

Köln

# Wohn- und Geschäftshaus in prägnanter Lage und freier Wohnung in Braunsfeld

*Número da propriedade: 2541021A1*



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

**PREÇO DE COMPRA: 2.396.000 EUR • ÁREA: ca. 368 m<sup>2</sup> • ÁREA DO TERRENO: 213 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 2541021A1 - 50933 Köln**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Pessoa de contacto

**Número da propriedade: 2541021A1 - 50933 Köln**

## Numa vista geral

Número da propriedade	2541021A1	Preço de compra	2.396.000 EUR
Área	ca. 368 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ano de construção	1921	Área total	ca. 539 m <sup>2</sup>
		Área comercial	ca. 171 m <sup>2</sup>
		Área arrendáve	ca. 539 m <sup>2</sup>

Número da propriedade: 2541021A1 - 50933 Köln

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Gás	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	12.11.2030	Procura final de energia	143.80 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classificação energética	E
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1921

Número da propriedade: 2541021A1 - 50933 Köln

## O imóvel



Número da propriedade: 2541021A1 - 50933 Köln

## O imóvel



Número da propriedade: 2541021A1 - 50933 Köln

## O imóvel



Número da propriedade: 2541021A1 - 50933 Köln

## O imóvel



Número da propriedade: 2541021A1 - 50933 Köln

## O imóvel



Número da propriedade: 2541021A1 - 50933 Köln

## O imóvel



Número da propriedade: 2541021A1 - 50933 Köln

## O imóvel



Número da propriedade: 2541021A1 - 50933 Köln

## O imóvel



Número da propriedade: 2541021A1 - 50933 Köln

## O imóvel



Número da propriedade: 2541021A1 - 50933 Köln

## O imóvel



Einrichtungsbeispiel

Número da propriedade: 2541021A1 - 50933 Köln

## O imóvel



Número da propriedade: 2541021A1 - 50933 Köln

## O imóvel



Número da propriedade: 2541021A1 - 50933 Köln

## O imóvel



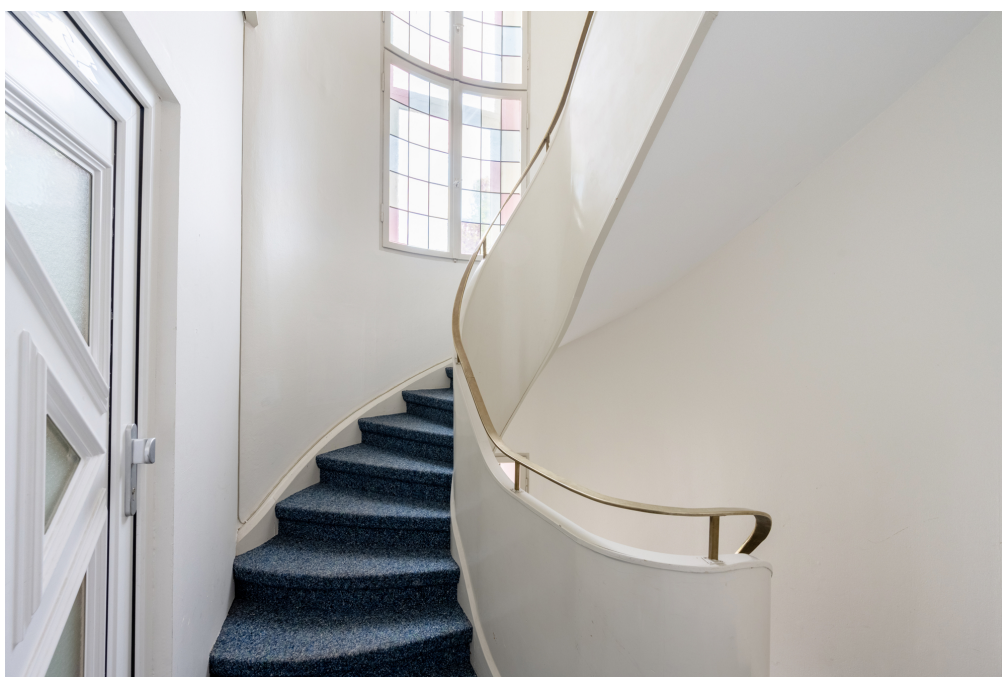
Número da propriedade: 2541021A1 - 50933 Köln

