

Köln

# Ertragreiches Wohn- und Geschäftshaus in belebter Lage

????????? ??????????: 2141018A1

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)????? ??????: 1.420.000 EUR • ??????????: ca. 209 m<sup>2</sup> • ?????? ????: 207 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 2141018A1 - 51103 Köln

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 2141018A1 - 51103 Köln

?? ??? ??????

???????? ??????????	2141018A1	????? ???????	1.420.000 EUR
????????????	ca. 209 m <sup>2</sup>	???????	
????? ??????????????	1972	?????????????????	
		??? ?????????? ???	
		?????????????	
		?????????????	
		?????????????	Käuferprovision 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
		???????????? ???????	ca. 406 m <sup>2</sup>
		?????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
		??????	

???????? ??????????: 2141018A1 - 51103 Köln

?????????????? ????????????

???? ????????????	??????	??????????????????	BEDARF
??????????????	23.11.2031	??????????????	
??????????????????		???????? ????????	219.40 kWh/m²a
???????? ???		??????????????	
		??????????????	G
		??????????????????	
		??????????????	

??????? ????????: 2141018A1 - 51103 Köln

?? ????????



teilung - Ostheimer Straße 93 A, 51103 Köln

		Quadratmeter	Kaltmiete / Monat	Miete/Quadratmeter	Mietbeginn	Letzte Miet
1	EG	196,99 m <sup>2</sup>	2.500,00 €	12,69 €	01.01.2020	-
	1. OG rechts	30,72 m <sup>2</sup>	570,00 €	18,55 €	12.03.2021	-
	1. OG links	39,39 m <sup>2</sup>	400,00 €	10,15 €	16.01.2006	-
	2. OG	70,51 m <sup>2</sup>	680,00 €	9,64 €	01.07.2014	-
	DG	68,60 m <sup>2</sup>	600,00 €	8,75 €	15.09.2011	-

Wohnfläche	209,22 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	196,99 m <sup>2</sup>
Gesamt	406,21 m <sup>2</sup>

monatliche Mieteinnahmen	4.750,00 €
jährliche Mieteinnahmen	57.000,00 €

??????? ???????: 2141018A1 - 51103 Köln

?? ????????



??????? ???????: 2141018A1 - 51103 Köln

?? ????????



???????? ?????????: 2141018A1 - 51103 Köln

?? ?????????





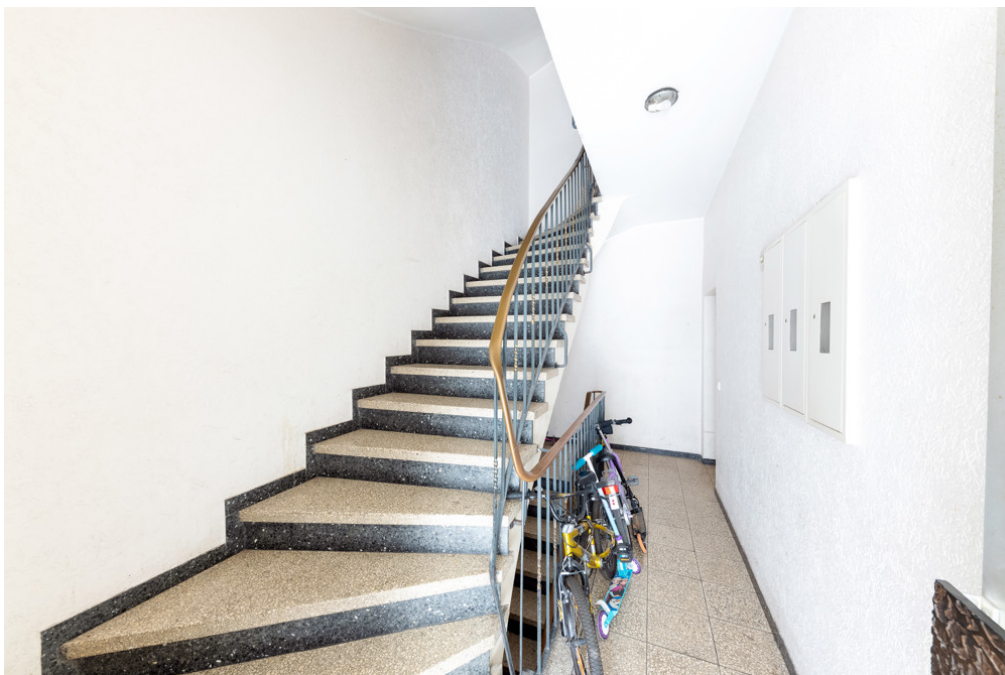
???????? ??????????: 2141018A1 - 51103 Köln

