



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-VOa-69781

**Top Rendite-Chance: 4 Wohnungen & vielseitige  
Gewerbeeinheiten – EG-Wohnung und Gewerbe bald bezugsfrei!**

**Eckdaten**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Kaufpreis</b>	<b>2.200.000,00 €</b>
<b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup></b>	<b>4.680,85 €</b>
<b>Jahresnettomiete</b>	<b>30.120,00 €</b>
<b>Faktor</b>	<b>73,0</b>
<b>Provision</b>	<b>3,57% inkl. 19% MwSt inkl. MwSt.</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>286,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>941,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>10,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>6,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Gewerbeeinheiten</b>	<b>1,0</b>
<b>Zustand</b>	<b>Vollsanziert</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2017</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Gehoben</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Parkett, Fliesen, Laminat</b>
<b>Kamin</b>	
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage, Außenstellplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>Liegt bei Besichtigung vor</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **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.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Objektbeschreibung

*Wir freuen uns, Ihnen dieses vielseitige und gepflegte Anlageobjekt in Köln-Ostheim vorstellen zu dürfen. Die Wohn- und Gewerbeimmobilie wurde im Jahr 1950 in massiver Bauweise auf einem großzügigen 941 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet und fortlaufend modernisiert.*

**Gewerbeeinheit mit sofortigem Nutzungspotenzial:**

*Der gewerblich genutzte Teil des Objekts besteht aus einer Werkstatt, einer großzügigen Lagerhalle sowie modernen Büroflächen. Das gesamte Gelände wurde 2020 neu asphaltiert. Zudem wurden die Büros umfassend saniert und auf den neuesten Stand gebracht. Auch die Außenfassade entlang des Grundstücks wurde neu gedämmt, die Gewerbehallen modernisiert.*

*Aktuell wird die Gewerbefläche vom Eigentümer selbst genutzt und steht nach Vereinbarung zur freien Verfügung – ideal für Eigennutzer oder Vermietung.*

*Das Wohnhaus umfasst vier Wohneinheiten, darunter eine Einliegerwohnung mit separatem Eingang. Sämtliche Wohnungen sowie das gesamte Gebäude wurden 2017 umfassend saniert. Dabei wurden unter anderem die Heizungsanlage, Wasserleitungen bis in die oberen Etagen, Zähleranlagen sowie sämtliche Abflussrohre erneuert. Auch die Leitungen zur Heizkesselanlage wurden vollständig getrennt und modernisiert.*

*Die größte Wohneinheit mit ca. 120 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss wird derzeit vom Eigentümer selbst bewohnt und kann bei Bedarf zur Eigennutzung übernommen oder vermietet werden.*

**Aktuelle und potenzielle Mieteinnahmen:**

*Alle Wohneinheiten sind derzeit vermietet. Die aktuellen Nettokaltmieteinnahmen betragen 30.120 € p.a. und setzen sich wie folgt zusammen:*

*OG links – ca. 80 m<sup>2</sup>, 3 Zimmer: 1.020 €/Monat*

*OG rechts – ca. 60 m<sup>2</sup>, 2 Zimmer: 860 €/Monat*

*Einliegerwohnung – ca. 27 m<sup>2</sup>, 1 Zimmer: 630 €/Monat*

*Die Erdgeschosswohnung sowie die Gewerbeeinheit sind aktuell eigengenutzt, stehen aber kurzfristig zur Verfügung. Das ergibt ein attraktives Mietsteigerungspotenzial:*

*Potenzielle Kaltmiete Gewerbeeinheit: ca. 3.800 €/Monat*

*Potenzielle Kaltmiete EG-Wohnung (ca. 120 m<sup>2</sup>, 4 Zimmer): ca. 1.700 €/Monat - Bis zu 96.120 € netto jährlich, bei vollständiger Vermietung aller Einheiten.*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Ausstattung**

- **Grundstücksgröße: ca. 941 m<sup>2</sup>**
- **Baujahr: 1950**

### **Gewerbeinheit:**

- **Autohaus, Lagerhalle & Büro**
- **2020: Bürofläche & Gewerbehalle umfassend saniert, Außenfläche neu asphaltiert, Fassadendämmung entlang des Grundstücks**
- **Derzeit eigengenutzt, frei nach Vereinbarung (Pot. Nettokaltmiete: ca. 3.800 €/Monat)**

### **Wohnhaus:**

- **4 Wohneinheiten inkl. Einliegerwohnung mit separatem Eingang**
- **Erdgeschosswohnung (ca. 120 m<sup>2</sup>) derzeit eigengenutzt, Pot. Miete: 1.700 €/Monat**

### **Sanierungen 2017 (Wohnhaus):**

- **Ausbau der Küche mit Zugang zum Garten & Eckfenster**
- **Außen-WC mit Edelstahlpodest**
- **Bodenaufbauten mit Isolierung, Fliesen & Parkett**
- **Fußbodenheizung in kompletter EG-Wohnung**
- **Neue Heizungs- & Wasserversorgung bis ins OG, neue Zähler & Abwasserleitungen**
- **Wohnzimmer im EG mit Kamin & Natursteinwand**
- **Fenster mit Schallschutz & Einbruchschutz, neue Türen/Zargen**
- **OG rechts: Entkernt & neu ausgebaut (Bad, Böden, Türen)**
- **OG links: Modernisiert, neue Vinylböden**
- **Flur & Treppenhaus neu gestaltet, Zugang Dachboden erneuert**
- **Vorgarten & Hauseingang neu angelegt, Schallmauer zur Straße**
- **Neue Klingelanlage, Netzwerk & Videoüberwachung**
- **Neue Dacheindeckung inkl. Wärmedämmung**
- **Glasfaseranschluss**

