Pulheim

Vielseitiges Wohn- und Geschäftshaus mit stadtbekannter Gastronomie in Pulheim

Objektnummer: 2541017H2



KAUFPREIS: 910.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 202 m² • **ZIMMER:** 7 • **GRUNDSTÜCK:** 500 m²

Objektnummer: 2541017H2 - 50259 Pulheim

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

Objektnummer: 2541017H2 - 50259 Pulheim

Auf einen Blick

Objektnummer	2541017H2
Wohnfläche	ca. 202 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1970
Stellplatz	8 x Freiplatz

Kaufpreis	910.000 EUR
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 332 m²
Gewerbefläche	ca. 130 m²
Vermietbare Fläche	ca. 332 m²

Objektnummer: 2541017H2 - 50259 Pulheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	22.09.2035

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	153.10 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E

Objektnummer: 2541017H2 - 50259 Pulheim

Die Immobilie



Mietaufstellung - Escher Straße 71, 50259 Pulheim				
IST		**Quadratmeter**	**Kaltmiete / Monat**	**Miete/Quadratmeter**
Erdgeschoss (Restaurant)	Mieter 1	150,00 m²	1.500,00 €	10,00 €
1. Obergeschoss	Mieter 2	114,00 m²	950,00 €	8,33 €
2.Obergeschoss + Dachgeschoss	Mieter 3	120,00 m²	1.150,00 €	9,58 €
PV-Anlage			388,00 €	
TOTAL		**Wohnfläche**	**234,00 m²**	
		Gewerbefläche	**150,00 m²**	
		Gesamt	**384,00 m²**	
	Einkünfte / Monat		**3.988,00 €**	
	Einkünfte / Jahr		**47.856,00 €**	

