

RIDA INVEST - SUBSTANZ. LAGE. POTENZIAL. WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS MIT ENTWICKLUNGSPERSPEKT

Objekt: 2026-01269-RIDA | 51103 Köln
1.950.000,00 €



Daten

ImmoNr	2026-01269-RIDA
Straße	
Hausnummer	
PLZ	51103
Ort	Köln
Kaufpreis	1.950.000,00 €
Außen-Provision	Die Maklerprovision beträgt 3,57 % des Kaufpreises, inkl. 19 % MwSt.
mtl. Mieteinnahmen (Ist)	7.660,00 €
mtl. Mieteinnahmen (Soll)	9.860,00 €

Beschreibung

Wohn- und Geschäftshaus mit Substanz und Entwicklungspotenzial

Dieses attraktive Wohn- und Geschäftshaus vereint gewachsene Bestandsqualität, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und langfristige Entwicklungsperspektiven in einer gefragten Kölner Lage. Auf einem ca. 495 m² großen Grundstück erstreckt sich eine Immobilie mit Wohn- und Gewerbenutzung sowie einer Gesamtfläche von rund 650 m².

Besonders hervorzuheben ist die großzügige Gewerbeeinheit im Erdgeschoss mit ca. 16 Metern Straßenfront, weitläufigen Schaufensterflächen sowie einer funktionalen Hoffläche mit Garage, Stellplätzen und rückwärtiger Zufahrt über ein elektrisch betriebenes Rolltor. Diese Struktur schafft ideale Voraussetzungen für unterschiedlichste gewerbliche Nutzungskonzepte.

Die Wohneinheiten bieten unterschiedliche Wohnungsgrößen, teilweise Balkone sowie eine großzügige Terrasse und schaffen damit ein attraktives Wohnangebot innerhalb eines urbanen Umfelds. Bereits durchgeführte Modernisierungen, Kunststofffenster mit Doppelverglasung sowie die massive Bauweise mit Beton-Geschossdecken unterstreichen die solide Substanz des Gebäudes.

Ein besonderer Mehrwert liegt in den vorhandenen Ausbaureserven im Dachgeschoss. Die derzeit ungenutzten Speicherflächen eröffnen zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten und verleihen dem Objekt weiteres Zukunftspotenzial.

Eine interessante Gelegenheit für Investoren und Bestandshalter, die einen etablierten Immobilienbestand mit Entwicklungsperspektive und nachhaltigem Wertpotenzial suchen.

Lage

Köln-Kalk zählt zu den dynamischsten und entwicklungsstärksten Stadtteilen der Domstadt. Der Stadtteil verbindet urbanes Leben, gewachsene Infrastruktur und eine kontinuierlich steigende Standortattraktivität zu einem Umfeld, das sowohl bei Bewohnern als auch bei Gewerbetreibenden zunehmend gefragt ist.

Besonders hervorzuheben ist die zentrale Lage innerhalb des rechtsrheinischen Kölns. Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote, Ärzte, Schulen sowie zahlreiche

Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die bekannten Köln Arcaden sowie die Kalker Hauptstraße prägen das wirtschaftliche und infrastrukturelle Zentrum des Stadtteils und sorgen für eine hohe Besucherfrequenz.

Darüber hinaus profitiert der Standort von einer hervorragenden Verkehrsanbindung. Öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Gehminuten erreichbar, während die Anbindung an den Kölner Autobahnring eine schnelle Erreichbarkeit der gesamten Region gewährleistet. Die Kölner Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit dem ÖPNV in kurzer Zeit erreichbar.

Die Kombination aus urbaner Infrastruktur, hoher Nachfrage und fortschreitender Stadtteilentwicklung macht Köln-Kalk zu einem der interessantesten Wohn- und Gewerbestandorte innerhalb Kölns und bietet langfristig attraktive Perspektiven für Eigentümer, Nutzer und Investoren gleichermaßen.



