

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

Denkmalgeschütztes Gründerzeithaus mit 10 Wohnungen in Köln-Mülheim – Vollvermietet & modernisiert



Denkmalgeschütztes Gründerzeithaus in Köln-Mülheim

Vollvermietetes Mehrfamilienhaus mit Entwicklungspotential

- 10 Wohneinheiten & 1 Garage
ca. 645,66 m² Wohnfläche
- Jahresnettokaltmiete
78.720 €
- Ø Ist-Miete 9,98 €/m²
mit Mietsteigerungspotential
- Ø Mietdauer 8,2 Jahre
stabile Mieterstruktur
- Neue zentrale Gas-Brennwertheizung (2024)
Funkheizkostenverteiler & Abrechnungsdienstleister
- Professionelle Verwaltung & Hausmeisterbetreuung
übernahmefähig bei Bedarf



Denkmalgeschütztes
Gründerzeithaus
ca. 1900



Gefragte Lage in
Köln-Mülheim
beste Infrastruktur



Laufend modernisiert &
gepflegter Gesamtzustand
kein Instandhaltungsschub



Nachhaltige Kapitalanlage mit
stabilen Erträgen und attraktivem
Entwicklungspotential

Schützenhofstraße 5, 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	Schütz_5_1
Objektart	Zins und Renditehäuser
Objekttyp	Mehrfamilienhaus
PLZ	51063
Ort	Köln
Land	Deutschland
Wohnfläche	ca. 645,66 m ²
Nutzfläche	ca. 645,66 m ²
Anzahl Zimmer	31
Anzahl	21
Schlafzimmer	
Anzahl Badezimmer	10
Grundstücksgröße	ca. 373 m ²
Vermietbare Fläche	ca. 645,66 m ²
Kaufpreis	1.650.000,00 €
Provision	4,76 % inkl. 19 % gesetzl. MwSt.
Nettorendite	4,80%
Baujahr	1900
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	117 kWh/(m ² *a)
Energieausweis gültig bis	28.08.2035
Energieeffizienzklasse	D
Baujahr lt.	1900
Energieausweis wesentlicher Energieträger	Gas
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Kabel Sat TV	Ja
Verfügbar ab (Text)	nach Vereinbarung
Vermietet	Ja

Beschreibung

Dieses denkmalgeschützte Gründerzeithaus vereint den Charme historischer Architektur mit einer modernen technischen Ausstattung und stellt eine attraktive Kapitalanlage im gefragten Kölner Stadtteil Mülheim dar.

Das um 1900 errichtete Mehrfamilienhaus verfügt über zehn vollvermietete Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 645 m² sowie eine Garage. Die repräsentative Straßenfassade mit ihren historischen Stuckelementen und klassischen Fassadengliederungen verleiht dem Gebäude eine besondere Ausstrahlung und unterstreicht den wertbeständigen Charakter dieser Immobilie.

Das Objekt wurde über viele Jahre kontinuierlich instand gehalten und laufend modernisiert. Mehrere Wohnungen wurden im Zuge von Mieterwechseln umfassend renoviert oder saniert, wodurch sich das Gebäude heute in einem gepflegten Gesamtzustand präsentiert.

Ein wesentlicher Mehrwert wurde im Jahr 2024 durch die Erneuerung der Heizungsanlage geschaffen. Die bisherigen Gasetagenheizungen wurden durch eine zentrale Gas-Brennwertheizung ersetzt. Gleichzeitig wurden sämtliche Wohnungen mit modernen Funkheizkostenverteilern ausgestattet und an einen professionellen Abrechnungsdienstleister angebunden. Die zentrale Wärmeversorgung reduziert den zukünftigen Wartungs- und Verwaltungsaufwand, verbessert die Energieeffizienz und schafft eine zeitgemäße technische Infrastruktur.

Die aktuelle Jahresnettokaltmiete beträgt 78.720 €. Die solide Mieterstruktur, die nachhaltige Vermietbarkeit sowie die attraktive Lage bilden eine hervorragende Grundlage für langfristig stabile Erträge. In Verbindung mit der historischen Architektur, den bereits erfolgten Investitionen und dem weiteren Mietentwicklungspotential bietet dieses Mehrfamilienhaus eine seltene Gelegenheit für Investoren, die Wert auf eine hochwertige und zukunftssichere Bestandsimmobilie in Köln legen.