Objektnummer: 2541017H2 - 50259 Pulheim

Die Immobilie





Objektnummer: 2541017H2 - 50259 Pulheim

Die Immobilie





Objektnummer: 2541017H2 - 50259 Pulheim

Die Immobilie





Objektnummer: 2541017H2 - 50259 Pulheim

Die Immobilie





Objektnummer: 2541017H2 - 50259 Pulheim

Die Immobilie





Objektnummer: 2541017H2 - 50259 Pulheim

Die Immobilie





Objektnummer: 2541017H2 - 50259 Pulheim

Die Immobilie





Objektnummer: 2541017H2 - 50259 Pulheim

Die Immobilie





Objektnummer: 2541017H2 - 50259 Pulheim

Die Immobilie





Objektnummer: 2541017H2 - 50259 Pulheim

Die Immobilie





Objektnummer: 2541017H2 - 50259 Pulheim

Die Immobilie





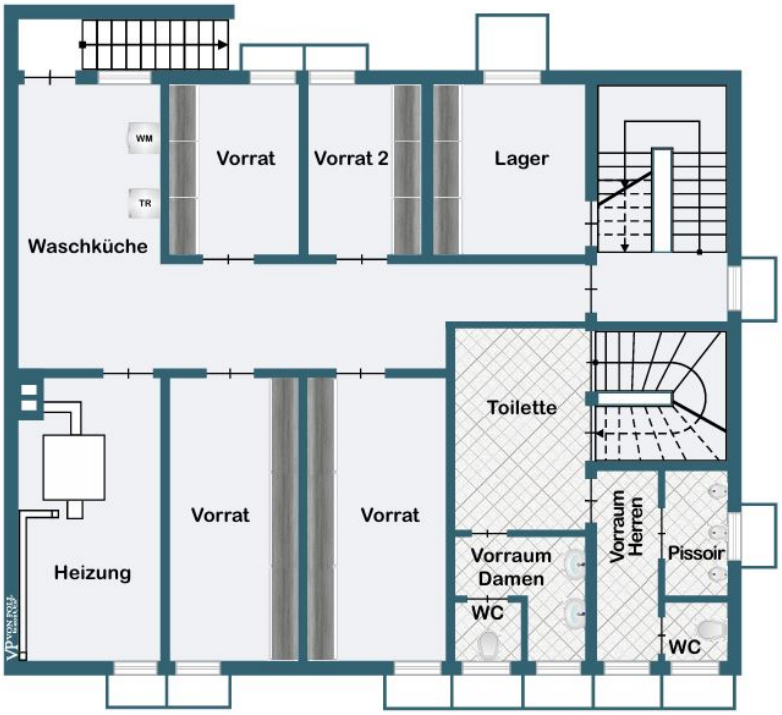
Objektnummer: 2541017H2 - 50259 Pulheim

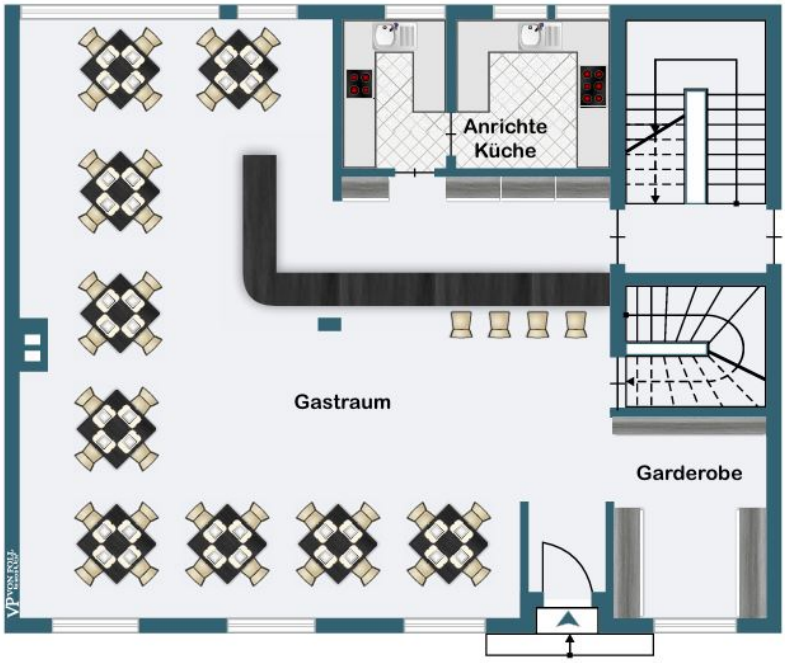
Die Immobilie

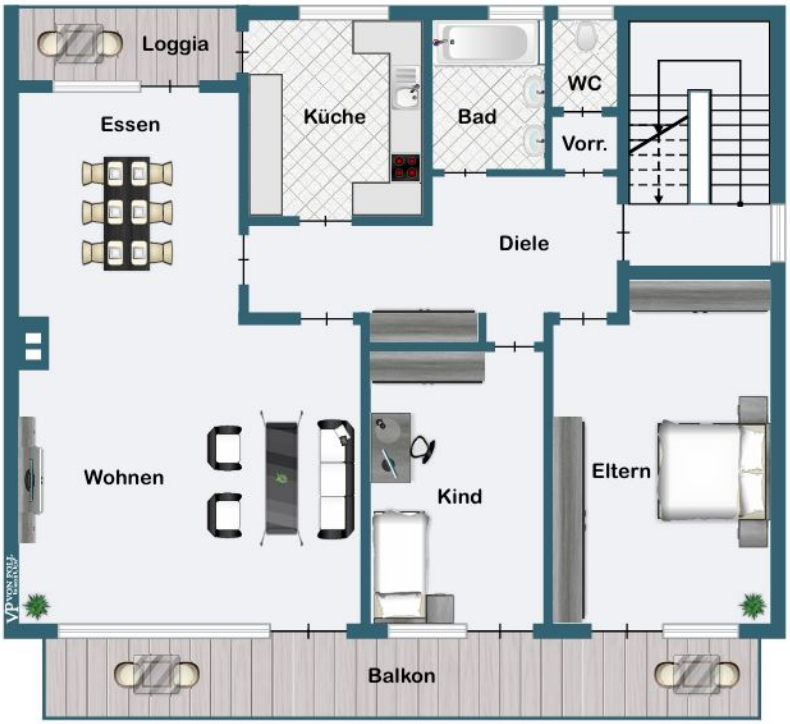


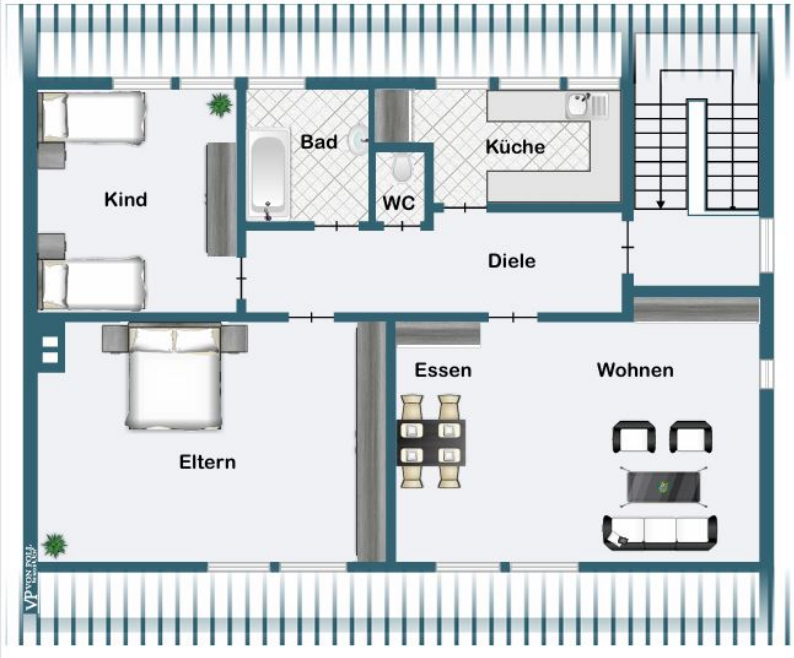
Objektnummer: 2541017H2 - 50259 Pulheim

Grundrisse




Anrichte
Küche
Gastraum
Garderobe


Loggia
Essen
Küche
Bad
WC
Vorr.
Diele
Wohnen
Kind
Eltern
Balkon



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 2541017H2 - 50259 Pulheim

Ein erster Eindruck

VON POLL COMMERCIAL präsentiert Ihnen dieses Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1970, welches auf einem rund 500 m² großen Grundstück errichtet wurde und mit einer gelungenen Kombination aus Wohnen und Gewerbe überzeugt. Das solide gebaute Objekt bietet eine attraktive Mischung aus langfristig vermieteter Gastronomiefläche im Erdgeschoss und zwei großzügig geschnittenen Wohneinheiten in den oberen Etagen.

