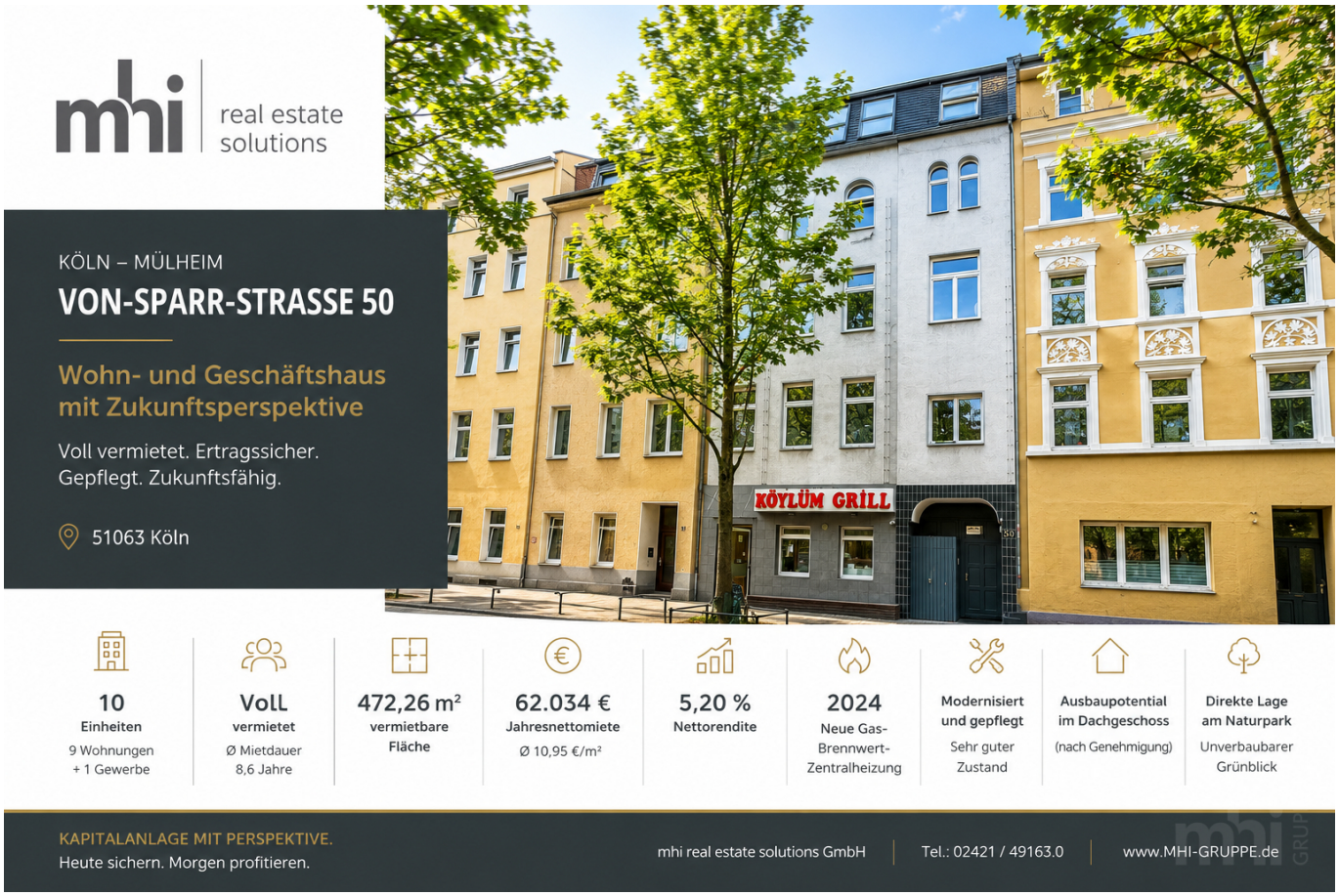
Ihr Ansprechpartner:
Frau Simone Simon
mhi real estate solutions GmbH / Mitglied der mhi immobilien gruppe
Mariaweilerstraße 83a-c/85
52349 Düren

Tel.: + 49 (0) 2421 49163204
Mobil: +49 (0)152 / 336 544 27

E-Mail: s.simon@mhi-gr[illegible]
Web: www.mhi-grupp[illegible]

Ihre Kapitalanlage: Voll vermietet. Ertragssicher. Gepflegt. Zukunftsfähig. Mit Perspektive.