?? ?????????



???????? ?????????: 2141018A1 - 51103 Köln

?? ?????????



???????? ??????????: 2141018A1 - 51103 Köln

?? ?????????



???????? ?????????: 2141018A1 - 51103 Köln

?? ?????????



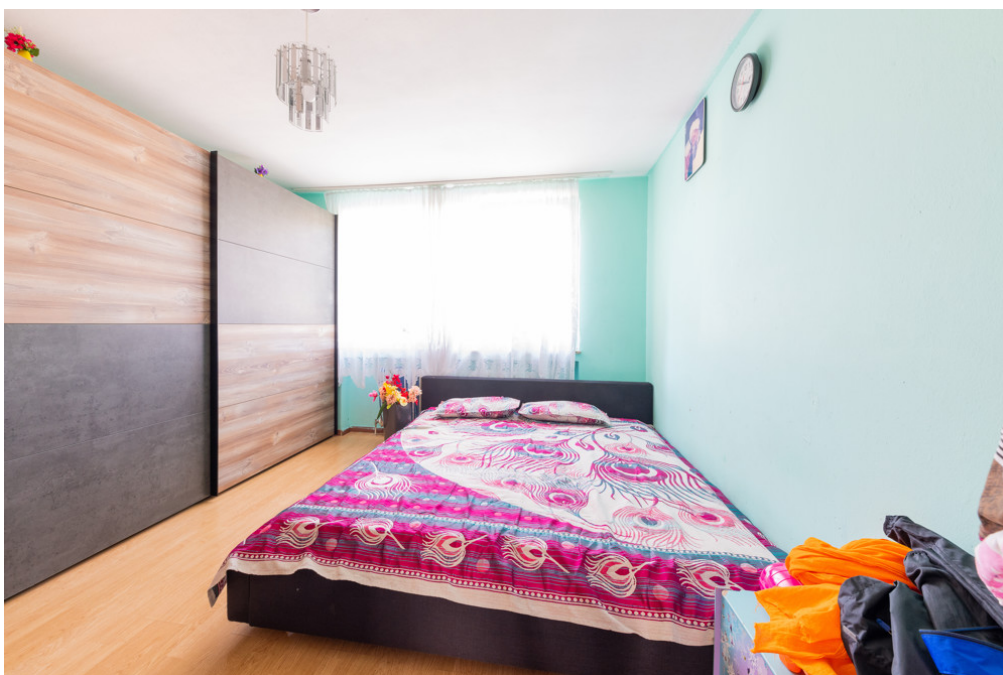
???????? ??????????: 2141018A1 - 51103 Köln

?? ?????????



???????? ?????????: 2141018A1 - 51103 Köln

?? ?????????



??????? ????????: 2141018A1 - 51103 Köln

?? ????????



??????? ???????: 2141018A1 - 51103 Köln

?? ????????





??????? ????????: 2141018A1 - 51103 Köln

?? ????????



???????? ?????????: 2141018A1 - 51103 Köln

?? ?????????