## O imóvel



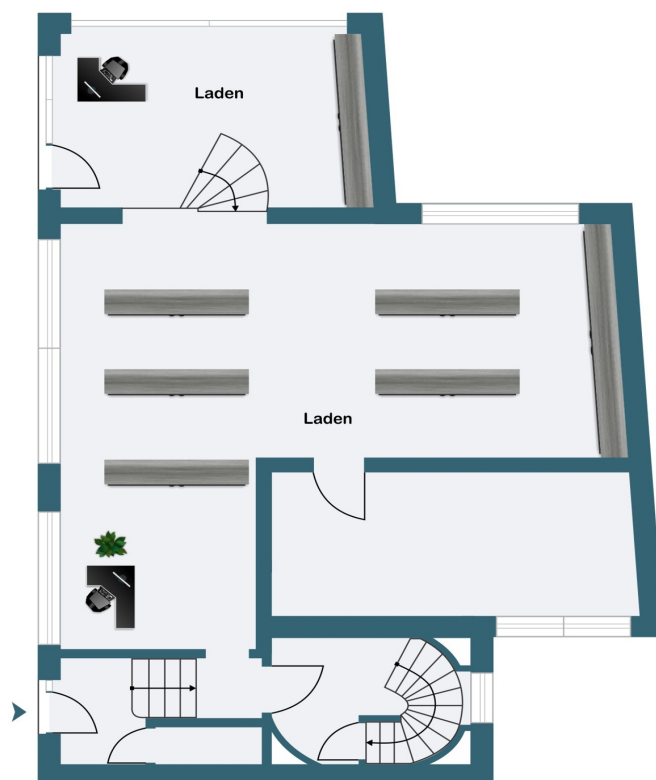
Número da propriedade: 2541021A1 - 50933 Köln