Die Immobilie erzielt jährliche Netto-Mieteinnahmen von rund 43.200 Euro. Durch die auf dem Dach installierte Solaranlage steigen die Gesamteinnahmen auf etwa 47.856 Euro netto pro Jahr und unterstreichen die nachhaltige Wirtschaftlichkeit des Objekts. Eine höhere AfA (ca. 5%) durch Restnutzungsdauergutachten ist ebenfalls möglich.

Die Gewerbefläche im Erdgeschoss umfasst etwa 130 m² und wird seit 17 Jahren durchgehend von einer Betreiberfamilie als Restaurant genutzt. Der großzügige Gastraum besticht durch seine offene und einladende Raumgestaltung. Großflächige Fensterfronten entlang der Straßenseite lassen reichlich Tageslicht in den Raum und schaffen eine freundliche, angenehme Atmosphäre. Durch den klar gegliederten Grundriss entsteht ein harmonisches Raumgefühl mit einer ausgewogenen Verbindung zwischen Sitz- und Servicebereichen. Das asiatische Restaurant genießt über die Stadtgrenzen hinaus einen hervorragenden Ruf und zieht zahlreiche Gäste aus der Umgebung an. Der gesamte Bereich vermittelt einen gepflegten Eindruck und unterstreicht den guten Gesamtzustand der Immobilie.

In den oberen Etagen befinden sich zwei Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von rund 202 m². Beide Wohnungen überzeugen durch helle Räume, eine durchdachte Raumaufteilung und großzügige Grundrisse, die ein angenehmes Wohnambiente schaffen. Dank der breiten Fensterflächen profitieren die Wohnungen von einer sehr guten Belichtung und einer freundlichen Wohnatmosphäre. Die Wohnung im 1. Obergeschoss verfügt über einen großzügigen Balkon sowie eine rückwärtig gelegene Loggia. Das Gebäude wurde im Rahmen des üblichen Bedarfs instand gehalten und befindet sich in einem soliden Zustand.

