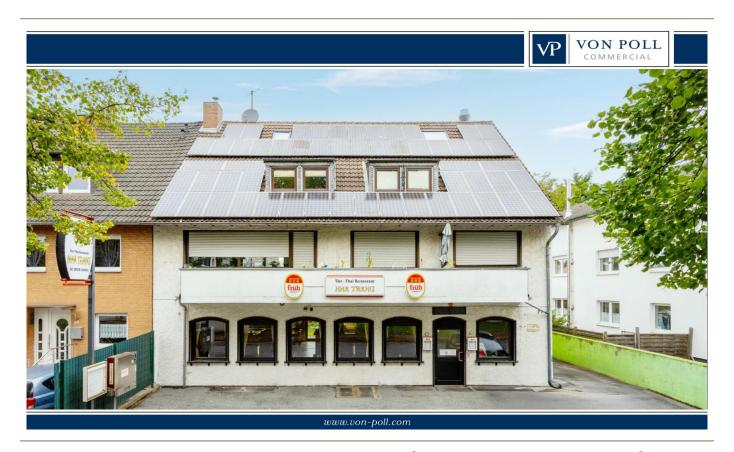


Pulheim

Sokoldalú lakó- és kereskedelmi épület egy jól ismert étteremmel Pulheimben

VP azonosító: 2541017H2



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



- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Minden a helyszínrol
- Kapcsolattartó



Áttekintés

VP azonosító	2541017H2		
Hasznos lakótér	ca. 202 m²		
Teto formája	Nyeregteto		
Szobák	7		
Hálószobák	3		
Fürdoszobák	2		
Építés éve	1970		
Parkolási lehetoségek	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		
Bérelheto terület	ca. 332 m²		



Áttekintés: Energia adatok

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





Mietaufstellung - Escher Straße 71, 50259 Pulheim							
IST		Quadratmeter	Kaltmiete / Monat	Miete/Quadratmeter			
Endage has (Destaurant)	Mieter 1	150,00 m²	1 500 00 6	10.00 €			
Erdgeschoss (Restaurant) 1. Obergeschoss	Mieter 2	114,00 m ²	1.500,00 € 950,00 €	10,00 € 8,33 €			
2.Obergeschoss + Dachgeschoss	Mieter 3	120,00 m ²	1.150,00 €	9,58€			
				,			
PV-Anlage			388,00€				
TOTAL		Wohnfläche	234,00 m²				
		Gewerbefläche	150,00 m ²				
		Gesamt	384,00 m²				
	E' 1" (c. / 5.5		2 000 00 6				
	Einkünfte / Monat		3.988,00€				
	Einkünfte / Jahr		47.856,00€				

































































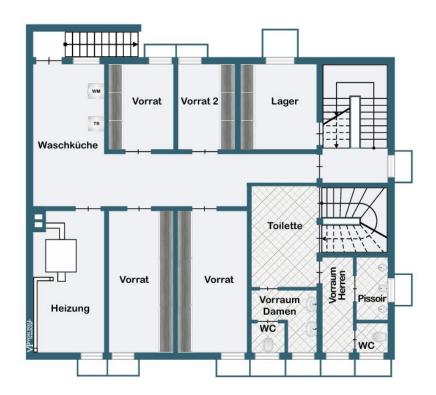


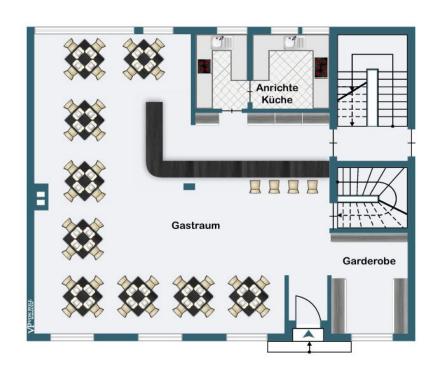




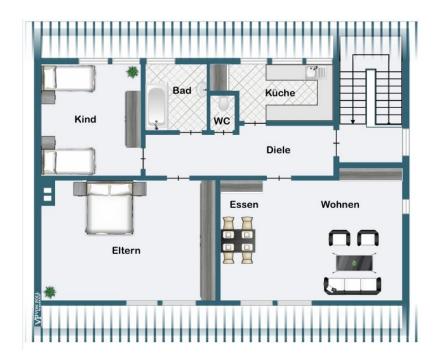


Alaprajzok









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



Az elso 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 építésu 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 tetore telepített napelemek a teljes bevételt körülbelül 47 856 euróra emelik évente, ami aláhúzza az ingatlan fenntartható jövedelmezoségét. 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 étkezo nyitott és hívogató elrendezésu. Az utcafronti nagy ablakok boséges természetes fényt engednek be a helyiségbe, világos és kellemes légkört teremtve. A világos alaprajz harmonikus térérzetet teremt, kiegyensúlyozott kapcsolatot teremtve az ülo- és kiszolgáló területek között. Az ázsiai étterem messze a város határain túl is kiváló hírnévnek örvend, és számos vendéget vonz a környékrol. Az egész terület gondozott megjelenésu, és kiemeli az ingatlan jó általános állapotát. A felso 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 köszönhetoen a lakások kiváló természetes fénnyel és barátságos légkörrel rendelkeznek. Az elso emeleti apartman tágas erkéllyel, valamint hátrafelé nézo loggiával rendelkezik. Az épületet a szokásos karbantartási követelményeknek megfelelően karbantartották, és jó állapotban van. Az épület elott négy kültéri parkolóhely áll rendelkezésre, további parkolóhelyek pedig az ingatlan mögött találhatók. Tavasszal és nyáron egy kellemes sörkert található az épület elott. Ez a lakó- és kereskedelmi épület a masszív szerkezetet, a központi elhelyezkedést és az átgondolt használati koncepciót ötvözi, így egy stabil, fenntartható fejlodési potenciállal rendelkezo ingatlant hoz létre egy csendes, városi környezetben.



Minden a helyszínrol

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.



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 felelosségkizárásához

www.von-poll.com