

Köln

# WGH mit freier Wohnung und Entwicklungspotenzial in Köln-Müngersdorf

Αριθμός ακινήτου: 2641008A1



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 1.400.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 177,08 m<sup>2</sup> • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 294 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 2641008A1 - 50933 Köln**

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

Αριθμός ακινήτου: 2641008A1 - 50933 Köln

?? ??? ??????

???????	2641008A1	???? ??????	1.400.000 EUR
?????????	ca. 177,08 m <sup>2</sup>	??????????	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ??????????	1958		
		????????? ??????	ca. 452 m <sup>2</sup>
		????????? ??????	ca. 275.89 m <sup>2</sup>
		????????????????? ??????	ca. 452 m <sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 2641008A1 - 50933 Köln

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

???? ??????????	?????	????????????????	VERBRAUCH
?????????????	16.07.2029	????????????	
????????????????		?????? ??????????	137.00 kWh/m <sup>2</sup> a
?????? ??		??????????	
		??????????	E
		????????????	
		??????????	
		???? ??????????	1958
		???????? ?? ??	
		????????????	
		????????????????	

Αριθμός ακινήτου: 2641008A1 - 50933 Köln

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 2641008A1 - 50933 Köln

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 2641008A1 - 50933 Köln

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 2641008A1 - 50933 Köln

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 2641008A1 - 50933 Köln

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 2641008A1 - 50933 Köln

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 2641008A1 - 50933 Köln

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 2641008A1 - 50933 Köln

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 2641008A1 - 50933 Köln

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 2641008A1 - 50933 Köln

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 2641008A1 - 50933 Köln

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 2641008A1 - 50933 Köln

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 2641008A1 - 50933 Köln

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 2641008A1 - 50933 Köln

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 2641008A1 - 50933 Köln

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 2641008A1 - 50933 Köln

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 2641008A1 - 50933 Köln

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 2641008A1 - 50933 Köln

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 2641008A1 - 50933 Köln

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 2641008A1 - 50933 Köln

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 2641008A1 - 50933 Köln

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 2641008A1 - 50933 Köln

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 2641008A1 - 50933 Köln

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 2641008A1 - 50933 Köln

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 2641008A1 - 50933 Köln

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 2641008A1 - 50933 Köln

??????







Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 2641008A1 - 50933 Köln**

**??? ????? ?????????**

VON POLL COMMERCIAL präsentiert Ihnen dieses vielseitige Wohn- und Geschäftshaus in sehr guter Lage von Köln-Müngersdorf. Besonders hervorzuheben ist die aktuell freie Wohneinheit im 2. Obergeschoss mit ca. 110,41 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die der Liegenschaft ein erhebliches zusätzliches Potenzial verleiht und attraktive Perspektiven für die weitere Wert- und Ertragsentwicklung eröffnet.

Die Immobilie befindet sich auf einem ca. 294 m<sup>2</sup> großen Grundstück und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 499,11 m<sup>2</sup>. Hiervon entfallen aktuell ca. 177,08 m<sup>2</sup> auf die Wohnfläche sowie ca. 275,89 m<sup>2</sup> auf die Gewerbefläche. Die vermietbare Fläche beträgt aktuell insgesamt ca. 452,97 m<sup>2</sup> und bietet damit eine solide Grundlage für eine nachhaltige und wirtschaftlich interessante Nutzung.

Ergänzend steht das angrenzende, ca. 355 m<sup>2</sup> große Grundstück ebenfalls zum Verkauf, wodurch sich zusätzliche Entwicklungs- und Nutzungsperspektiven ergeben können. Die mögliche Bebauung ist mangels Bebauungsplan im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Vorgaben und unter Berücksichtigung der vorhandenen Umgebungsbebauung zu prüfen. Eine verbindliche Aussage zur Bebaubarkeit kann nur über die zuständigen Behörden beziehungsweise eine Bauvoranfrage erfolgen.

Das Objekt überzeugt durch seine solide Bauweise, ein gepflegtes Erscheinungsbild sowie ihre nachgefragte Lage. Die Kombination aus Wohn und Gewerbeflächen unterstreicht den wirtschaftlich attraktiven Charakter des Objekts. Klare Strukturen und gut nutzbare Flächen schaffen eine verlässliche Basis für eine nachhaltige Vermietung und langfristige Investitionssicherheit.

