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, aufgeteiltes Mehrfamilienhaus im Alleineigentum in gefragter Innenstadtlage





Roonstraße 59, 50674 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_04_TE1_A2
Objektart	Haus
Objekttyp	Wohn- und Geschäftshaus
PLZ	50674
Ort	Köln
Land	Deutschland
Wohnfläche	ca. 778,11 m²
Nutzfläche	ca. 99,35 m²
Anzahl Badezimmer	8
Grundstücksgröße	ca. 252 m²
Vermietbare Fläche	ca. 778,11 m²
Anzahl Gewerbeeinheiten	1
Kaufpreis	3.180.000,00 €
Provision	5,95 % inkl. 19 % Umsatzsteuer
Nettorendite	3,90%
Baujahr	1900
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	136,80 kWh/(m²*a)
Energieausweis gültig bis	09.09.2035
Energieeffizienzklasse	E
Baujahr lt. Energieausweis	2024
wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Kabel Sat TV	Ja
Verfügbar ab (Text)	nach Vereinbarung
Vermietet	Ja

Beschreibung

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um ein repräsentatives Wohn- und Geschäftshaus in begehrter Lage der Kölner Neustadt-Süd.

Das Gebäude in der Roonstraße 59, 50674 Köln, wurde bereits 1984 nach dem Wohnungseigentumsgesetz in 8 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit im Souterrain mit 99,35 m² Nutzfläche aufgeteilt. Sämtliche Einheiten befinden sich derzeit zu 100 % im Eigentum einer GbR, wodurch sich das Objekt auch grundsätzlich für einen späteren Einzelverkauf als Eigentumswohnungen eignet.

Die unter Denkmalschutz stehende Immobilie wurde am 18.01.1982 gemäß § 2 Abs. 1 DSchG NW in die Denkmalliste aufgenommen. Hervorzuheben sind die reich verzierte Stuckfassade im Stil des Historismus, die original erhaltene Marmortreppe mit Messinghandlauf sowie der Marmorboden im Hochparterre. Das Gebäude ist ein bedeutender Bestandteil der teilweise noch original erhaltenen Erstbebauung des Quartiers.

Vom Hochparterre bis zum Dachgeschoss (inkl. Spitzboden) umfasst das Haus 8 Wohnungen mit Wohn- und Nutzflächen zwischen 63,93 m² und 151,08 m². Die Wohnungen verfügen teils über Balkone, die Dachgeschosswohnung über eine großzügige Dachterrasse. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand ohne Instandhaltungsrückstau; notwendige Reparaturen und Modernisierungen wurden laufend durchgeführt. Der rückwärtige Innenhofbereich (Fahrrad- & Mülltonnenabstellbereich) wurde in 2026 erst umfangreich modernisiert.

Das Objekt ist vollständig vermietet und bietet eine stabile Einnahmesituation. Nahezu alle Wohnungen wurden in den vergangenen Jahren modernisiert. Die durchschnittliche Mietvertragsdauer beträgt rd. 9 Jahre. Mietrückstände bestehen nicht.

Die aktuelle Jahresnettomiete beträgt 123.255,12 €. Aufgrund einzelner langjähriger Mietverhältnisse liegt die Durchschnittsmiete mit 13,26 €/m² unter dem ortsüblichen Niveau. Bei Neuvermietungen wurden beispielsweise 15,46 €/m² erzielt, sodass ein deutliches Mietsteigerungspotential besteht.

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 Objekt befindet sich in der Roonstraße im beliebten Stadtteil Neustadt-Süd, einer der gefragtesten innerstädtischen Wohn- und Geschäftsadressen Kölns. Das Umfeld ist geprägt von repräsentativen Altbauten, einer lebendigen Infrastruktur sowie einer hervorragenden Anbindung.

Die Nähe zum Zülpicher Platz, zum Belgischen Viertel sowie zur Kölner Innenstadt sorgt für eine dauerhaft hohe Nachfrage sowohl im Wohn- als auch im Gewerbebereich. Zahlreiche Restaurants, Cafés, Einzelhandelsgeschäfte und kulturelle Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar und gewährleisten eine schnelle Verbindung in alle Stadtteile sowie zum Hauptbahnhof. Auch die Universität zu Köln und mehrere Hochschulen liegen nur wenige Minuten entfernt.

Die Kombination aus urbanem Leben, historischer Bausubstanz und sehr guter Infrastruktur macht diesen Standort langfristig attraktiv für Mieter und Investoren gleichermaßen.

Ausstattung Beschreibung

Seit dem Jahr 2024 werden neue Mietverträge mit Staffelmietvereinbarungen abgeschlossen, die eine automatische Erhöhung der Nettomiete um 2 % alle zwei Jahre vorsehen.

Die Betriebskosten sind gemäß Betriebskostenverordnung vollständig umlagefähig. Unter Berücksichtigung der aktuellen Mieteinnahmen lässt sich das Objekt mit einer soliden Grundrendite von rund 3,9 % bewirtschaften.

Das Grundstück umfasst 252 m^2.

Im Jahr 2024 erfolgte eine umfassende technische Modernisierung durch die Umstellung von Gasetagenheizungen auf eine zentrale Gas-Brennwertheizung. In diesem Zuge wurden auch große Teile der Kellerflächen modernisiert. Der aktuell vorliegende Energieausweis basiert noch auf den Verbrauchsdaten der früheren Gas-Etagenheizungen und berücksichtigt die zwischenzeitlich erfolgte Umstellung auf die Zentralheizung noch nicht. Es ist daher davon auszugehen, dass sich die Energiewerte aufgrund der effizienteren Heizungssystematik künftig verbessern werden. Eine Anpassung bzw. Neuerstellung des Energieausweises ist derzeit jedoch noch nicht möglich, da hierfür die Verbrauchsdaten von drei vollständigen Abrechnungsjahren erforderlich sind; eine vollständige Jahresabrechnung liegt bislang erst für das Jahr 2024 und 2025 vor.

Highlights & Fakten
– Historische Stuckfassade im Stil des Historismus (denkmalgeschützt)
– repräsentatives Treppenhaus mit originaler Marmortreppe und Messinghandlauf
– Marmorboden im Hochparterre
– 8 größtenteils modernisierte Wohneinheiten unterschiedlicher Größen, teils mit Balkonen
– teils alter Parkettboden
– Gewerbeeinheit im Souterrain (Teileigentum)
– überdachter Fahrradabstellplatz im Hofbereich

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

– Mülltonnenplatz im Hofbereich
– vollständig vermietetes Objekt
– moderne zentrale Gas-Brennwertheizung (Einbau 2024)
– modernisierte Kellerbereiche
- modernisierter Innenhof (2026)
– umlagefähige Betriebskosten gemäß BetrKV
– Staffelmietvereinbarungen bei Neuverträgen
– gepflegter Gesamtzustand ohne Instandhaltungsrückstand.

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 5,95 % des beurkundeten Kaufpreises inklusive der aktuell gültigen Umsatzsteuer von 19 % zu zahlen. Die Provision ist mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages fällig.

an.

Objekttitel

Denkmalgeschütztes, aufgeteiltes Mehrfamilienhaus im Alleineigentum in gefragter Innenstadtlage

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.