

Pulheim

Sokoldalú lakó- és kereskedelmi épület egy jól ismert étteremmel Pulheimben

VP azonosító: 2541017H2



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 910.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 202 m² • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 500 m²

VP azonosító: 2541017H2 - 50259 Pulheim

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 2541017H2 - 50259 Pulheim

Áttekintés

VP azonosító	2541017H2
Hasznos lakótér	ca. 202 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	7
Hálósobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	1970
Parkolási lehetőségek	8 x Felszíni parkolóhely

Vételár	910.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teljes terület	ca. 332 m²
Kereskedelmi terület	ca. 130 m²
Bérelhető terület	ca. 332 m²

VP azonosító: 2541017H2 - 50259 Pulheim

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Gáz	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	22.09.2035	Teljes energiaigény	153.10 kWh/m²a
		Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E

VP azonosító: 2541017H2 - 50259 Pulheim

Az ingatlan



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 €	

VP azonosító: 2541017H2 - 50259 Pulheim

Az ingatlan



VP azonosító: 2541017H2 - 50259 Pulheim

Az ingatlan



VP azonosító: 2541017H2 - 50259 Pulheim

Az ingatlan



VP azonosító: 2541017H2 - 50259 Pulheim

Az ingatlan



VP azonosító: 2541017H2 - 50259 Pulheim

Az ingatlan



VP azonosító: 2541017H2 - 50259 Pulheim

Az ingatlan



VP azonosító: 2541017H2 - 50259 Pulheim

Az ingatlan



VP azonosító: 2541017H2 - 50259 Pulheim

Az ingatlan



VP azonosító: 2541017H2 - 50259 Pulheim

Az ingatlan



VP azonosító: 2541017H2 - 50259 Pulheim

Az ingatlan



VP azonosító: 2541017H2 - 50259 Pulheim

Az ingatlan



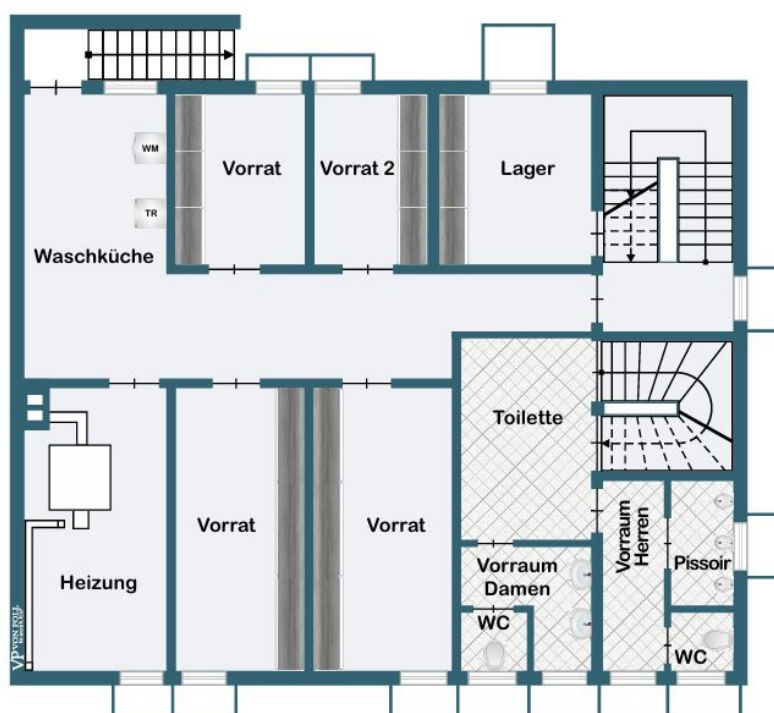
VP azonosító: 2541017H2 - 50259 Pulheim

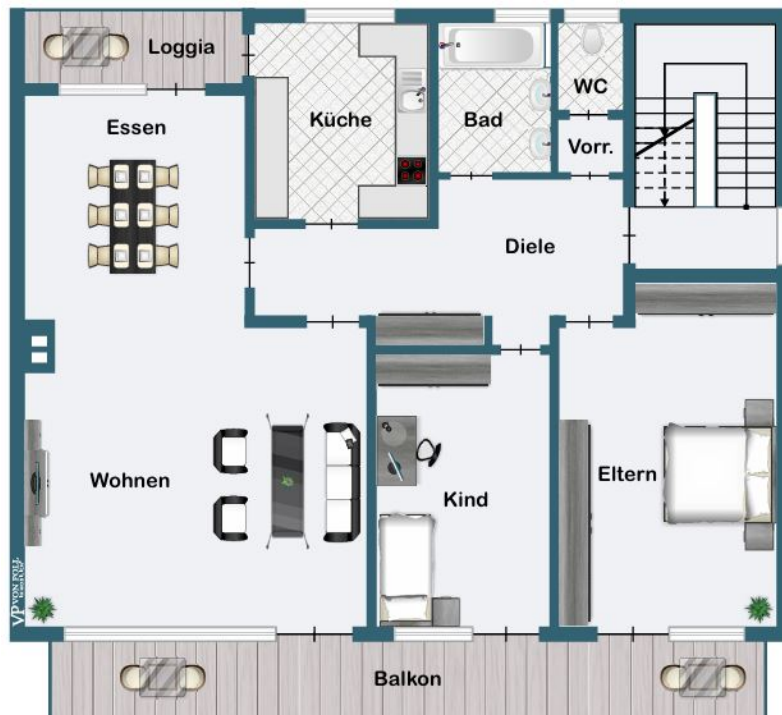
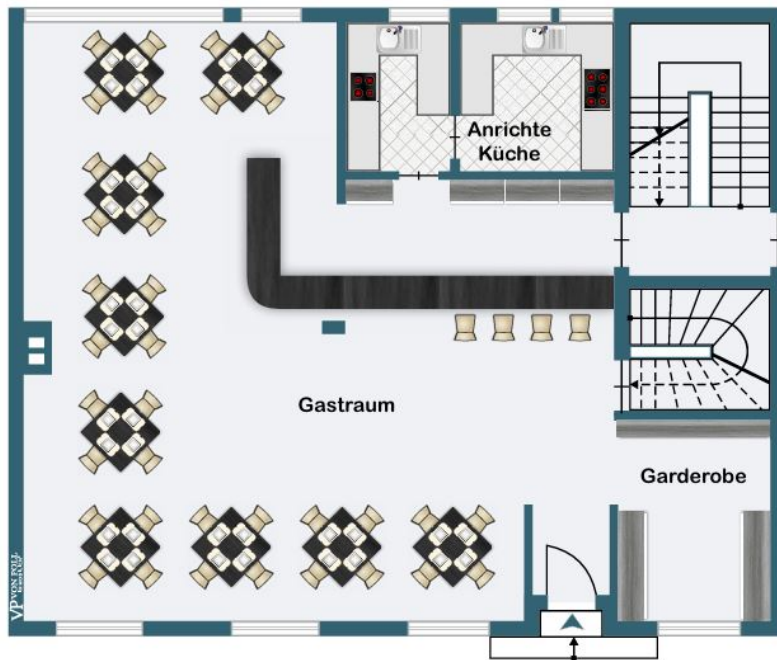
Az ingatlan