Von-Sparr-Straße 50, 51063 Köln

Ihr Ansprechpartner:
Frau Simone Simon
mhi real estate solutions GmbH / Mitglied der mhi immobilien gruppe
Mariaweilerstraße 83a-c/85
52349 Düren

Tel.: + 49 (0) 2421 49163204
Mobil: +49 (0)152 / 336 544 27

E-Mail: s.simon@mhi-gruppe.de
Web: www.mhi-gruppe.de

externe Objnr	88GbR_Ob_02_A01
Objektart	Zins und Renditehäuser
Objekttyp	Wohn- und Geschäftshaus
PLZ	51063
Ort	Köln
Land	Deutschland
Grundstücksgröße	ca. 162 m²
Vermietbare Fläche	ca. 472,26 m²
Anzahl Gewerbeeinheiten	1
Kaufpreis	1.195.000,00 €
Provision	4,76 % (inkl. 19 % MwSt.)
Nettorendite	5,20%
Baujahr	1930
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	146,60 kWh/(m²*a)
Energieausweis gültig bis	22.08.2035
Energieeffizienzklasse	E
wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Kabel Sat TV	Ja
Balkon	Ja
Verfügbar ab (Text)	nach Vereinbarung
Vermietet	Ja
Gewerbliche Nutzung	Ja

Beschreibung

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus in der Von-Sparr-Straße 50 in 51063 Köln-Mülheim. Das Objekt wurde ursprünglich im Jahr 1930 errichtet und in den letzten Jahren umfangreich modernisiert. Es präsentiert sich heute in einem sehr guten, nachhaltig instandgehaltenen Zustand.

Die Liegenschaft umfasst insgesamt 10 Einheiten, bestehend aus einem gewerblich genutzten Imbiss im Erdgeschoss sowie 9 Wohneinheiten. Die Gesamtwohn- und Nutzfläche beträgt 472,26 m². Der Wohnflächenmix reicht von ca. 29,5 m² bis ca. 86 m² und spricht damit ein breites Mieterklientel an.

Bis auf eine Wohnung wurden alle Einheiten vollständig modernisiert, eine weitere Wohnung teilsaniert. Das Objekt ist voll vermietet. Die durchschnittliche Mietdauer beträgt 8,6 Jahre, was auf eine hohe Mieterzufriedenheit, ein stabiles Mieterklientel und eine geringe Fluktuation hinweist. Mietrückstände bestehen nicht.

Die aktuelle Jahresnettomiete beläuft sich auf 62.034,00 €. Die durchschnittliche Nettomiete liegt bei 10,95 €/m² und damit auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau, wodurch insbesondere bei Neuvermietungen ein attraktives Mietsteigerungspotential besteht.

Der Kaufpreis beträgt 1.195.000,00 €. Dies entspricht einem Faktor von ca. 19,3 bzw. rund 2.530 €/m².

Ihr Ansprechpartner:
Frau Simone Simon
mhi real estate solutions GmbH / Mitglied der mhi immobilien gruppe
Mariaweilerstraße 83a-c/85
52349 Düren

Tel.: + 49 (0) 2421 49163204
Mobil: +49 (0)152 / 336 544 27

E-Mail: s.simon@mhi-gruppe.de
Web: www.mhi-gruppe.de

Lage

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in der Von-Sparr-Straße im Kölner Stadtteil Mülheim, einem etablierten und urban geprägten Stadtteil auf der rechten Rheinseite. Köln-Mülheim zählt zu den nachgefragten Wohn- und Gewerbelagen mit einer stabilen Bevölkerungsstruktur und einer kontinuierlichen städtebaulichen Entwicklung.

Die Von-Sparr-Straße ist eine ruhige Anliegerstraße mit überwiegend wohnwirtschaftlicher Nutzung und kleinteiligen Gewerbestrukturen. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Gastronomieangebote, befinden sich in der näheren Umgebung und sind fußläufig erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist sehr gut. Straßenbahn- und Buslinien sind in wenigen Gehminuten erreichbar und gewährleisten eine schnelle Verbindung in die Kölner Innenstadt sowie in die umliegenden Stadtteile. Auch die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist durch die Nähe zu den Autobahnen A3, A4 und A59 als gut zu bewerten.

Ein besonderer Lagevorteil ergibt sich durch die rückwärtige Ausrichtung des Objekts mit direkter Grenze an einen Naturpark der Stadt Köln. Dieser bietet einen unverbaubaren grünen Blick und sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre trotz urbanem Umfeld. Diese Kombination aus städtischer Infrastruktur und naturnahem Wohnen unterstreicht die Attraktivität der Lage sowohl für Mieter als auch für Kapitalanleger.