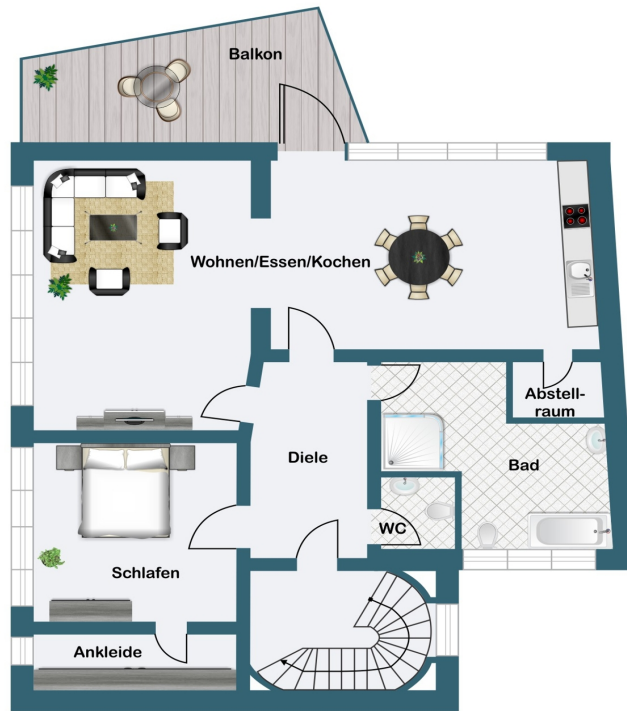
## O imóvel



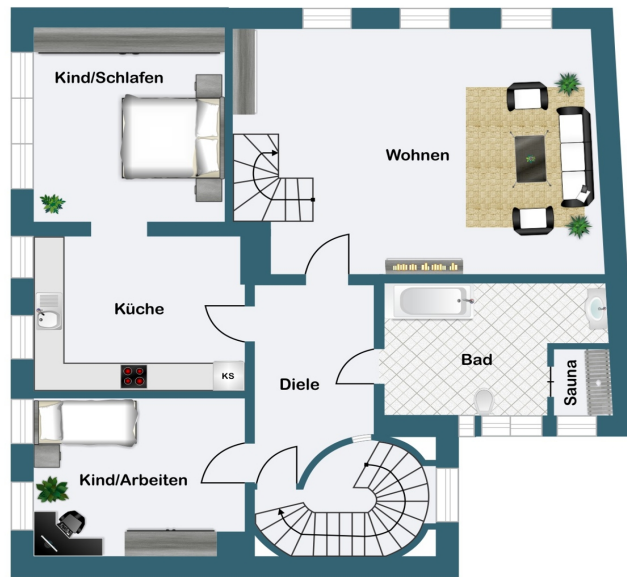
Número da propriedade: 2541021A1 - 50933 Köln

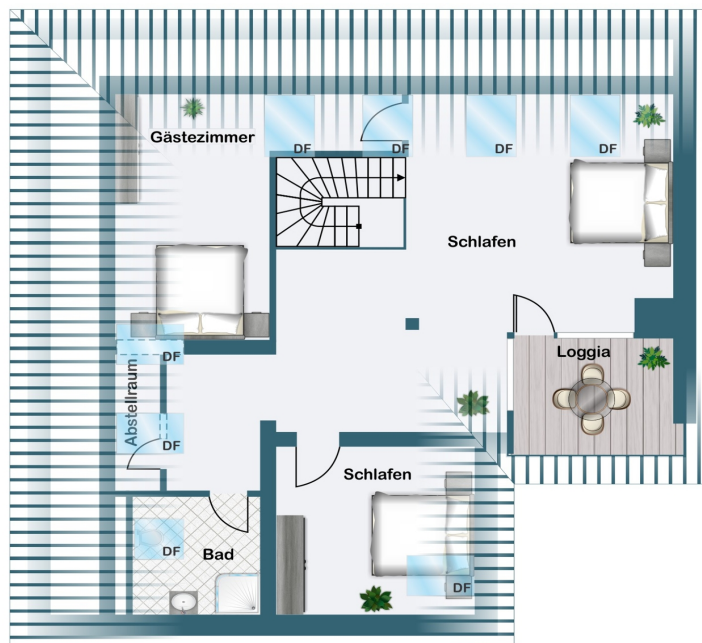
## Plantas dos pisos













Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 2541021A1 - 50933 Köln**

## Uma primeira impressão

VON POLL COMMERCIAL Köln präsentiert Ihnen dieses gepflegte Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1921, welches mit seiner prominenten Lage, seinen aufwendigen Sanierungen und seinem vielseitigen Nutzungskonzept zu den prägnanten Objekten am Kölner Immobilienmarkt zählt. Das Gebäude umfasst 539 m<sup>2</sup> Gesamtfläche und vereint ein attraktives Verhältnis aus Wohn- und Gewerbeflächen – eine Kombination, die sich in dieser Lage im Kölner Westen seit Jahren als besonders tragfähig erwies.

Im Erdgeschoss sowie im Souterrain liegen drei Gewerbeeinheiten mit insgesamt ca. 171 m<sup>2</sup>, die von ihrer exponierten Position und der breiten Fensterfront profitieren. Die unmittelbare Sichtbarkeit im Straßenbild und der stetige Passantenstrom schaffen ideale Voraussetzungen für eine langfristig stabile Nutzung durch Handel oder Dienstleistungen. Die klar geschnittenen Grundrisse ermöglichen flexible Nutzungsprofile und sorgen für hohe Attraktivität im Vermietungsmarkt.