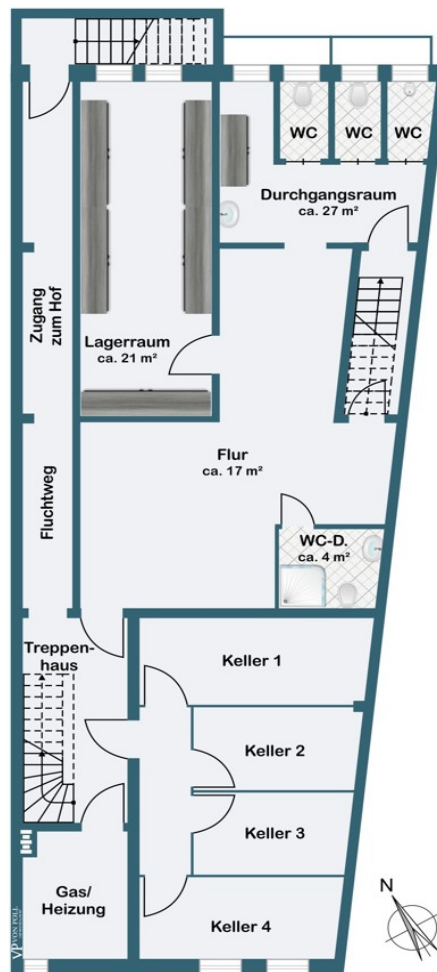
??????? ???????: 2141018A1 - 51103 Köln

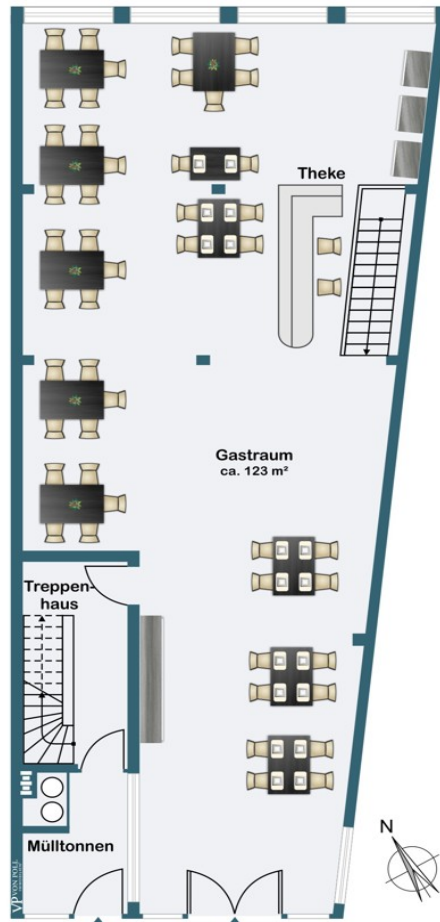
?? ????????