Ausstattung Beschreibung

Im Jahr 2024 wurden die bestehenden Gasetagenheizungen außer Betrieb genommen und durch eine moderne Brennwert-Gas-Zentralheizung ersetzt. Dadurch wurde ein wesentlicher technischer Standard nachhaltig verbessert. Gleichzeitig konnten die Heizkosten durch die höhere Effizienz der Anlage reduziert werden. Zudem haben sich die laufenden Nebenkosten, insbesondere für Schornsteinfeger und Wartung, spürbar verringert.

Die Gemeinschaftsflächen, insbesondere das Treppenhaus sowie die Kellerbereiche, wurden in den letzten Jahren modernisiert und befinden sich in einem gepflegten Zustand. Mehrere Wohnungen verfügen über eine Terrasse bzw. einen Balkon und bieten zusätzlichen Wohnkomfort.

Ein besonderes Merkmal ist die rückwärtige Lage des Gebäudes mit direkter Grenze an einen Naturpark der Stadt Köln. Dadurch genießen die rückseitigen Einheiten einen unverbaubaren grünen Blick, was die Wohnqualität zusätzlich erhöht und das Objekt auch langfristig attraktiv macht.

Im Eingangsbereich in der Tordurchfahrt befinden sich fest installierte Wand-Halterungen für Fahrräder. Dadurch können Fahrräder sicher und witterungsgeschützt außerhalb der Wohnungen abgestellt werden, ohne die Gemeinschaftsflächen im Gebäude zu belasten.

Je nach baurechtlicher Genehmigungsfähigkeit besteht weiteres Entwicklungspotential durch einen möglichen Ausbau des bislang nicht ausgebauten Dachgeschosses.

Der sehr gute Pflege- und Gesamtzustand der Immobilie ist den beigefügten Fotos dieses Exposés zu entnehmen. Gerne laden wir Sie ein, sich im Rahmen eines persönlichen Besichtigungstermins selbst von der Objektqualität zu überzeugen, denn Bilder sagen oft mehr als tausend Worte.

Ihr Ansprechpartner:
Frau Simone Simon
mhi real estate solutions GmbH / Mitglied der mhi immobilien gruppe
Mariaweilerstraße 83a-c/85
52349 Düren

Tel.: + 49 (0) 2421 49163204
Mobil: +49 (0)152 / 336 544 27

E-Mail: s.simon@mhi-gruppe.de
Web: www.mhi-gruppe.de

Sonstige Angaben

Dies ist nur eine Auswahl unseres Angebotes. Weitere interessante Immobilien finden Sie auf unserer Internetseite unter www.mhi-gruppe.de

Bei ernsthaftem Interesse stellen wir Ihnen nach Unterzeichnung der Widerrufsbelehrung sowie des Objektnachweises und Vorlage eines geeigneten Bonitätsnachweises gerne weitere Unterlagen, einschließlich Wohnungsbilder, zur Verfügung. Alternativ kann ein strukturierter Online-Datenraum von uns freigeschaltet werden, über den Sie alle relevanten Objektunterlagen einsehen können.
Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Bei Nachweis und erfolgreichem Abschluss eines notariellen Kaufvertrages ist vom Käufer eine Provision in Höhe von 4,76 % des beurkundeten Kaufpreises inklusive der aktuell gültigen Umsatzsteuer von 19 % zu zahlen. Die Provision ist mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages fällig.

Objekttitel

Ihre Kapitalanlage: Voll vermietet. Ertragssicher. Gepflegt. Zukunftsfähig. Mit Perspektive.

Rechtshinweis

Beachten Sie bitte, dass sämtliche Objektbeschreibungen, Objektinformationen und sonstige Angaben in diesem Immobilienangebot der mhi real estate solutions GmbH als Makler vom Auftraggeber, zum Teil aber auch von anderen Parteien oder Behörden, zur Verfügung gestellt wurden. Der Makler bemüht sich um richtige und vollständige Übermittlung der ihm zur Verfügung gestellten Informationen, übernimmt jedoch gegenüber den Interessenten keinerlei eigene Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit solcher Informationen. Schadensersatzansprüche sind gegenüber dem Makler mit Ausnahme von vorsätzlichen und grob fahrlässigem Verhalten ausgeschlossen. Eine Haftung des Maklers darüber hinaus ist auf die Höhe der zu erwartenden Provision beschränkt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Sämtliche Gespräche, Objektinnenbesichtigungen usw. sind ausschließlich über unser Büro zuführen. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.