

Pulheim

Edificio residencial y comercial versátil con un conocido restaurante en Pulheim

Número de propiedad: 2541017H2



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 910.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 202 m² • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 500 m²

Número de propiedad: 2541017H2 - 50259 Pulheim

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 2541017H2 - 50259 Pulheim

De un vistazo

Número de propiedad	2541017H2
Superficie habitable	ca. 202 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	7
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1970
Tipo de aparcamiento	8 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	910.000 EUR
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Espacio total	ca. 332 m²
Superficie comercial	ca. 130 m²
Superficie alquilable	ca. 332 m²

Número de propiedad: 2541017H2 - 50259 Pulheim

Datos energéticos

Fuente de energía	Gas	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	22.09.2035	Demanda de energía final	153.10 kWh/m²a
		Clase de eficiencia energética	E

Número de propiedad: 2541017H2 - 50259 Pulheim

La propiedad



Mietaufstellung - Escher Straße 71, 50259 Pulheim

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

Número de propiedad: 2541017H2 - 50259 Pulheim

La propiedad



Número de propiedad: 2541017H2 - 50259 Pulheim

La propiedad



Número de propiedad: 2541017H2 - 50259 Pulheim

La propiedad



Número de propiedad: 2541017H2 - 50259 Pulheim

La propiedad



Número de propiedad: 2541017H2 - 50259 Pulheim

La propiedad



Número de propiedad: 2541017H2 - 50259 Pulheim

La propiedad



Número de propiedad: 2541017H2 - 50259 Pulheim

La propiedad



Número de propiedad: 2541017H2 - 50259 Pulheim

La propiedad



Número de propiedad: 2541017H2 - 50259 Pulheim

La propiedad



Número de propiedad: 2541017H2 - 50259 Pulheim

La propiedad



Número de propiedad: 2541017H2 - 50259 Pulheim

La propiedad



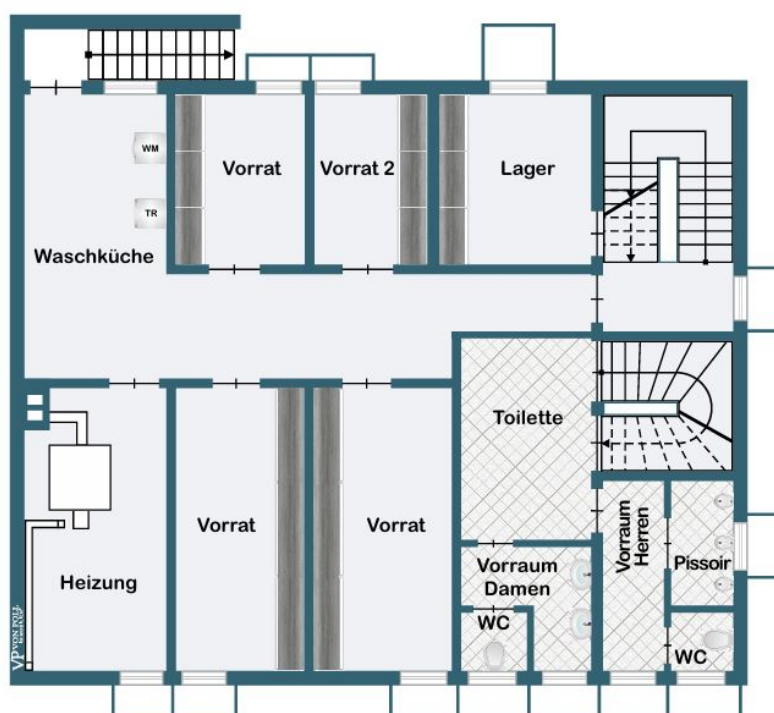
Número de propiedad: 2541017H2 - 50259 Pulheim

