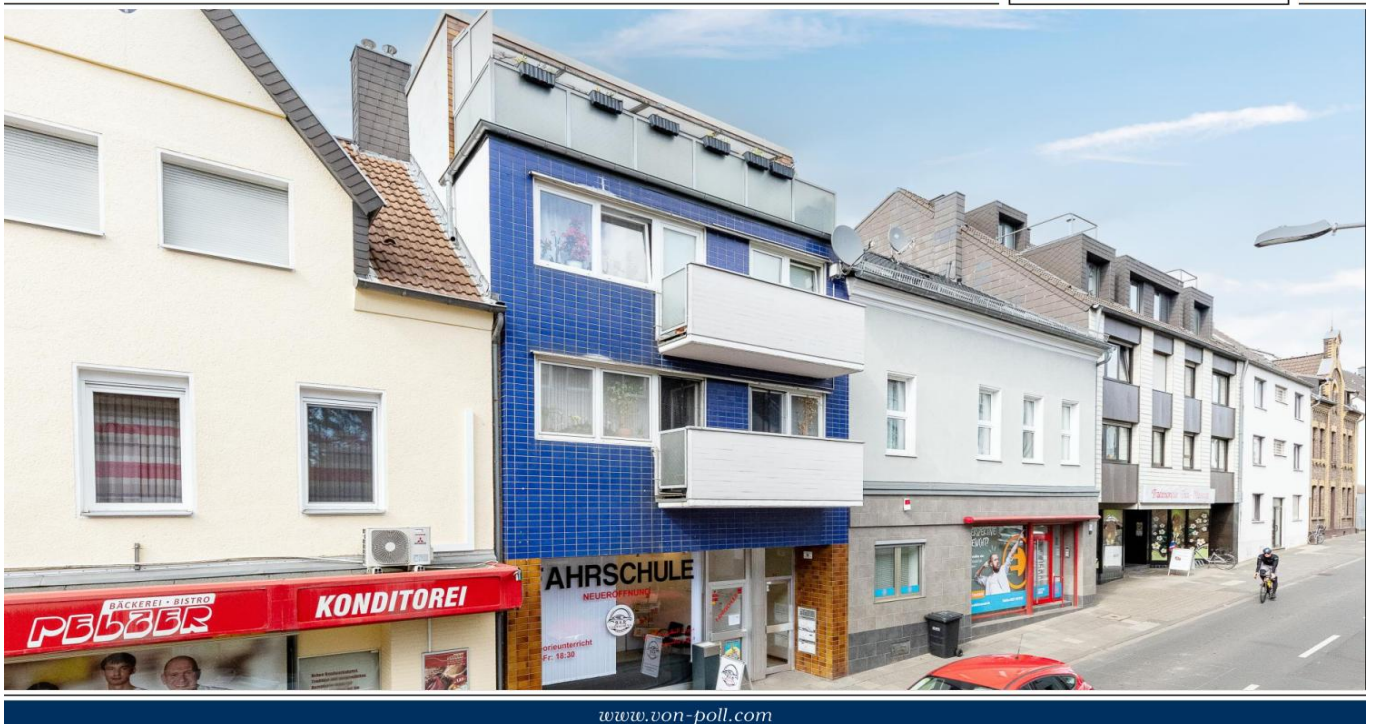


Köln

Investment in Brück: WGH mit 6 Einheiten, Faktor 20,89 & Ertragspotenzial

????????? ??????????: 2441004A1

???? ??????: 769.000 EUR • ??????????: ca. 246 m² • ?????? ????: 232 m²

??????? ???????: 2441004A1 - 51109 Köln

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

???????? ??????????: 2441004A1 - 51109 Köln

?? ??? ??????

???????? ??????????	2441004A1	????? ???????	769.000 EUR
????????????	ca. 246 m ²	????????????	Käuferprovision 4,76 % (inkl. MwSt.) des beur- kundeten Kaufpreises.
????? ??????????????	1973		
		?????????? ???????	ca. 300 m ²
		?????????????????? ???????	ca. 300 m ²

???????? ??????????: 2441004A1 - 51109 Köln

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

???? ????????????	????	??????????????????	VERBRAUCH
??????????????	06.07.2031	??????????????	
??????????????????		???????	154.60 kWh/m²a
???????? ???		??????????????	
		??????????????	
		?????????????	E
		??????????????	
		?????????????	
		????? ??????????????	1973
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ?????????: 2441004A1 - 51109 Köln

?? ?????????



