Pulheim

Versatile residential and commercial building with a well-known restaurant in Pulheim

Property ID: 2541017H2



PURCHASE PRICE: 910.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 202 m² • **ROOMS:** 7 • **LAND AREA:** 500 m²

Property ID: 2541017H2 - 50259 Pulheim

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Contact partner

Property ID: 2541017H2 - 50259 Pulheim

At a glance

Property ID	2541017H2
Living Space	ca. 202 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	7
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1970
Type of parking	8 x Outdoor parking space

Purchase Price	910.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Total Space	ca. 332 m²
Commercial space	ca. 130 m²
Rentable space	ca. 332 m²

Property ID: 2541017H2 - 50259 Pulheim

Energy Data

Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	22.09.2035

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	153.10 kWh/m²a
Energy efficiency class	E

Property ID: 2541017H2 - 50259 Pulheim

The property



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 €**	

Property ID: 2541017H2 - 50259 Pulheim

The property





Property ID: 2541017H2 - 50259 Pulheim

The property





Property ID: 2541017H2 - 50259 Pulheim

The property





Property ID: 2541017H2 - 50259 Pulheim

The property





Property ID: 2541017H2 - 50259 Pulheim

The property





Property ID: 2541017H2 - 50259 Pulheim

The property





Property ID: 2541017H2 - 50259 Pulheim

The property





Property ID: 2541017H2 - 50259 Pulheim

The property





Property ID: 2541017H2 - 50259 Pulheim

The property





Property ID: 2541017H2 - 50259 Pulheim

The property





Property ID: 2541017H2 - 50259 Pulheim

The property





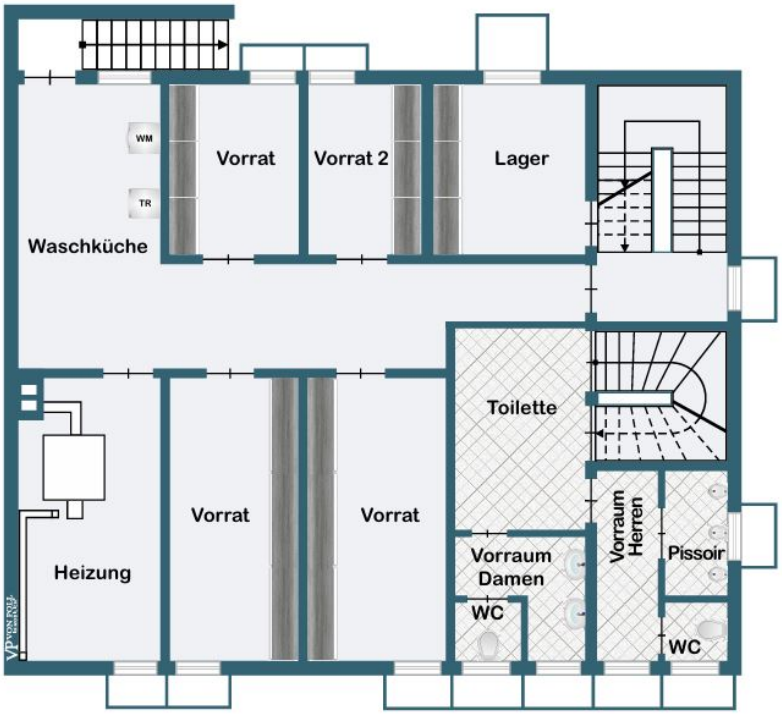
Property ID: 2541017H2 - 50259 Pulheim

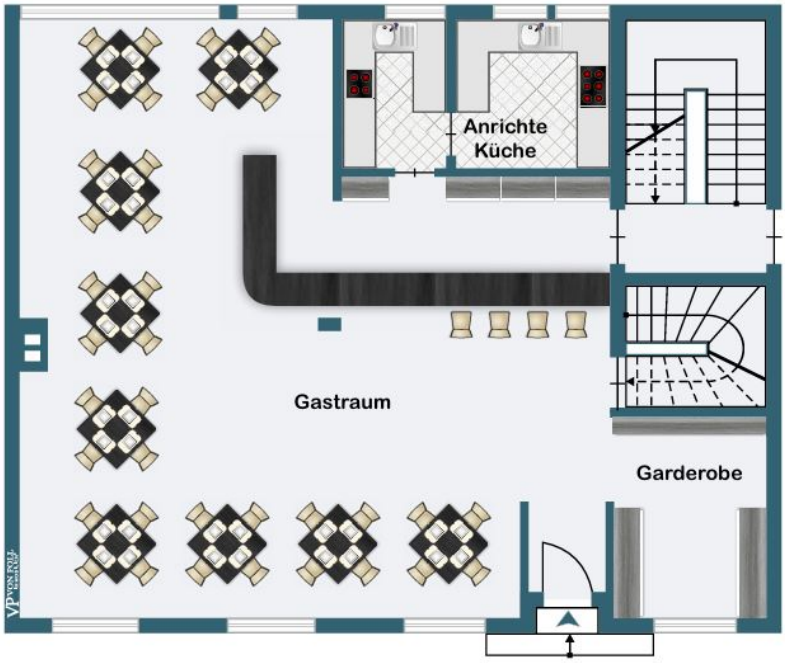
The property

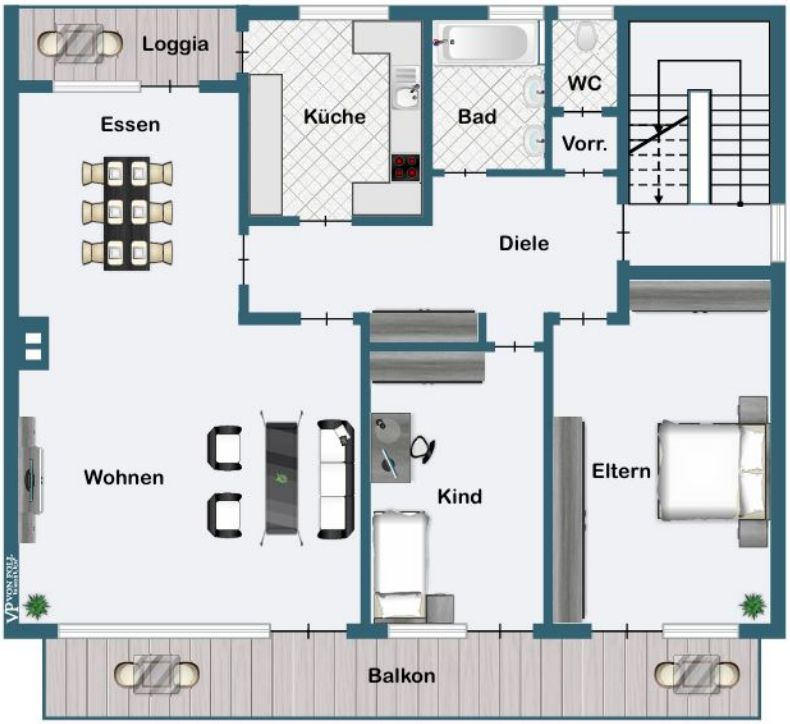


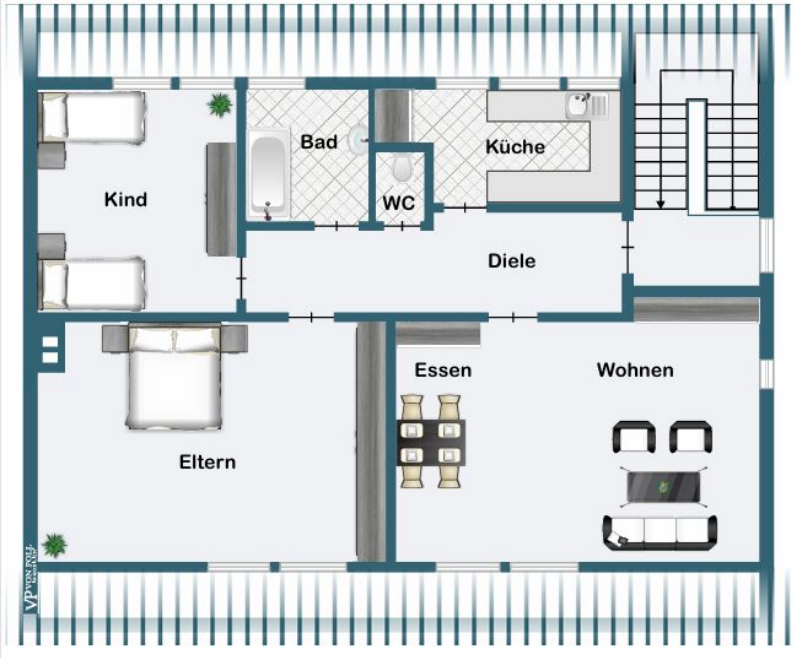
Property ID: 2541017H2 - 50259 Pulheim

Floor plans




Anrichte
Küche
Gastraum
Garderobe


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



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 2541017H2 - 50259 Pulheim

A first impression