Vor dem Haus stehen vier Außenstellplätze zur Verfügung, weitere Stellplätze befinden sich im rückwärtigen Bereich des Grundstücks. Im Frühjahr bzw. Sommer befindet sich vor dem Haus ein gemütlicher Biergarten.

Dieses Wohn- und Geschäftshaus vereint solide Bausubstanz, zentrale Lage und

durchdachtes Nutzungskonzept zu einer wertstabilen Immobilie mit nachhaltigem Entwicklungspotenzial in ruhiger, urbaner Umgebung.

Objektnummer: 2541017H2 - 50259 Pulheim

Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich in einer begehrten zentrumsnahen Lage von Pulheim und stellt eine herausragende Gelegenheit dar, modernen Behaglichkeit mit naturnaher Lebensqualität auf höchstem Niveau zu vereinen. Pulheim – unmittelbar an der westlichen Stadtgrenze Kölns gelegen – zählt zu den gefragtesten Wohnadressen des Rhein-Erft-Kreises und überzeugt durch ein Umfeld, das Exklusivität, hervorragende Infrastruktur und hoher Wohlfühlatmosphäre in beispielhafter Weise zusammenführt.

Die Stadt besticht durch eine harmonische Verbindung von urbanem Flair und grüner Umgebung. Weitläufige Felder, gepflegte Parkanlagen sowie vielfältige Naherholungsgebiete schaffen ein Ambiente, das Ruhe und Erholung bietet, ohne auf die Vorteile einer ausgezeichneten städtischen Anbindung zu verzichten.

In der nahen Umgebung stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung – von Supermärkten und Fachgeschäften bis hin zu exklusiven Boutiquen. Ergänzt wird dieses Angebot durch ein breites Spektrum gastronomischer Betriebe sowie diverse Dienstleister, sodass eine umfassende Versorgung auf hohem Niveau gewährleistet ist.

Für Familien bietet der Standort besonders attraktive Rahmenbedingungen. Neben Kindertagesstätten, Schulen aller Stufen und zwei Gymnasien findet sich ein vielfältiges Freizeit- und Sportangebot, welches den hohen Wohnwert zusätzlich unterstreicht. Eine Schule ist beispielsweise in nur etwa sieben Gehminuten erreichbar – ein Aspekt, der familienfreundliches Wohnen mit gehobener Lebensqualität ideal verbindet.

Die Verkehrsanbindung ist als ausgezeichnet zu bewerten und macht den Standort insbesondere für Berufstätige und Pendler äußerst attraktiv. Den Kölner Hauptbahnhof erreicht man mit der Bahn in rund 15 Minuten, mit dem Pkw in etwa 30 Minuten. Zur Bahnstation läuft man ca. 10 min. zu Fuß vom Objekt. Darüber hinaus bestehen über die Autobahnen A57, A1 und A4 hervorragende Verbindungen nach Köln, Düsseldorf und in die umliegenden Regionen. Eine nahegelegene Schnellstraße sorgt für zusätzliche Mobilität und Flexibilität und verleiht der Lage eine überregionale Bedeutung.

Das Objekt bietet eine seltene Kombination aus zentraler, gefragter Lage, naturnahem Umfeld und exzellenter Infrastruktur. Damit entstehen optimale Voraussetzungen sowohl für anspruchsvolles privates Wohnen als auch für eine repräsentative gewerbliche Nutzung mit langfristiger Perspektive. Die Balance zwischen städtischer Nähe und landschaftlicher Weite verleiht dem Standort eine einzigartige Wohlfühlatmosphäre. Wer

hier lebt oder arbeitet, profitiert von einem Umfeld, das inspirierend und zugleich erholsam wirkt.

Objektnummer: 2541017H2 - 50259 Pulheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sven Walter

Hauptstraße 53, 50996 Köln
Tel.: +49 221 - 42 30 25 25
E-Mail: commercial.koeln@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com