Die drei Wohneinheiten der Obergeschosse mit zusammen ca. 368 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugen durch Großzügigkeit, ein angenehmes Raumgefühl und gepflegte Innenbereiche. Helle Fensterachsen, gut proportionierte Zimmer und die stimmige Wohnatmosphäre zeigen sich eindrucksvoll in den Innenaufnahmen. Die historische Treppenhausgestaltung mit geschwungenen Formen und charaktvoller Linienführung ergänzt den Gesamteindruck und verweist auf die wertige Baukultur der 1920er Jahre.

Ein wirklicher Blickfang innerhalb des Hauses ist die Maisonettewohnung im 3. Obergeschoss und Dachgeschoss. Auf rund 170 m<sup>2</sup> erschließt sich ein außergewöhnliches Wohnkonzept, das durch die offene, markante Holztreppe und

die weitläufigen Wohnflächen ein besonders wohnliches und großzügiges Ambiente schafft.

Zusätzliche Möglichkeiten eröffnet die Wohnung im 1. Obergeschoss, die derzeit leer steht und kernsaniert wird. Mit ihrer großzügigen Terrasse und dem flexiblen Grundriss lassen sich individuelle Gestaltungskonzepte realisieren, die das Potenzial des Objekts weiter unterstreichen.

Die Immobilie erzielt vollvermietet jährliche Mieteinnahmen von rund 108.840,00 €. Die solide Mischung aus Gewerbe im Erdgeschoss und Wohnnutzung in den oberen Etagen schafft ein ausgewogenes Fundament. Zu einer der Gewerbeflächen gehört ein Stellplatz, der sich direkt am Objekt befindet.

Insgesamt präsentiert sich ein Wohn- und Geschäftshaus mit charakterstarker Architektur, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und einer Lagequalität, die sich nachhaltig bewährt hat. Das Zusammenspiel aus historischer Substanz, präserter Ecklage und großzügigen Wohnbereichen macht dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit im gefragten Kölner Marktsegment.

**Número da propriedade: 2541021A1 - 50933 Köln**

## Detalhes do equipamento

Gemeinschaftsbereich:

- 2017–2023: Kontinuierliche Aufwertung des Treppenhauses durch neue Fenster (2017), komplette Neugestaltung der Wand- und Deckenflächen (2022) sowie Installation einer neuen Hausmeistertoilette inkl. Waschbecken (2023).
- 2018: Erneuerung der gesamten Elektroanlage im Keller und Verlegung des Hauptstromverteilers.
- 2012–2017: Umstellung der Heizungsanlage von Öl auf Gas, Stilllegung des Öltanks sowie Erneuerung der Heizungsumwälzpumpe.

Souterrain:

- 2015: Austausch der Lichtkuppel.
- 2021/2022: Vollständige Kernsanierung inkl. neuer Boden- und Wandoberflächen, elektrischer Fußbodenheizung, Einbau eines modernen Badezimmers sowie Vorbereitung einer Kücheninstallation.

Erdgeschoss – Gewerbeeinheiten:

- 2024: Teilrenovierung beider Ladeneinheiten; durch Mauerdurchbruch wurden die Räume miteinander verbunden.

1. Obergeschoss – Hochwertige Kernsanierung (2025):

- Erneuerung aller Fenster (Doppelverglasung) und Einbau elektrischer Jalousien
- Neue Boden- und Wandflächen
- Komplette Erneuerung von Elektrik, Leitungen und Rohrsystemen
- Neues Badezimmer mit Wanne & Dusche, separate Toilette
- Neuer Stromkasten
- Vorbereitung für Kücheninstallation
- Umstellung auf Fußbodenheizung

2. Obergeschoss:

- 2017: Grundsanierung, neue Fenster und Außenjalousien, neues Bad sowie neue Zuleitungen

- 2023: Neuer Durchlauferhitzer; Überarbeitung der Badezimmerfugen
- 3. Obergeschoss / Dachgeschoss:
  - 2000: Modernisierung mit neuen Dachfenstern, Einbau einer Klimaanlage, überarbeiteten Badezimmern (inkl. Wanne & Sauna) sowie neuem Durchlauferhitzer.