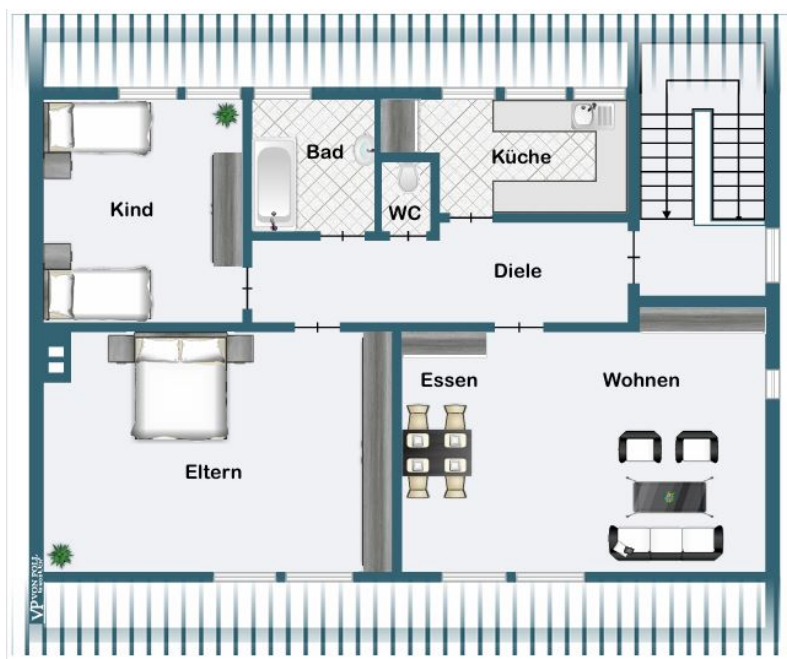


VP azonosító: 2541017H2 - 50259 Pulheim

Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 2541017H2 - 50259 Pulheim

Az első benyomás

A VON POLL COMMERCIAL bemutatja ezt a vegyes funkciójú épületet, amely 1970-ben épült egy körülbelül 500 m²-es telken, és sikeresen ötvözi a lakó- és kereskedelmi tereket. A masszív építészeti ingatlan vonzó keverékét kínálja a földszinten hosszú távra bérbe adott éttermi helyiségnek, az emeleteken pedig két tágas apartmannak. Az ingatlan éves nettó bérleti bevétele körülbelül 43 200 euró. A tetőre telepített napelemek a teljes bevételt körülbelül 47 856 euróra emelik évente, ami aláhúzza az ingatlan fenntartható jövedelmezőségét. A fennmaradó élettartam értékelése révén magasabb értékcsökkenési leírás (körülbelül 5%) is lehetséges. A földszinti üzlethelyiség körülbelül 130 m²-es, és az elmúlt 17 évben ugyanaz a család folyamatosan étteremként üzemeltette. A tágas étkező nyitott és hívogató elrendezése. Az utcáfronti nagy ablakok bőséges természetes fényt engednek be a helyiségbe, világos és kellemes légkört teremtvén. A világos alaprajz harmonikus térérzetet teremt, kiegyensúlyozott kapcsolatot teremtvén az ülo- és kiszolgáló területek között. Az ázsiai étterem messze a város határain túl is kiváló hírnévnek örvend, és számos vendéget vonz a környékről. Az egész terület gondozott megjelenésű, és kiemeli az ingatlan jó általános állapotát. A felső emeleteken két apartman található, összesen körülbelül 202 m²-es lakóterülettel. Mindkét apartman világos szobákkal, átgondolt elrendezéssel és tágas alaprajzokkal rendelkezik, amelyek kellemes lakókörnyezetet teremtenek. A nagy ablakoknak köszönhetően a lakások kiváló természetes fénnel és barátságos légkörrel rendelkeznek. Az első emeleti apartman tágas erkéllyel, valamint hátrafelé néző loggiával rendelkezik. Az épületet a szokásos karbantartási követelményeknek megfelelően karbantartották, és jó állapotban van. Az épület előtt négy kültéri parkolóhely áll rendelkezésre, további parkolóhelyek pedig az ingatlan mögött találhatók. Tavasszal és nyáron egy kellemes sörkert található az épület előtt. Ez a lakó- és kereskedelmi épület a masszív szerkezetet, a központi elhelyezkedést és az átgondolt használati koncepciót ötvözi, így egy stabil, fenntartható fejlődési potenciállal rendelkező ingatlant hoz létre egy csendes, városi környezetben.

VP azonosító: 2541017H2 - 50259 Pulheim

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 2541017H2 - 50259 Pulheim

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sven Walter

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com