Ihr Ansprechpartner

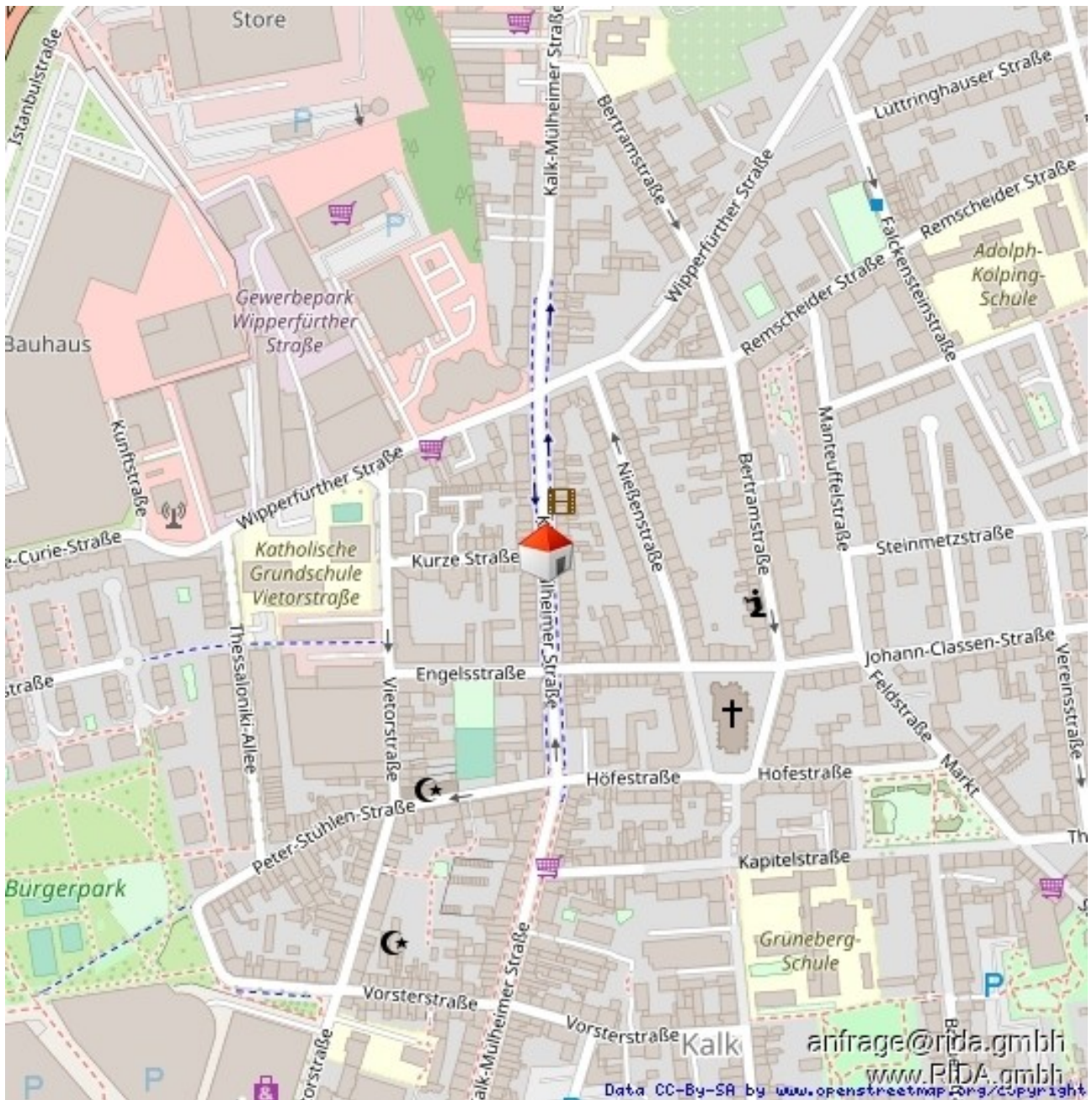
M.-Akif CATIKKAS
RIDA GmbH
Bonner Str. 12
51379 Leverkusen

Tel. +49 2171 40178-99

Fax +49 2171 40178-98
mac@rida-immo.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.



Lageplan