VON POLL COMMERCIAL presents this mixed-use building, constructed in 1970 on a plot of approximately 500 m², which boasts a successful combination of residential and commercial space. The solidly built property offers an attractive mix of long-term leased restaurant space on the ground floor and two generously sized apartments on the upper floors. The property generates annual net rental income of approximately €43,200. The solar panels installed on the roof increase the total income to approximately €47,856 net per year, underscoring the property's sustainable profitability. A higher depreciation allowance (approximately 5%) is also possible through a residual useful life appraisal. The ground-floor commercial space comprises approximately 130 m² and has been continuously operated as a restaurant by the same family for the past 17 years. The spacious dining area features an open and inviting layout. Large windows along the street side allow ample natural light into the room, creating a bright and pleasant atmosphere. The clearly structured floor plan creates a harmonious sense of space with a balanced connection between seating and service areas. The Asian restaurant enjoys an excellent reputation far beyond the city limits and attracts numerous guests from the surrounding area. The entire area presents a well-maintained appearance and underscores the good overall condition of the property. The upper floors contain two apartments with a total living area of approximately 202 m². Both apartments impress with bright rooms, a well-thought-out layout, and spacious floor plans that create a pleasant living environment. Thanks to the large windows, the apartments benefit from excellent natural light and a welcoming atmosphere. The apartment on the first floor features a generous balcony as well as a rear-facing loggia. The building has been maintained according to standard maintenance requirements and is in sound condition. Four outdoor parking spaces are available in front of the building, with additional parking spaces located at the rear of the property. In spring and summer, a pleasant beer garden is located in front of the building. This residential and commercial building combines solid construction, a central location and a well-thought-out usage concept to create a stable property with sustainable development potential in a quiet, urban environment.

Property ID: 2541017H2 - 50259 Pulheim

All about the location

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.

Property ID: 2541017H2 - 50259 Pulheim

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sven Walter

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com