??????? ???????: 2441004A1 - 51109 Köln

?? ????????



???????? ?????????: 2441004A1 - 51109 Köln

?? ?????????



???????? ?????????: 2441004A1 - 51109 Köln

?? ?????????



???????? ????????: 2441004A1 - 51109 Köln

?? ????????



???????? ?????????: 2441004A1 - 51109 Köln

?? ?????????



???????? ?????????: 2441004A1 - 51109 Köln

?? ?????????



??????? ???????: 2441004A1 - 51109 Köln

?? ????????



???????? ?????????: 2441004A1 - 51109 Köln

?? ?????????



??????? ????????: 2441004A1 - 51109 Köln

?? ????????



???????? ??????????: 2441004A1 - 51109 Köln

?? ?????????



???????? ??????????: 2441004A1 - 51109 Köln

?? ?????????



???????? ??????????: 2441004A1 - 51109 Köln

?? ?????????



???????? ??????????: 2441004A1 - 51109 Köln

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



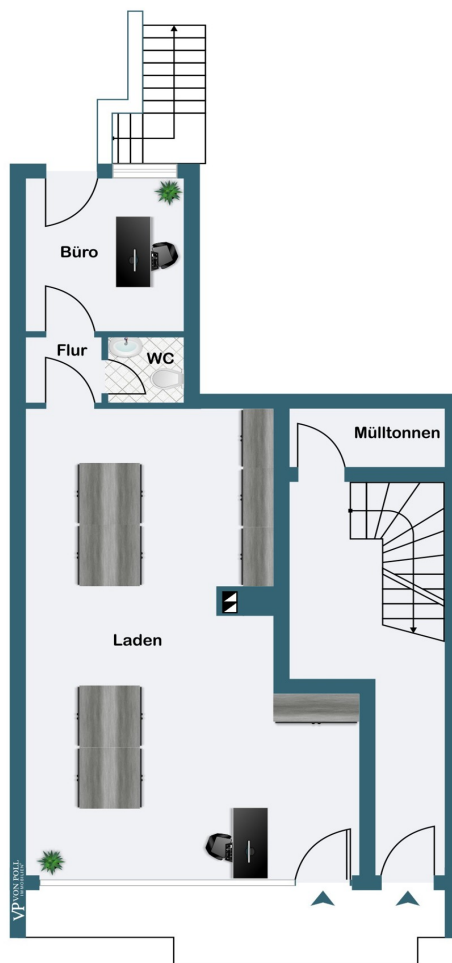
???????? ????????: 2441004A1 - 51109 Köln

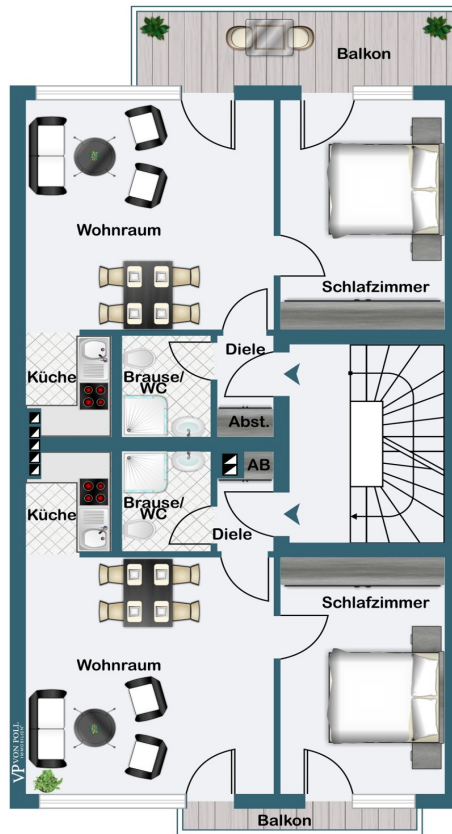
?? ????????