**Número da propriedade: 2541021A1 - 50933 Köln**

## Tudo sobre a localização

Die Lage im beliebten Kölner Westen verbindet urbanen Komfort mit einer gewachsenen, hochwertigen Wohn- und Geschäftsstruktur. Das Umfeld wird geprägt von stilvollen Altbauten, gepflegten Mehrfamilienhäusern und einem vielfältigen Mix aus etablierten Einzelhändlern und gastronomischen Angeboten. Die Atmosphäre wirkt lebendig und authentisch – ein Stadtteil, der seit Jahren durch seine Ausgewogenheit von Wohnen, Arbeiten und Freizeit überzeugt.

Zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe und lassen sich bequem zu Fuß erreichen. Mehrere Supermärkte und Bäckereien liegen innerhalb von rund 300 bis 500 Metern, sodass Besorgungen ohne großen Aufwand möglich sind. Apotheken, Banken sowie kleine Boutiquen und Dienstleister ergänzen das Angebot im Umkreis weniger Gehminuten. Eine abwechslungsreiche Gastronomieszene mit gemütlichen Cafés, modernen Restaurants und beliebten Lokalen verleihen der Umgebung eine lebhaftere, urbane Note.

Die Verkehrsanbindung zählt zu den großen Stärken des Standorts. Die nächste Straßenbahnhaltestelle liegt nur etwa 250 Meter entfernt und bietet direkte und schnelle Verbindungen in die Kölner Innenstadt. Auch die Anbindung an das regionale Straßennetz ist hervorragend: Die Autobahn A1 ist in rund sieben Minuten erreichbar und verbindet das Viertel optimal mit dem Rheinland und den umliegenden Städten. Der Kölner Hauptbahnhof liegt etwa 5,5 Kilometer entfernt, während der Flughafen Köln/Bonn rund 20 Minuten mit dem Pkw entfernt liegt.

Hinzu kommen attraktive Ziele in der näheren Umgebung, die den Standort zusätzlich bereichern. Das RheinEnergieSTADION befindet sich in einer Entfernung von etwa 1,5 bis 2 Kilometern. Damit liegt einer der bedeutendsten Sport- und Veranstaltungsorte Kölns in angenehmer Nähe, ohne die unmittelbare

Nachbarschaft zu beeinträchtigen. Ebenso gut erreichbar ist das RheinCenter in Köln-Weiden: Das große Einkaufszentrum ist mit dem Auto in sechs bis acht Minuten, mit der Straßenbahn in etwa zehn Minuten erreichbar. Es bietet eine breite Auswahl an Geschäften, Gastronomie und Dienstleistungen und erweitert das Versorgungsangebot der Umgebung deutlich.

Trotz der urbanen Prägung stehen in unmittelbarer Nähe attraktive Möglichkeiten zur Naherholung zur Verfügung. Der weitläufige Kölner Stadtwald befindet sich in einer Distanz von etwa 1,2 Kilometern und ist mit dem Fahrrad in nur fünf Minuten oder zu Fuß in etwa fünfzehn Minuten erreichbar. Breite Wege, Waldflächen, Sportmöglichkeiten und ruhige Wiesen schaffen einen idealen Ausgleich zum städtischen Leben.

Insgesamt entsteht eine Umgebung, die durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur, kurze Wege, eine hervorragende Verkehrsanbindung und die Nähe zu bedeutenden Einrichtungen und Grünflächen überzeugt. Hier verbinden sich urbanes Leben, gewachsene Strukturen und hohe Lebensqualität auf harmonische Weise.

**Número da propriedade: 2541021A1 - 50933 Köln**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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