notariellen 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	652,0 m²
Grundstücksfläche	292,0 m²
Anzahl Zimmer	12,0
Anzahl Schlafzimmer	7,0
Anzahl Badezimmer	7,0
Baujahr	1958
Zustand	Gepflegt
Bodenart	Fliesen, Laminat, Kunststoff
Befuerung	Gas
DV Verkabelung	
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	23.10.2029
Energiekennwert	74 kWh/(m²*a)
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	B
Ausstelldatum	24.10.2019
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](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Das Mehrfamilienhaus befindet sich im beliebten Stadtteil Köln-Ehrenfeld im Westen von Köln. Die Lage ist sehr zentral und bietet eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: In wenigen Gehminuten erreichen Sie eine Stadtbahn-/Bus-Haltestelle mit den Linien 3, 4 und 13 sowie nahegelegene S-/Regionalbahn-Verbindungen. Über das Straßen- und Autobahnnetz ist auch der Flughafen Köln/Bonn schnell erreichbar.

Ehrenfeld überzeugt durch seine lebendige Mischung aus Wohnen, Kultur, Gastronomie und Einzelhandel: Cafés, Restaurants und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Schulen, Kindergärten und Supermärkte sind bequem fußläufig erreichbar. Die grüne Umgebung sowie attraktive Freiräume bieten zudem zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung im Freien.

Insgesamt ist die Lage ideal für alle, die das urbane Leben in Köln genießen möchten.

Objektbeschreibung

Dieses attraktive Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1958 erstreckt sich über vier Etagen und insgesamt 7 Wohneinheiten sowie eine gewerbliche Einheit. Jede Wohnung verfügt über eine eigene Gastherme, sodass die Heizkosten individuell gesteuert werden können. Das Gebäude ist voll unterkellert und bietet damit ausreichend Stauraum für jede Einheit.

Die Wohnungen überzeugen durch durchdachte Grundrisse und helle Räume:

Rechte Seite jeder Etage: 2 Zimmer, Wohnküche und Badezimmer – ideal für Paare oder kleine Familien

Linke Seite jeder Etage: 1 Zimmer, Wohnküche und Badezimmer – perfekt für Singles oder als vermietbare Einheit

Dachgeschosswohnung (vor ca. 15 Jahren ausgebaut): 1 Schlafzimmer, Wohnküche, Badezimmer und Balkon.

Die Mieter zahlen die Nebenkosten — inklusive Heizkosten über die jeweiligen Gasthermen — direkt selbst an die Versorger. Die Nebenkosten betragen dabei durchschnittlich ca. 170 € pro Monat je Mieteinheit.

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

- 7 Wohneinheiten, 1 Gewerbeeinheit
- 292m² Wohnfläche Mietwohnungen + 360m² Gewerbe= 652m² vermietbare Fläche
- zusätzliche Mieterträge aus Plakatwerbung
- Dach Wärmedämmung 2010
- Fenster 2 und 3Fach 2015
- Sanierung Umbau EG/UG (Gewerbe) inkl. Brandschutz 2021
- die Fenster sind aus Kunststoff und verfügen über eine Doppelverglasung
- die Beheizung erfolgt über eine Gasetagenheizung, diese ist aus dem Jahr 2008
- die Warmwasseraufbereitung erfolgt ebenfalls über die Gasheizung
- das Dachgeschoss wurde 2010 ausgebaut
- im Laufe der Zeit die Gastsätze wurde modernisiert und langfristig vermietet
- massive Bauweise
- das Haus ist unterkellert
- Gesamtjahresmiete: 82.752 €

Sonstiges

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

Daten gemäß Gebäude-Energiegesetz (GEG - vormals EnEV):

Energieausweistyp: Verbrauch
gültig bis: 23.10.2029
Baujahr des Hauses: 1958
Baujahr der Heizung: 2008
Hauptenergieträger: Gas
Energiekennwert: 74kWh/m²/a
Energieeffizienzklasse: B

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

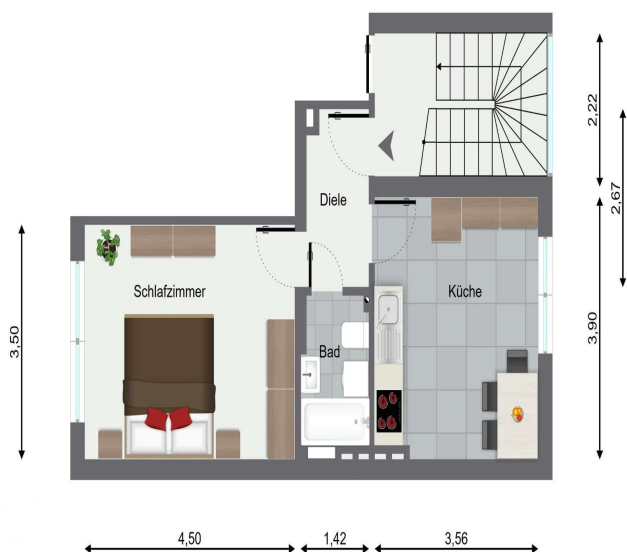


WP Immo Manager

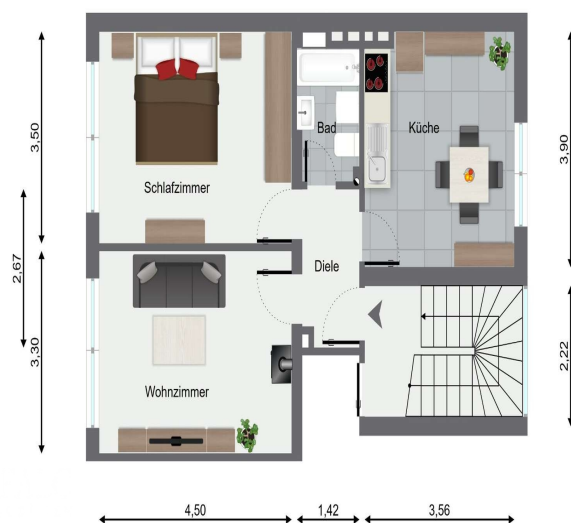
Einfacher OpenImmo Import

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](#)