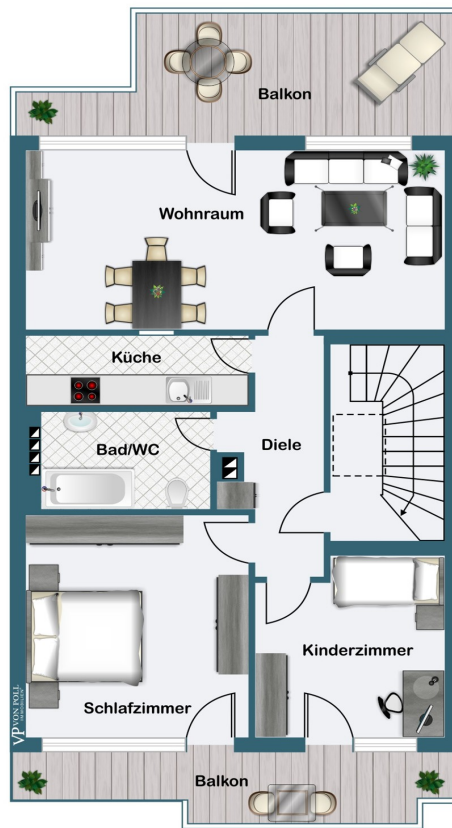


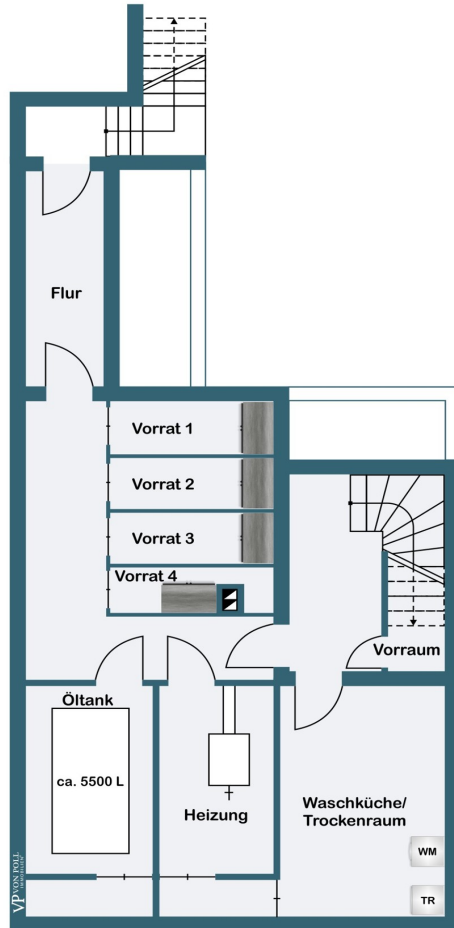
??????? ???????: 2441004A1 - 51109 Köln

??????









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

??????? ???????: 2441004A1 - 51109 Köln

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

VON POLL COMMERCIAL präsentiert Ihnen diese attraktive Anlageimmobilie im Herzen von Köln Brück, direkt an der Hauptverkehrsader des Stadtteils. Erbaut im Jahre 1973, hebt sich das dreigeschossige Wohn- und Geschäftshaus mit seiner auffälligen Fassade von den umliegenden Häusern ab und prägt das Straßenbild. Die ca. 300 m² große Gesamtfläche setzt sich aus einer ca. 54 m² großen Gewerbefläche und einer ca. 246 m² großen Wohnfläche zusammen. Das Grundstück selbst umfasst ca. 232 m² inklusive eines großzügigen Gartens. Die Gewerbefläche im Erdgeschoss ist momentan an eine Fahrschule vermietet und besteht aus einem ca. 48 m² großen Hauptraum sowie einem privaten Hinterzimmer, welches mit einer Küche ausgestattet ist und Zugang zu dem ca. 100 m² großen Garten bietet – der perfekte Ort für eine entspannte Mittagspause im Grünen. Die Einheit lässt sich durch einen Eingang aus dem Hausflur sowie einen separaten Eingang von der Straße aus betreten. Das große Schaufenster sorgt für viel natürliches Licht und dient hervorragend als Ausstellfläche, was die Sichtbarkeit verstärkt und eine einfache Integration in das lokale Geschäftsleben ermöglicht. Vier fast identische, ca. 43 m² große Wohnungen erstrecken sich über das erste und zweite Obergeschoss. Jedes dieser Zweizimmer-Appartements hat einen Balkon, der vom Wohn- und Schlafzimmer aus zugänglich ist, was in lichtdurchfluteten Räumen resultiert und automatisch eine gemütliche Wohlfühlatmosphäre kreiert. Die Wohnräume sind zur Küche hin offen und jede Einheit verfügt zusätzlich über einen kleinen, praktischen Abstellraum. Im Dachgeschoss befindet sich eine Dreizimmerwohnung, die ca. 75 m² umfasst. Hier teilen sich das Schlaf- und Kinderzimmer/Büro einen großen Balkon, während der Wohnbereich um einen weiteren, langen Balkon ergänzt wird – ideal, um warme Abende mit einem kühlen Glas Wein oder einem guten Buch ausklingen zu lassen. Auch hier schaffen die breiten Fensterfronten ein helles, offenes Raumgefühl und eine separate Abstellkammer bietet zusätzlichen Stauraum. Über die Jahre hinweg wurde das Gebäude modernisiert und instandgesetzt. Das gedämmte Flachdach wurde im Jahre 2003 erneuert, die Heizung im Jahre 2001, wobei der Brenner 2020 neu gekauft wurde. Die Böden sowie die Sanitäreinrichtungen sind nach und nach teilweise modernisiert worden. Die jährlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf ca. 36.816 Euro. Ein gültiger Energieausweis liegt vor.