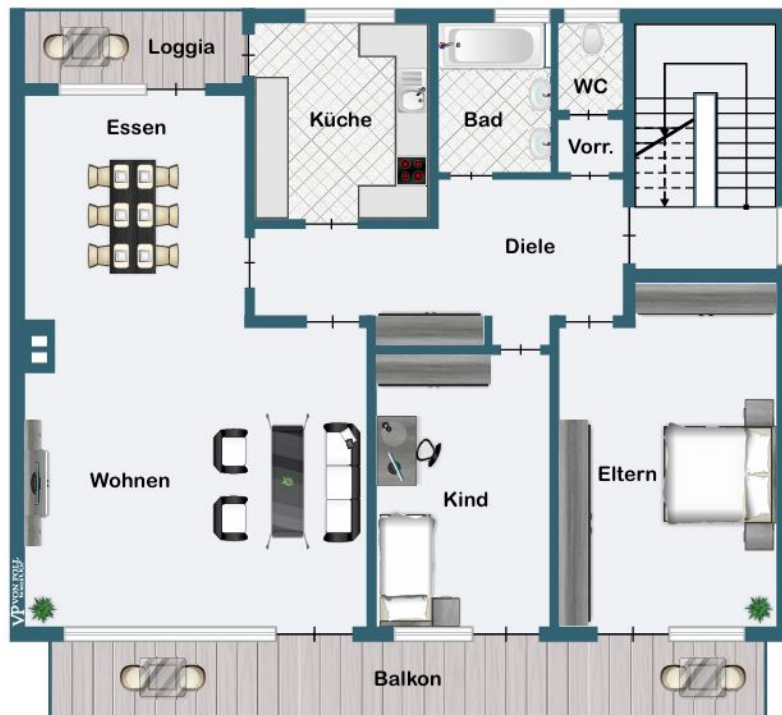
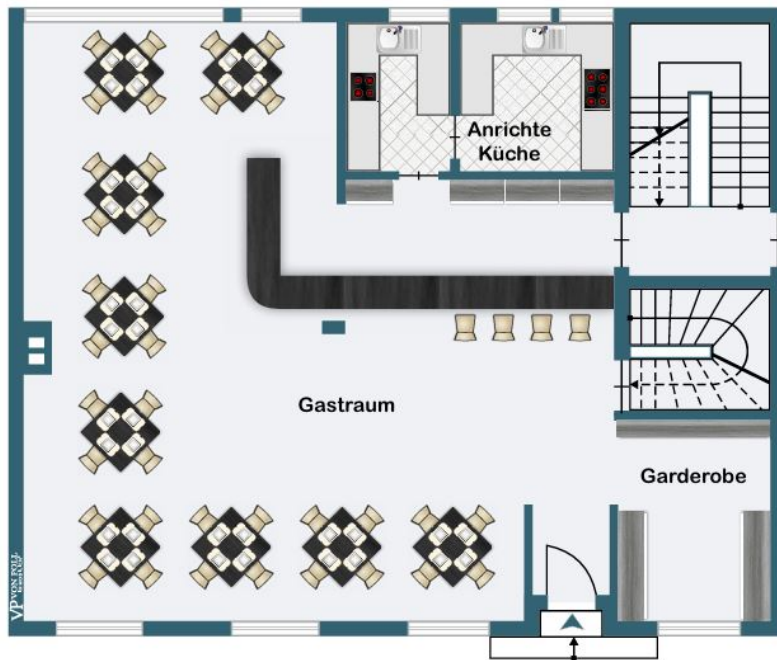
La propiedad

