Köln

Doppelwohnhaus mit 6 Wohnungen, Lagerräumen und 3 Garagen im Herzen von Köln Flittard

??????? ????????: 2341024A4



???? ??????: 705.000 EUR • ?????????: ca. 345 m² • ?????? ???: 510 m²

??????? ????????: 2341024A4 - 51061 Köln

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

??????? ????????: 2341024A4 - 51061 Köln

?? ??? ?????

??????? ????????	2341024A4
?????????	ca. 345 m²
???? ??????????	1949

???? ??????	705.000 EUR
?????????	Käuferprovision 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
???????? ??????	ca. 465 m²
????????? ?????	ca. 120 m²
???????????? ?????	ca. 465 m²

??????? ????????: 2341024A4 - 51061 Köln

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

???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	31.08.2034

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	380.90 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	H
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1949

??????? ????????: 2341024A4 - 51061 Köln

?? ???????





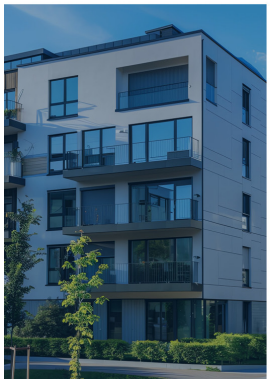
??????? ????????: 2341024A4 - 51061 Köln

?? ???????



WIR VERKAUFEN AUCH IHRE
IMMOBILIE







www.vpc-koeln.de

??????? ????????: 2341024A4 - 51061 Köln

?? ???????





??????? ????????: 2341024A4 - 51061 Köln

?? ???????



WIR SUCHEN EINEN
IMMOBILIENMAKLER
FÜR ANLAGEIMMOBILIEN
(W/M/D)

BEWERBEN SIE SICH UNTER:
commercial.koeln@von-poll.com





www.vpc-koeln.de

??????? ????????: 2341024A4 - 51061 Köln

?? ???????





??????? ????????: 2341024A4 - 51061 Köln

?? ???????



VON POLL COMMERCIAL®



Registrieren Sie sich als **aktiver Suchkunde** und Sie erhalten - als einer der Ersten - die neuen **Immobilien-Angebote** sowie attraktive **OFF-Market Immobilien**

0221 423 025 25
commercial.koeln@von-poll.com

www.vpc-koeln.de

??????? ????????: 2341024A4 - 51061 Köln

?? ???????





??????? ????????: 2341024A4 - 51061 Köln

?? ???????





??????? ????????: 2341024A4 - 51061 Köln

?? ???????





??????? ????????: 2341024A4 - 51061 Köln

?? ???????





??????? ????????: 2341024A4 - 51061 Köln

?? ???????





??????? ????????: 2341024A4 - 51061 Köln

?? ???????





??????? ????????: 2341024A4 - 51061 Köln

?? ???????





??????? ????????: 2341024A4 - 51061 Köln

?? ???????





??????? ????????: 2341024A4 - 51061 Köln

?? ???????





??????? ????????: 2341024A4 - 51061 Köln

?? ???????





??????? ????????: 2341024A4 - 51061 Köln

?? ???????





??????? ????????: 2341024A4 - 51061 Köln

?? ???????





??????? ????????: 2341024A4 - 51061 Köln

?? ???????





??????? ????????: 2341024A4 - 51061 Köln

?? ???????





??????? ????????: 2341024A4 - 51061 Köln

?? ???????





??????? ????????: 2341024A4 - 51061 Köln

?? ???????