??????? ???????: 2441004A1 - 51109 Köln

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

Die Immobilie befindet sich in Köln Brück, einem rechtsrheinischen Stadtteil unweit des Bergischen Lands und in direkter Nähe zu Königsforst, wo die Vorzüge einer naturnahen Umgebung mit dem Komfort des städtischen Lebens auf harmonische Weise vereint werden. Grenzend an Königsforst, mit seinen grünen Wäldern, klaren Bächen und idyllischen Wanderwegen, bietet dieser ein breites Angebot an Erholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustür an. Von erholsamen Spaziergängen entlang der schattigen Waldpfade bis hin zu aufregenden Fahrradtouren durch die Natur und entspannten Picknicks inmitten der unberührten Landschaft – hier findet jeder sein persönliches Stückchen Naturparadies. Geprägt von Geschichte, Kultur und einer starken Gemeinschaft bezaubert dieses Veedel jedoch nicht nur Naturliebhaber. Historische Wurzeln verschmelzen mit dem dynamischen Wandel der modernen Urbanität, sodass traditioneller Charme auf eine ausgeprägte, städtische Infrastruktur trifft. Das Objekt befindet sich im Ortszentrum, direkt an der Hauptader des Stadtgebiets. Dies bietet den Mietern sowie den potenziellen Kunden des Ladenlokals eine ideale Kombination aus Erreichbarkeit, Sichtbarkeit und Infrastruktur. Diverse Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Schulen, Kindergärten und Arztpraxen sind nur wenige Gehminuten entfernt. Ergänzt wird diese ausgezeichnete Nahversorgung um eine ebenso gute Verkehrsanbindung. Die nächste Haltestelle „Olpenener Straße“, wo die Buslinie 154 verläuft, ist nur ca. 200 m entfernt, während zur Haltestelle „Brück Mauspfad“, wo die Bahnlinien 1 und 9 verkehren, nur ca. 600 m benötigt werden. Von da aus kann die Kölner Innenstadt innerhalb von 20 Minuten erreicht werden. Über die Bundesstraße B55 gibt es eine direkte Anschlussmöglichkeit an die Autobahn A4, sowie die Autobahn A3, die über das nahegelegene Autobahnkreuz Köln Ost zugänglich ist. Somit werden zum Stadtzentrum (Kölner Dom) ca. 20 Minuten und zum Flughafen Köln Bonn ca. zehn Minuten gebraucht. Auch das Stadtzentrum von Bergisch Gladbach ist innerhalb von ca. zehn Minuten erreichbar. Diese unmittelbare Nähe zu zwei Großstädten, sowie die Sichtbarkeit der Immobilie lässt den Standort hervorstechen und bietet eine hervorragende Möglichkeit für den Inhaber der Gewerbefläche, Kunden aus zwei Regionen anzusprechen. In Köln Brück findet sich nicht nur ein Zuhause, sondern eine Gemeinschaft, die von Herzlichkeit und Zusammenhalt geprägt ist, von einer idealen Infrastruktur profitiert sowie Großstadtkomfort, traditionellen Charme und Naturnähe miteinander verbindet.

???????? ??????????: 2441004A1 - 51109 Köln

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

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

Sven Walter

Hauptstraße 53 ??????? - ????????
E-Mail: commercial.koeln@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com