



KENSINGTON[®]

Finest Properties International

KENSINGTON Exklusiv - Dreifamilienhaus mit Vorbescheid zur Errichtung eines weiteren Wohngebäudes



Allgemein:

Objektnr. extern:	Kensington_KKOE_392	Datum:	02.07.2024
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus	Baujahr:	1969
Ort:	50859 Köln / Weiden	Wohnfläche:	238,00 m ²
Vermietbare Fläche:	236,00 m ²	Grundstücksfläche:	991,00 m ²
Anzahl Zimmer:	8,0	Anzahl Schlafzimmer:	3,0
Anzahl Badezimmer:	3,0	Anzahl Stellplätze:	2,0
Zustand:	Gepflegt		

Preise:

Preis:	939.000,00 €	Provision:	4,76 inkl. MwSt
---------------	--------------	-------------------	-----------------

Energiepass:

Art des Energieausweises:	BEDARF	Gültig bis:	2034-03-04
Jahrgang:	2014	Baujahr Heizung:	1968
Wertklasse:	F	Befeuerung:	Oel
Primärer Energieträger:	OEL	Endenergiebedarf:	190.40 kWh/m ² /a

Ansprechpartner:

Firma:	Finest Properties Köln GmbH	Name:	Louisa Przygodda
Straße:	Alte Wallgasse 31	Ort:	50672 Köln
Telefon:	+49 170 50667 00	E-Mail:	Louisa.przygodda@kensington-international.com

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

Herausragendes Investment in Köln Weiden: Gepflegtes, voll vermietetes Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1969 mit einer Gesamtwohnfläche von 238m², zzgl. Nutzflächen im voll unterkellerten Untergeschoss und angebauter (unterkellertes) Garage.

Dieses Anwesen besteht aus drei separaten Wohnungen, die über ein Treppenhaus angebunden sind: Erdgeschoss (89m²), Obergeschoss (86m²) und Dachgeschoss (63m²). Die Erdgeschosswohnung verfügt über eine großzügige, vor kurzem neu überdachte Terrasse, die in der Wohnfläche nur zu einem sehr geringen Anteil berücksichtigt. Die Wohnung im Obergeschoss hat einen Balkon.

Die bestehenden Wohnungen präsentieren sich in einem äußerst guten und gepflegten Zustand. Jede Einheit wurde nach dem letzten Mieterwechsel (2009, 2020 und 2022) umfassend saniert, so dass eine zeitgemäße Wohnqualität gewährleistet ist. Die Fenster sind doppelverglast und mit Rollläden ausgestattet. Die Beheizung erfolgt über einen Buderus Niedertemperaturkessel (Ölheizung).

Das nach Süden ausgerichtete Grundstück erstreckt sich über eine Fläche knapp 1.000m² und bietet Entwicklungsmöglichkeiten für ein weiteres Bauvorhaben.

Es liegt ein positiver Bauvorbescheid für die Bebauung des hinteren Baugrundstücks vor, welches seitlich über das Vorderhaus erschlossen wird. Mit einem Baufeld von 7,0m x 14,0m, mit einer Trauf-/Firsthöhe von 5,92m/7,92m und einem 30° Satteldach verfügt dieses Anwesen über vielfältige Möglichkeiten zur Teilung und Neubebauung.

Dieses Dreifamilienhaus bietet nicht nur eine solide Rendite (derzeitige Mieteinnahmen ca. 33T€ p.a.), sondern auch eine weitere Wertsteigerung durch die mögliche Entwicklung des hinteren Baugrundstücks. Mit einer durchdachten Planung und Umsetzung kann hier zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden, der den Wert des gesamten Anwesens steigert.

Das Objekt ist sowohl für reine Kapitalanleger gedacht, die auf der Suche nach langfristiger Wertsteigerung und stabilen Renditen sind als auch für eine größere Familie, die sich Ihren Wohnraum erfüllen möchte.