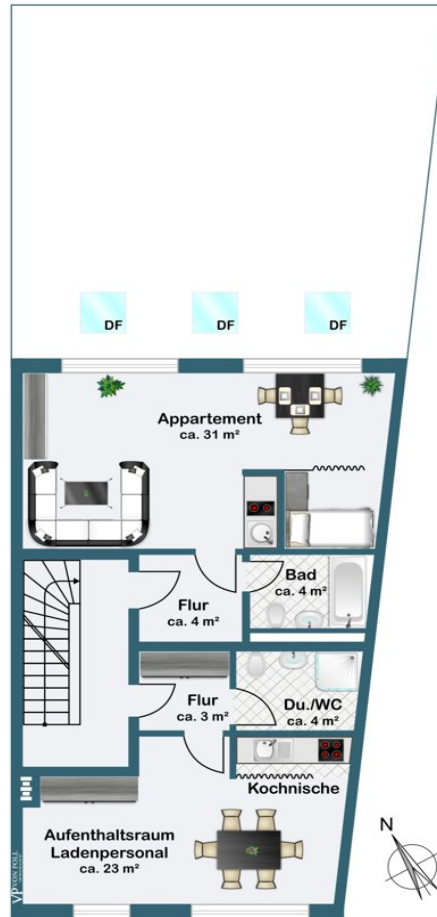


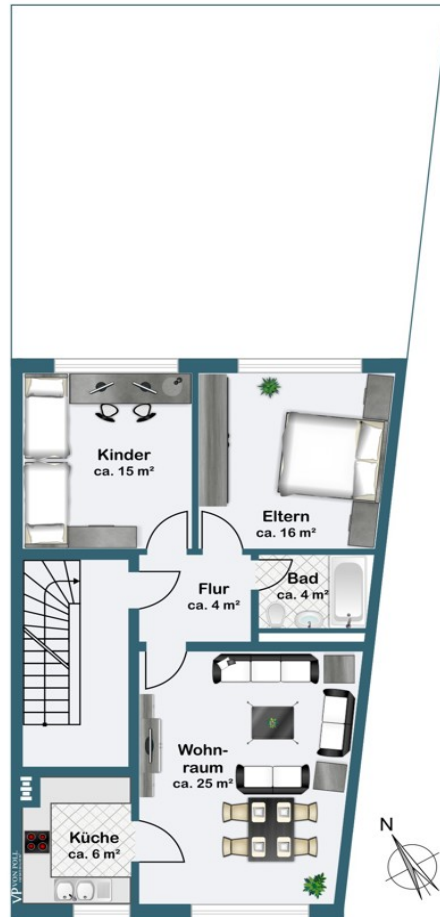
??????? ???????: 2141018A1 - 51103 Köln

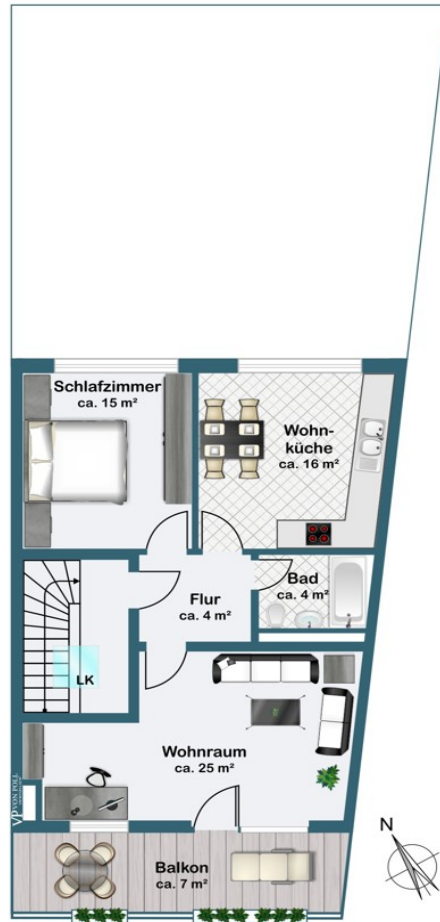
???????











???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.



??????? ???????: 2141018A1 - 51103 Köln

??? ?????? ???????????

