

Köln – Merheim

# Für die ganze Familie! Dreifamilienhaus mit Potenzial in Köln-Mehrheim

Objektnummer: 24390017



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 489.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 266 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 820 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24390017 - 51109 Köln – Merheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24390017 - 51109 Köln – Merheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24390017	Kaufpreis	489.000 EUR
Wohnfläche	ca. 266 m <sup>2</sup>	Haus	Mehrfamilienhaus
Zimmer	10	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Badezimmer	4	Bauweise	Massiv
Baujahr	1931	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 24390017 - 51109 Köln – Merheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Befuerung

Gas

---

Objektnummer: 24390017 - 51109 Köln – Merheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24390017 - 51109 Köln – Merheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24390017 - 51109 Köln – Merheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24390017 - 51109 Köln – Merheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24390017 - 51109 Köln – Merheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24390017 - 51109 Köln – Merheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24390017 - 51109 Köln – Merheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24390017 - 51109 Köln – Merheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24390017 - 51109 Köln – Merheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24390017 - 51109 Köln – Merheim

## Ein erster Eindruck

VON POLL Immobilien präsentiert Ihnen dieses charmante Dreifamilienhaus mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 266 m<sup>2</sup>, welches nicht nur durch seine historische Bausubstanz und die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten besticht, sondern auch durch den großzügigen Garten. Das ca. 1931 erbaute Haus bietet Ihnen drei separate Wohneinheiten, die sich auf das Erdgeschoss, das 1. Obergeschoss und das 2. Obergeschoss verteilen. Das Gebäude überzeugt durch seinen zeittypischen Charme und die für die Bauzeit charakteristischen hohen Decken. Das Haus ist mit 5 Schallschutzfenstern ausgestattet. Diese wurden im Jahr 2000 nach der Fluglärm-Norm eingebaut. Die individuellen Gestaltungsmöglichkeiten machen das Haus sowohl für Mehrgenerationen als auch für Kapitalanleger attraktiv. Die Soll-Miete setzt sich zusammen aus der vorhandenen Miete der Wohnung im 1. Obergeschoss sowie der möglichen Marktmiete der Wohnung im Erd- und 2. Obergeschoss. Im Erdgeschoss erwartet Sie eine großzügige Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 79 m<sup>2</sup>, die entweder leer steht oder von der derzeitigen Eigentümerin kurzfristig angemietet wird. Die lichtdurchflutete Wohnung sorgt für eine helle und angenehme Wohnatmosphäre. Hier haben Sie die Möglichkeit, Altbaucharme mit modernen Ansprüchen zu verbinden. Im 1. Obergeschoss befindet sich eine fest vermietete Wohneinheit mit einer Wohnfläche von ca. 79 m<sup>2</sup>, die sich ebenfalls in einem gepflegten Zustand befindet. Diese Wohnung wird von herzlichen Mietern bewohnt, die ihre Miete immer pünktlich zahlen. Auf Wunsch der Mieter wurden von dieser Wohnung keine Bilder gemacht. Eine Besichtigung vor Ort ist jedoch nach Absprache möglich. Die Wohnung im 2. Obergeschoss bietet Ihnen ca. 74 m<sup>2</sup> Wohnfläche und befindet sich in einem Zustand, der Ihnen die Möglichkeit zur kreativen Gestaltung bietet. Die Sanierungsarbeiten wurden bereits begonnen, sind aber noch nicht abgeschlossen. Vorliegende Rechnungen dokumentieren die bisher durchgeführten Arbeiten und erleichtern Ihnen den weiteren Ausbau nach Ihren Vorstellungen. Zusätzlich zum Keller steht Ihnen ein Spitzboden mit einer Nutzfläche von 39 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Das Dachgeschoss bietet neben dem Spitzboden ca. 33 m<sup>2</sup> zusätzliche Wohnfläche, die Ihnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet. Hier können Sie weiteren Wohnraum schaffen oder weitere Mieteinnahmen generieren. Das Haus ist voll unterkellert und weist Feuchtigkeitsschäden auf, die bereits beim ausgeschriebenen Angebotspreis berücksichtigt wurden. Wir empfehlen, die Schäden von einer Fachfirma beheben zu lassen. Dies bietet Ihnen die Möglichkeit, den Keller für verschiedene Zwecke nutzbar zu machen. Das Gebäude wird mit einer Gasheizung beheizt, die für eine effiziente Wärmeversorgung sorgt. Abgerundet wird das Angebot durch den großzügigen Garten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt und eine Garage im hinteren Bereich. Der Energieausweis wurde bereits beantragt und liegt zur

Besichtigung vor.

Objektnummer: 24390017 - 51109 Köln – Merheim

## Alles zum Standort

Merheim, ein ruhiger und familienfreundlicher Stadtteil im Osten Kölns, grenzt an Brück, Holweide und Dellbrück. Die Verkehrsanbindung ist gut, mehrere Stadtbahnlinien und Busverbindungen bieten schnelle Verbindungen in die Kölner Innenstadt und das Umland. Zudem befindet sich der Autobahnanschluss der A3 in unmittelbarer Nähe. Die Infrastruktur in Merheim ist mit Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen für den täglichen Bedarf gut ausgebaut. Die nahe gelegene Hauptstraße bietet eine Vielzahl von Geschäften, Supermärkten und gastronomischen Einrichtungen. Merheim ist bekannt für seine grüne Umgebung und die Nähe zum Königsforst, einem großen Waldgebiet, das zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und Naturbeobachtungen einlädt. Die Wohnbebauung in Merheim besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und kleinen Wohnsiedlungen. Die ruhigen Straßen und Grünflächen machen den Stadtteil besonders attraktiv für Familien und Naturliebhaber, die eine naturnahe Umgebung schätzen. Das soziale Leben in Merheim ist geprägt durch ein reges Vereinsleben und lokale Veranstaltungen, die das Gemeinschaftsgefühl stärken. Kulturelle Angebote wie Theatergruppen und Musikvereine tragen zur Vielfalt des Stadtteils bei und bieten vielfältige Möglichkeiten der Freizeitgestaltung. Insgesamt ist Merheim ein attraktiver und verkehrsgünstig gelegener Stadtteil, der durch seine grüne Umgebung, die gute Infrastruktur und die hohe Lebensqualität überzeugt. Sowohl Familien als auch Singles und Senioren finden hier ein schönes Zuhause mit angenehmer Wohnatmosphäre.



Objektnummer: 24390017 - 51109 Köln – Merheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thorsten Roesner

---

Dellbrücker Hauptstraße 118 Köln-Dellbrück

E-Mail: [koeln.dellbrueck@von-poll.com](mailto:koeln.dellbrueck@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)