Lage:

Das Dreifamilienhaus befindet sich in einer attraktiven Lage mit guter Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel und Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und andere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem fußläufig erreichbar, was die Wohnqualität für die Mieter erhöht und die Vermietbarkeit des Objekts positiv beeinflusst. Für Naturfreunde bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten für erholsame Spaziergänge und Freizeitaktivitäten. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Das Rheincenter Köln Weiden ist ca. 1km entfernt. Über die Aachener Straße gelangen Sie mit dem Auto oder der Bahnlinie 1 in ca. 20-25 Minuten in die Innenstadt oder über das Westkreuz und die Autobahnen A1 und A4 in alle Richtungen.

Ausstattung:

Einbauküchen in allen Wohnungen (von den Mietern eingebaut),
Erdgeschosswohnung mit Terrasse, Obergeschosswohnung mit Balkon,
Laminat bzw. Parkett im Wohn- und Essbereich, Fliesen in den Bädern,

separate Kellerräume im Untergeschoss für jede Wohnung, Wasch- und Trockenraum sowie weitere Kellerräume, Ölzentralheizung mit Niedertemperaturkessel, Garage.

Positiver Bauvorbescheid zur Errichtung eines weiteren Wohngebäudes auf einem Baufeld von 7,0m x 14,0m, Trauf-/Firsthöhe von 5,92m/7,92m und 30° Satteldach.

Sonstiges:

Sämtliche Angaben und Informationen zur Immobilie beruhen auf den Angaben des Verkäufers. Wir übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben. Der Käufer zahlt eine Provision in Höhe von 4,38% des Kaufpreises inkl. MwSt., fällig und zahlbar am Tage der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages. Wir weisen darauf hin, dass wir mit dem Verkäufer ebenfalls eine Provisionsvereinbarung getroffen haben.

Bilder

Dachgeschoss



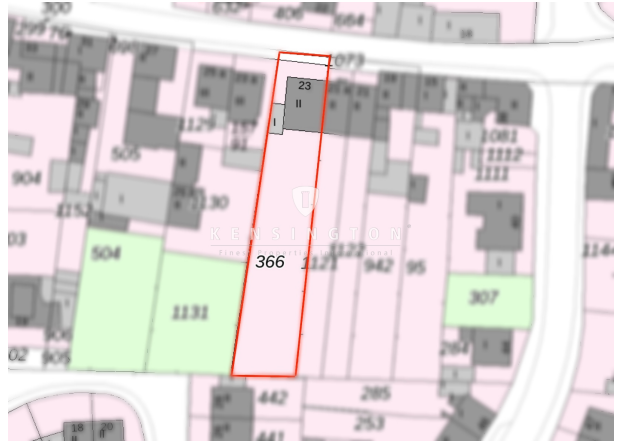
Dachgeschoss



Vogelperspektive



Luftbild



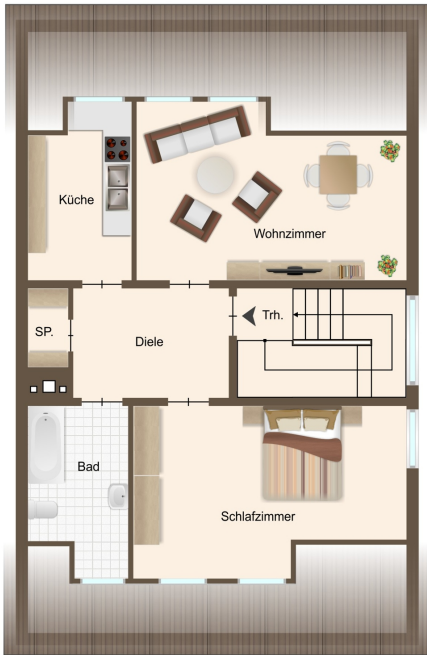
Erdgeschoss



1. Obergeschoss



Dachgeschoss



Kellerraum