VON POLL COMMERCIAL präsentiert Ihnen dieses Wohn- & Geschäftshaus im belebten Kölner Stadtteil Vingst. Die unmittelbare Nähe zu Geschäften des täglichen Bedarfs und die optimale Anbindung an den ÖPNV machen diese Wohnlage besonders begehrt. Insgesamt bietet diese Immobilie durch die zweckmäßige Aufteilung der Räume eine gute Wohnqualität. Das vollunterkellerte Wohn- und Geschäftshaus wurde 1974 in massiver Bauweise errichtet und verfügt über drei Vollgeschosse, ein Staffelgeschoss mit großzügigem Sonnenbalkon und weitere Nebenflächen im Kellerbereich. Das Objekt ist bereits in Teileigentum aufgeteilt und wird als Gesamtpaket angeboten. Die Grundstücksfläche beträgt 207 m<sup>2</sup>. Die Immobilie verfügt insgesamt über 406,21 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche und gliedert sich in 4 Wohneinheiten mit einer Gesamtfläche von ca. 210 m<sup>2</sup> und eine Gewerbeinheit im Erd- und Kellergeschoss mit einer Gesamtfläche von ca. 197 m<sup>2</sup>. Die Gewerbefläche ist mit einem Mietvertrag über 10 Jahre langfristig an ein türkisches Café vermietet. Sie teilt sich auf in einen großzügigen Ladenbereich mit 122,57 m<sup>2</sup> sowie Büro- und Nebenflächen im Untergeschoss. Im 1. Obergeschoss des Hauses befinden sich zwei 1-Zimmerwohnungen à ca. 35 m<sup>2</sup>, im 2. Obergeschoss und im Staffelgeschoss befinden sich jeweils eine 3-Zimmerwohnung à ca. 70 m<sup>2</sup>. Die 35 m<sup>2</sup>-Wohnungen eignen sich hervorragend für Singles und Paare, die 70 m<sup>2</sup>-Wohnungen werden von jungen Familien bewohnt. Insgesamt wurde die Immobilie fortlaufend instandgehalten, dennoch sind auch zukünftig Renovierungsmaßnahmen einzukalkulieren. So haben beispielsweise die Wohnungen im Jahre 2017 neue Bäder erhalten und sind hell und freundlich ausgestattet. Stromleitungen und Fenster wurden im Jahre 2000 saniert. Die Befeuerung des Hauses erfolgt über eine Gas-Zentralheizung. Die jährlichen Gesamtmieteinnahmen betragen aktuell 57.000 EUR (4.750 EUR / Monat). Da bereits über lange Zeit keine Mieterhöhungen durchgeführt wurden, ist hier zukünftig Potential gegeben. Durch den nahegelegenen Stadtparkplatz befinden sich ausreichend Stellplatzmöglichkeiten für Mieter und Besucher in direkter Umgebung.

??????? ???????: 2141018A1 - 51103 Köln

??? ??? ??? ???????????

Die Immobilie befindet sich im rechtsrheinischen Kölner Stadtteil Vingst, das im lebendigen Stadtbezirk Kalk liegt. Das ursprüngliche Arbeiterviertel Kalk hat sich über die Jahre zum Wohn- und Verwaltungsviertel mit interkulturellem Charme entwickelt. Menschen vieler Nationen leben und arbeiten hier. Das bedeutet, hier trifft Tradition auf Moderne, Kölsche Mundart auf gelebte Vielfalt. Vingst ist vor allem bekannt durch sein Naturfreibad (Vingster Baggerloch), die Vingster Kirmes, die alljährlich am zweiten Oktoberwochenende stattfindet, sowie den Veedelszug am Karnevalssonntag. Das Naturfreibad ist über den Josef-Boschbach-Weg zu Fuß in ca. 10 Minuten zu erreichen. Der Bereich, in dem sich die Kuthstraße und die Ostheimer Straße kreuzen, stellt das Geschäftszentrum von Vingst dar. Hier befinden sich Restaurants und Geschäfte des täglichen Bedarfs. Unter anderem liegen Apotheken, ein Kinderarzt, Zahnarztpraxen sowie ein Kindergarten und eine Grundschule ebenfalls unweit der Immobilie. Das im Jahr 2005 erbaute erste Shopping-Center des rechtsrheinischen Kölns, die Köln Arcaden, locken mit über 110 Geschäften und einem umfangreichen Angebot an Gastronomie täglich seine Besucher an. Die Köln Arcaden sind mit der Bahn 9, die tagsüber alle 10 Minuten fährt, in 8 Minuten erreichbar. Mit dem Fahrzeug benötigt man auch nur 10 Minuten. Der Flughafen Köln-Bonn ist mit dem Fahrzeug über die A559 in ca. 10 Minuten zu erreichen. Mit der Bahn benötigt man ungefähr eine halbe Stunde. Die Haltestelle Kuthstraße befindet sich direkt vor dem Objekt. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreicht man den Kölner Dom in ca. 20 Minuten.

???????? ??????????: 2141018A1 - 51103 Köln

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Sven Walter

---

Hauptstraße 53 ????????? - ??????????  
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)