??????? ????????: 2341024A4 - 51061 Köln

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

VVON POLL COMMERCIAL präsentiert Ihnen dieses Wohnhaus im Herzen von Köln Flittard, wo die Kombination von ländlichem Charme, kölscher Tradition und Großstadtkomfort eine idyllische, grüne Oase umgeben von Industriegiganten und moderner Urbanität erschaffen hat. Erbaut im Jahre 1949, handelt es sich architektonisch bei dem Gebäude um einen Zweispanner. Sechs Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 345 m², eine ca. 120 m² große Lagerfläche und drei Garagen sind auf dem Grundstück angesiedelt. Die beiden Wohnungen im Erdgeschoss umfassen ca. 40 m² und ca. 70 m², die im ersten Obergeschoss ca. 65 m² und ca. 70 m² und im ausgebauten Dachgeschoss erstrecken sich die beiden Einheiten über eine Fläche ca. 40 m² sowie ca. 60 m². Hohe Decken und große Fenster sorgen für lichtdurchflutete Räume und ein einladendes, luftiges Raumgefühl. Die Badezimmer sind zeitgemäß mit weißen Fliesen versehen. In den renovierten Wohnungen fällt direkt der neue Boden auf, hochwertig und modern und macht es den Mietern leicht, mit der richtigen Einrichtung ein wunderschönes Zuhause zu kreieren. Ein absolutes Highlight ist der rote, gut erhaltene Kaminsims, der kuschelige Abende auf der Couch während der kalten Wintermonate garantiert. Alle sechs Wohnungen sowie die Lagerfläche sind vermietet. Diese wird momentan als Werkstatt genutzt, da dort ein Malerbetrieb angesiedelt ist. Anstatt blanker, trister Wände begrüßen eine schon bei der Toreinfahrt bunte und ästhetisch ansprechende Wandmalereien, die den gesamten Innenhof prägen und für gute Laune sorgen. Dort befinden sich auch die Garagen, von denen zwei aktuell frei sind, während eine vom Eigentümer genutzt wird. Im Laufe der Jahre wurden einige Modernisierungen vorgenommen. Die Elektrik ist auf dem Stand der 80er Jahre, das Dach wurde 2008 saniert, ebenso wie die Heizung, wo der Ölkessel erneuert wurde. Im Jahre 2021 wurden die Fenster (Doppelverglasung) in vier Wohnungen ausgetauscht. Die aktuellen jährlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf ca. 38.640 €, wobei hier noch ein erhebliches Mietausschöpfungspotenzial vorliegt. Insbesondere weil drei Wohnungen noch einen Pauschalmietvertrag haben und hier nicht abgerechnet wird.

??????? ????????: 2341024A4 - 51061 Köln

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

Flittard – ein Stadtteil im rechtsrheinischen Norden von Köln, der zum Stadtbezirk Mühlheim gehört. Eine versteckte, grüne Oase, umgeben von Industriegiganten. Nördlich von Flittard befindet sich Leverkusen mit den berühmten Bayerwerken, südlich Stammheim mit dem Großklärwerk, im Osten sind die Ford-Werke angesiedelt und westlich wird das Örtchen durch den Rhein begrenzt. Umso überraschender ist es, dass dieses ehemalige Bauern- und Fischerdorf trotz Industrieumrandung seinen charmanten und gemütlichen Flair nie verloren hat. Den Ortskern prägen süße, ländliche Häuser. Allgemein besteht der Stadtteil primär aus Wohngebieten mit Ein- und Mehrfamilienhäusern, umgeben von zahlreichen Grünflächen und Wäldern. Der 15.000 m² große japanische Garten, der mit seinen prachtvollen Parkanlagen viele Besucher anlockt, ist die perfekte Kulisse für einen Sonntagspaziergang mit der ganzen Familie. Immerhin wurde er schon unter die Top 10 der schönsten Gärten und Parks in ganz Deutschland gewählt. Aber auch die unter Naturschutz stehende Rheinaue mit ihren 180 ha sowie das Rheinufer selbst bieten zahlreiche Fuß-, Rad- und Wanderwege. Die Immobilie liegt im Herzen dieser Idylle, unweit von der Rheinaue, mitten im Geschäftszentrum des Ortes. Netto, Aldi, eine Apotheke, Bäckerei, Tankstelle, Bank sowie weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar, ebenso eine Kita und eine Grundschule. Ein aktives, ausgeprägtes Vereinsleben sorgt für einen hohen Freizeitfaktor und mehrere Kneipen und Brauhäuser versorgen die Anwohner abends mit ausreichend Kölsch. Nicht nur die Lage des Objekts ist ideal, Flittard selber liegt sehr verkehrsgünstig. Die Haltestelle „Edelhofstraße“, wo die Busse der Linie 151, 152 und 156 verkehren, ist nur ca. 500 m entfernt. So wird zu den benachbarten Stadtteilen sowie zum Leverkusener Zentrum nicht lange gebraucht, wo auf die S-Bahn umgestiegen werden kann. Ebenso ist über die B 8 innerhalb kürzester Zeit der Kölner Autobahnring und dementsprechend die Autobahnen A 1, A 3, A 4 und A 59 erreichbar. Zum Kölner Hauptbahnhof sowie Flughafen werden lediglich ca. 20 Minuten, zum Düsseldorfer Hauptbahnhof sowie Flughafen etwas mehr als ca. 30 Minuten benötigt. Ländlicher Charme und kölsche Tradition wird hier um Großstadtkomfort ergänzt. Geografisch direkt an Leverkusen grenzend und zwischen zwei Metropolen gelegen, profitieren die Bewohner von der damit einhergehenden ausgezeichneten Infrastruktur. In Kombination mit der guten Nahversorgung und dem starken Erholungs- sowie Freizeitfaktor ergibt sich ein attraktiver Standort, der eine hohe Lebensqualität verspricht.

??????? ????????: 2341024A4 - 51061 Köln

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

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

Sven Walter

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com