### **Wohnungsaufteilung & aktuelle Mieten:**

**EG - ca. 120m<sup>2</sup>, 4 Zimmer**

**OG links – ca. 80 m<sup>2</sup>, 3 Zimmer: 1.020 €/Monat**

**OG rechts – ca. 60 m<sup>2</sup>, 2 Zimmer: 860 €/Monat**

**Einliegerwohnung – ca. 27 m<sup>2</sup>, 1 Zimmer: 630 €/Monat**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Sonstiges**

**FALC Immobilien - einfach mehr!**

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

**Bei Kontaktaufnahme per E-Mail: Geben Sie bitte immer Ihre vollständige Adresse und Rufnummer an.**

**Melden Sie sich, wir freuen uns auf Sie!  
Vanessa Oamen - FALC Immobilien Köln  
Aachener Straße 541, 50933 Köln  
0176 - 232 11 626  
0221 - 294 97 744**



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

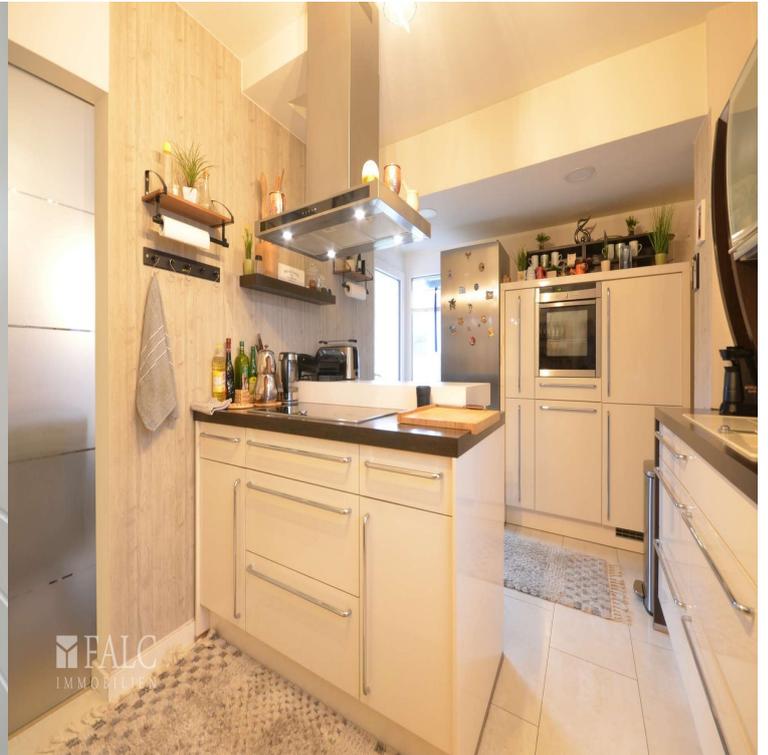
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

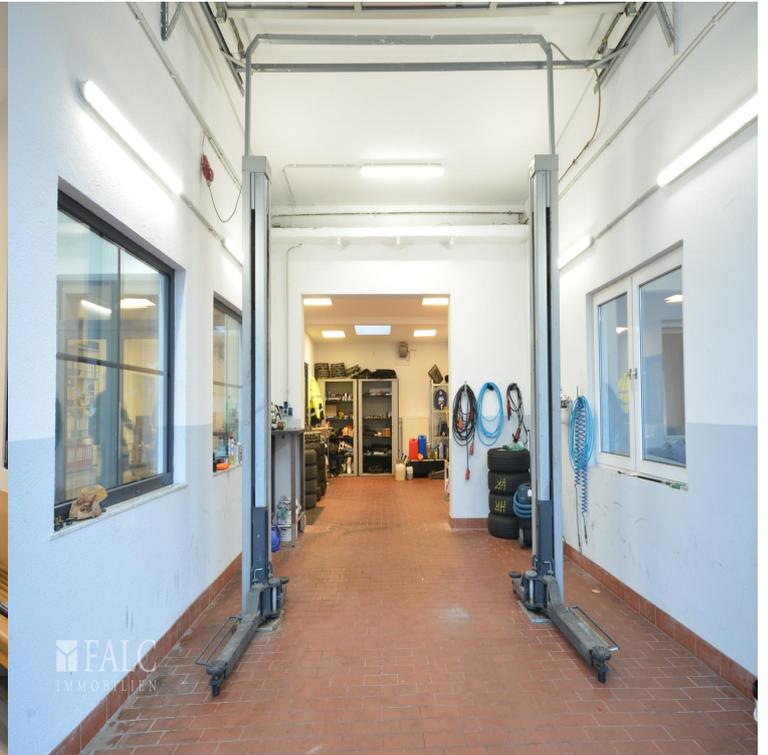
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



FALC  
IMMOBILIEN



Untergeschoss

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC  
IMMOBILIEN



1. Obergeschoss

FALC  
IMMOBILIEN



Erdgeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)