Auch in wirtschaftlicher Hinsicht bietet die Immobilie eine interessante Ausgangslage. Die derzeitigen jährlichen Mieteinnahmen betragen ca. 48.966,84 €. Allein durch die Neuvermietung der Wohnung im 2. OG lässt sich ein jährliches Soll-Mietniveau von ca. 70.136,64 € realisieren.

Darüber hinaus bestehen zusätzliche Entwicklungsspielräume, um die wirtschaftliche Attraktivität des Objekts weiter zu stärken.

Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als attraktive Kapitalanlage in gefragter Lage von Köln-Müngersdorf.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

**Αριθμός ακινήτου: 2641008A1 - 50933 Köln**

**???** **???** **???** **???????????**

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in etablierter Lage von Köln-Müngersdorf, einem gefragten Stadtteil im Westen der Domstadt, der dem beliebten Stadtbezirk Lindenthal zugeordnet ist. Das Umfeld zeichnet sich durch eine gewachsene städtebauliche Struktur, eine angenehme Wohnqualität sowie eine ausgewogene Verbindung von Wohnnutzung, lokaler Versorgung und gewerblichen Nutzungen aus. Großzügige Grünflächen, ein ruhiges Straßenbild und die insgesamt hochwertige Mikrolage tragen wesentlich zur Attraktivität des Standorts bei.

Der Kölner Westen gehört seit Jahren zu den bevorzugten Wohnlagen der Stadt. Insbesondere Müngersdorf und Lindenthal stehen für ein gepflegtes, gewachsenes Umfeld mit hohem Freizeitwert und sehr guter infrastruktureller Einbindung. Die umliegende Bebauung ist geprägt von Wohnhäusern, kleineren Gewerbeeinheiten und einer insgesamt stabilen Nachfragesituation. Dies schafft verlässliche Rahmenbedingungen sowohl für Wohnraumnutzer als auch für gewerbliche Mieter.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist als sehr gut zu bewerten. Über die nahegelegenen Haltestellen Alter Militärring und Wendelinstraße besteht Anschluss an die Stadtbahn-Linie 1 sowie an die Buslinien 141, 143 und 144. Dadurch ist eine komfortable Verbindung in die Kölner Innenstadt, zu angrenzenden Stadtteilen sowie zu wichtigen Verkehrs- und Versorgungsachsen gewährleistet. Auch der Individualverkehr profitiert von der guten Erreichbarkeit der umliegenden Hauptverkehrsstraßen, wodurch der Standort insgesamt eine hohe Mobilitätsqualität aufweist.

Ein besonderer Mehrwert der Lage ergibt sich aus der Nähe zum Sportpark Müngersdorf, der als einer der bekanntesten Sport- und Freizeitstandorte Kölns weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannt ist. Eingebettet in den Äußeren Grüngürtel bietet das Umfeld nicht nur einen hohen Erholungswert, sondern auch zahlreiche Freizeit- und Bewegungsmöglichkeiten. Zu den prägenden Einrichtungen zählen unter anderem das RheinEnergieStadion, die Deutsche Sporthochschule Köln sowie weitere renommierte Sportanlagen und Institutionen. Diese Einrichtungen sorgen für eine überdurchschnittliche Standortbekanntheit und unterstreichen die Attraktivität des Quartiers.

Darüber hinaus profitiert die Lage von der Nähe zu etablierten Versorgungs- und Einkaufsbereichen, insbesondere entlang der Aachener Straße. Hier finden sich vielfältige Angebote des täglichen Bedarfs, Gastronomie, Einzelhandel sowie ergänzende Dienstleistungen. Ergänzt wird dies durch ein attraktives Naherholungsangebot mit dem Kölner Stadtwald und dem Decksteiner Weiher, die zu den beliebtesten Freizeit- und

**Erholungsräumen im Kölner Westen zählen.**

**Αριθμός ακινήτου: 2641008A1 - 50933 Köln**

**?????????? ???? ????????**

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

Sven Walter

---

**Unter Käster 14-16, 50667 Köln**  
**Tel.: +49 221 - 42 30 25 25**  
**E-Mail: [commercial.koeln@von-poll.com](mailto:commercial.koeln@von-poll.com)**

???? ?????????? ?????????? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)