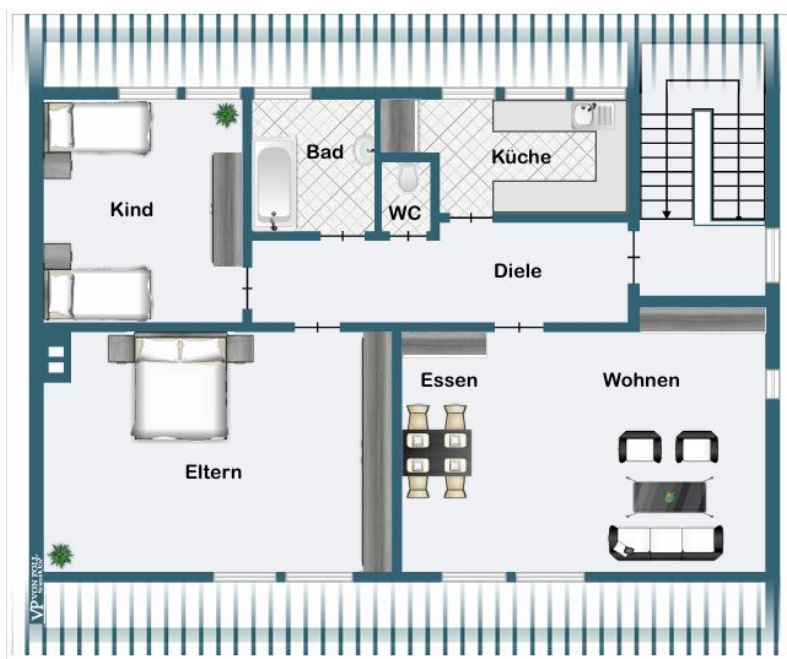


Número de propiedad: 2541017H2 - 50259 Pulheim

Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 2541017H2 - 50259 Pulheim

Una primera impresión

VON POLL COMMERCIAL presenta este edificio de uso mixto, construido en 1970 sobre una parcela de aproximadamente 500 m², que combina a la perfección espacio residencial y comercial. La propiedad, de sólida construcción, ofrece una atractiva combinación de espacio de restaurante en alquiler a largo plazo en la planta baja y dos amplios apartamentos en las plantas superiores. La propiedad genera unos ingresos netos anuales por alquiler de aproximadamente 43.200 €. Los paneles solares instalados en la cubierta aumentan los ingresos totales a aproximadamente 47.856 € netos anuales, lo que subraya la rentabilidad sostenible de la propiedad. También es posible obtener una mayor depreciación (aproximadamente un 5 %) mediante una valoración de la vida útil residual. El local comercial de la planta baja comprende aproximadamente 130 m² y ha sido explotado ininterrumpidamente como restaurante por la misma familia durante los últimos 17 años. El espacioso comedor presenta una distribución abierta y acogedora. Los grandes ventanales que dan a la calle permiten la entrada de abundante luz natural, creando un ambiente luminoso y agradable. La distribución clara crea una sensación de espacio armoniosa con una conexión equilibrada entre las zonas de estar y de servicio. El restaurante asiático goza de una excelente reputación más allá de los límites de la ciudad y atrae a numerosos clientes de los alrededores. Toda la zona presenta un aspecto impecable y subraya el buen estado general del inmueble. Las plantas superiores albergan dos apartamentos con una superficie habitable total de aproximadamente 202 m². Ambos apartamentos impresionan por su luminosidad, una distribución bien pensada y amplios espacios que crean un ambiente agradable. Gracias a sus amplios ventanales, los apartamentos disfrutan de una excelente luz natural y un ambiente acogedor. El apartamento de la primera planta cuenta con un amplio balcón y una galería orientada a la parte trasera. El edificio se ha mantenido según los requisitos estándar y se encuentra en perfecto estado. Hay cuatro plazas de aparcamiento exterior disponibles frente al edificio, con plazas adicionales en la parte trasera. En primavera y verano, hay una agradable cervecería al aire libre frente al edificio. Este edificio residencial y comercial combina una construcción sólida, una ubicación central y un concepto de uso bien pensado para crear una propiedad estable con potencial de desarrollo sostenible en un entorno urbano tranquilo.

Número de propiedad: 2541017H2 - 50259 Pulheim

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 2541017H2 - 50259 Pulheim

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Sven Walter

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com