

Pulheim

# Anlagepaket mit 33 vermieteten Tiefgaragenstellplätzen in Pulheim

Objektnummer: 2241019A1



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

**KAUFPREIS: 495.000 EUR**

Objektnummer: 2241019A1 - 50259 Pulheim

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

Objektnummer: 2241019A1 - 50259 Pulheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	2241019A1	Kaufpreis	495.000 EUR
		Zins- und Renditehaus	Wohnanlage
		Provision	Käuferprovision 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.

Objektnummer: 2241019A1 - 50259 Pulheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 2241019A1 - 50259 Pulheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 2241019A1 - 50259 Pulheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 2241019A1 - 50259 Pulheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 2241019A1 - 50259 Pulheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 2241019A1 - 50259 Pulheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 2241019A1 - 50259 Pulheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 2241019A1 - 50259 Pulheim

## Ein erster Eindruck

VON POLL COMMERCIAL präsentiert Ihnen dieses Anlagepaket mit 33 vermieteten Tiefgaragenstellplätzen in Pulheim. Sie werden als Teileigentum verkauft. Insgesamt verfügt die Tiefgarage über 67 Einheiten. Über der Tiefgarage befindet sich eine Wohnanlage bestehend aus 85 Wohneinheiten, die sich ebenfalls in einem sehr gepflegten Zustand befindet. Jedes Wohnhaus hat einen eigenen Zugang zur Tiefgarage. Alle Stellplätze sind vermietet, 65 % an die Eigentümer bzw. Mieter der Wohnanlage und 35 % an Externe, die in der unmittelbaren Nachbarschaft wohnen. Da die Nachfrage und der Bedarf nach Parkmöglichkeiten in der Umgebung so hoch sind, besteht sogar eine Warteliste. Die Mieteinnahmen belaufen sich zurzeit mtl. auf 55,00 € pro Stellplatz. Aufgrund der hohen Nachfrage und der Tatsache, dass andere Stellplätze bereits für mehr als 70,00 € vermietet werden, besteht hier noch weiteres Mietausschöpfungspotenzial. Das mtl. Wohngeld liegt bei 17,32 €. Es gibt keinen Reparatur- oder Sanierungsbedarf. Die Tiefgarage ist trocken und wird durch einen Hausmeister betreut. Das elektrische Rolltor mit Schlüsselschalter innen und außen wurde vor ca. drei Jahren ausgetauscht und befindet sich somit in einem neuwertigen Zustand. Vor ca. vier Monaten wurden die Brandschutzklappen für 25.000 € erneuert. Die gesamte Wohnanlage und somit auch die Tiefgarage wurde im Jahre 1974 gebaut. Von den insgesamt 67 Stellplätzen gehören nur 62 zu der Eigentümergemeinschaft mit jeweils einer 1/2 Stimme bei Eigentümerversammlungen. Der Verwaltungsvertrag ist jährlich kündbar. Eventuell bestünde auch die Möglichkeit, aus der Tiefgarage eine eigene Eigentümergemeinschaft zu bilden, da die gesetzlichen Rahmenbedingungen dafür gegeben sind.

Objektnummer: 2241019A1 - 50259 Pulheim

## Alles zum Standort

Sinnersdorf, wo ländlicher Charm und eine ideale Verkehrsanbindung in einer hohen Wohn- und Lebensqualität resultiert. Die Tiefgarage befindet sich in Pulheim, im Stadtteil Sinnersdorf, der in der Kölner Bucht liegt und direkt an die Medienmetropole grenzt. Als Ziel der Wohnbevölkerung, die aus der Kernstadt abwanderte, hat Pulheim stark von der Suburbanisierung profitiert. Die Entstehung neuer Wohngebiete, Gewerbeflächen und eine erweiterte Verkehrserschließung gingen mit dem Bevölkerungswachstum einher und sind heutzutage immer noch ausschlaggebend für den weiteren Flächenverbrauch der Stadt. Obwohl der Ort seinen ländlichen Charm nicht verloren hat, sind die ländlichen Strukturen sowohl baulich als auch hinsichtlich des sozialen Gefüges städtisch geprägt worden. Parkmöglichkeiten – ein Problem, was auch hier bekannt ist. Über der Tiefgarage befindet sich eine gepflegte Wohnanlage, bestehend aus 85 Eigentumswohnungen. Die Parkmöglichkeiten in der Umgebung sind sehr gering, was sich in der bestehenden Warteliste für die Tiefgaragenplätze widerspiegelt. Eine Neubaumaßnahme gegenüber hat die Situation zusätzlich verschärft, da nun mind. 6 weitere Stellplätze auf der Straße wegfallen werden. Gerade Sinnersdorf, welches ca. 4 km vom Zentrum Pulheims entfernt ist und einen eigenen Autobahnanschluss an die A 57 hat, aber auch ganz Pulheim zeichnet sich durch seinen Zugang zum Kölner Autobahnring (Anschluss an die A 1, A 4 und A 57) aus. Die schnelle Erreichbarkeit der beiden Metropolen Köln und Düsseldorf ist ein Kernaspekt des Standorts. Das Zusammenspiel dieser verkehrsgünstigen Lage und der guten Infrastruktur, die die Stadt zu bieten hat, ist Grund warum immer mehr junge Familien in Pulheim ihr neues zu Hause finden.

Objektnummer: 2241019A1 - 50259 Pulheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sven Walter

---

Hauptstraße 53 Köln – Commercial  
E-Mail: [commercial.koeln@von-poll.com](mailto:commercial.koeln@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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