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

Die Schützenhofstraße befindet sich im beliebten Kölner Stadtteil Mülheim, einem der dynamischsten Wohn- und Entwicklungsstandorte auf der rechten Rheinseite. Der Stadtteil zeichnet sich durch seine gewachsene Infrastruktur, die Nähe zum Rhein sowie eine hohe Wohnraumnachfrage aus und zählt seit Jahren zu den bevorzugten Investitionsstandorten innerhalb Kölns.

Das direkte Umfeld ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern, einer guten Nahversorgung sowie zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken sind bequem erreichbar und tragen zur hohen Wohnqualität des Quartiers bei.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Die Stadtbahn- und Buslinien sind fußläufig erreichbar und bieten eine schnelle Verbindung in die Kölner Innenstadt sowie zu den umliegenden Stadtteilen. Über die Bundesstraßen und die nahegelegenen Autobahnen A3, A4 und A59 besteht zudem eine hervorragende Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz.

Köln-Mülheim hat sich in den vergangenen Jahren zu einem gefragten Wohnstandort entwickelt. Umfangreiche Investitionen in die Quartiersentwicklung, die Nähe zum Rhein und das attraktive urbane Umfeld sorgen für eine nachhaltig hohe Vermietbarkeit und gute Perspektiven für die weitere Wertentwicklung. Für Kapitalanleger bietet die Lage damit eine überzeugende Kombination aus langfristiger Ertragssicherheit und Entwicklungspotential.

Ausstattung Beschreibung

Die Highlights im Überblick:

- // denkmalgeschütztes Mehrfamilienhaus mit 10 Wohneinheiten
- // repräsentative Gründerzeitfassade mit historischen Stuckelementen
- // Baujahr ca. 1900
- // Garage
- // ca. 645,66 m² Wohnfläche
- // vollvermietet
- // Jahresnettokaltmiete 78.720 €
- // durchschnittliche Ist-Miete ca. 9,98 €/m² mit weiterem Mietsteigerungspotential
- // ausgewogene Mieterstruktur
- // durchschnittliche Mietdauer rund 8,2 Jahre
- // mehrere langjährige Mietverhältnisse als Grundlage für stabile Mieteinnahmen und künftige Mietanpassungsmöglichkeiten bei Mieterwechsel
- // neue zentrale Gas-Brennwertheizung (2024)
- // Austausch sämtlicher ehemaliger Gasetagenheizungen
- // sämtliche Wohnungen mit Funkheizkostenverteilern ausgestattet
- // laufend modernisierte Wohnungen
- // teilweise umfassend sanierte Wohnungen
- // teilweise neue Bäder
- // gepflegter Gesamtzustand

Ihr Ansprechpartner:

Frau Simone Simon
mhi real estate solutions GmbH / Mitglied der mhi immobilien gruppe
Mariaweyerstraße 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



// kein wesentlicher Instandhaltungsstau ersichtlich

Zum Schutz der Privatsphäre der Mieter enthält dieses Exposé nur eine begrenzte Auswahl an Innenaufnahmen. Weitere Unterlagen stellen wir ernsthaften Kaufinteressenten im Rahmen des Verkaufsprozesses gerne zur Verfügung.

Die Verwaltung des Objektes erfolgt seit durch die hauseigene Hausverwaltung des Eigentümers und gewährleistet eine professionelle sowie effiziente Betreuung der Liegenschaft.

Darüber hinaus wird das Gebäude von einem erfahrenen Hausmeister betreut, der mit dem Objekt und dessen technischer Betreuung bestens vertraut ist. Hierdurch konnten Pflege, Werterhalt und Instandhaltung über viele Jahre auf hohem Niveau sichergestellt werden.

Sowohl die kaufmännische Verwaltung als auch die Hausmeisterbetreuung können auf Wunsch des Erwerbers unverändert übernommen und fortgeführt werden und ermöglichen so eine professionelle Bewirtschaftung ab dem ersten Tag.

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.

Wir bitten zu beachten, dass Objektbesichtigungen oder Kontaktaufnahmen mit den Mietern ohne vorherige Abstimmung und Begleitung durch unser Haus ausdrücklich nicht erwünscht sind. Zum Schutz der Privatsphäre der Bewohner sowie zur Gewährleistung eines geordneten Verkaufsprozesses bitten wir Sie, sämtliche Termine ausschließlich über uns zu koordinieren.

Objekttitel

Denkmalgeschütztes Gründerzeithaus mit 10 Wohnungen in Köln-Mülheim – Vollvermietet & modernisiert

Ihr Ansprechpartner:

Frau Simone Simon
mhi real estate solutions GmbH / Mitglied der mhi immobilien gruppe
Mariaweyerstraße 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

**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 zu führen. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.