

RIDA COMMERCIAL - EINZIGARTIGE CHANCE IN KÖLN: 2 X MFH IM BUNDLE IN TOP LAGEN (STEUERVORTEIL).

Objekt: 2023-00837-RIDA |
50676 Köln / Altstadt-Süd
1.257.000,00 €



anfrage@rida.gmbh
www.RIDA.gmbh

Daten

ImmoNr	2023-00837-RIDA
--------	-----------------

Straße	
--------	--

Hausnummer	
------------	--

PLZ	50676
-----	-------

Ort	Köln / Altstadt-Süd
-----	---------------------

Kaufpreis	1.257.000,00 €
-----------	----------------

Außen-Provision	4,76% inkl. 19% MwSt.
-----------------	-----------------------

mtl. Mieteinnahmen (Ist)	5.240,00 €
--------------------------	------------

Beschreibung

Einzigartige Immobilien-Chance in Köln: Erwerben Sie im Bundle und profitieren Sie von Grunderwerbsteuervorteilen!

Wir freuen uns, Ihnen eine außergewöhnliche Gelegenheit zur Investition in die Kölner Immobilienlandschaft vorstellen zu dürfen. Zwei herausragende Objekte, sorgfältig ausgewählt und harmonisch aufeinander abgestimmt, stehen exklusiv im Bundle zum Verkauf. Dieser seltene Fund eröffnet nicht nur einzigartige Wohn- und Geschäftsmöglichkeiten, sondern bietet darüber hinaus die Chance, erhebliche Grunderwerbsteuervorteile durch den Erwerb in einer GbR (Gesellschaft bürgerlichen Rechts) zu realisieren.

Objekt 1:

Denkmalgeschützter Wohn-Geschäftshaus inmitten der begehrten Altstadt-Süd von Köln. Diese Immobilie kombiniert historischen Charme mit modernem Potenzial und ist eine exzellente Kapitalanlage für kluge Investoren.

Das Gebäude, erbaut um 1900, erstreckt sich über fünf Etagen mit einer vermietbaren Fläche von ca. 252 m², wovon ca. 182 m² auf Wohnfläche entfallen. Der gepflegte Zustand des Objekts unterstreicht die sorgfältige Instandhaltung, und die letzte Modernisierung im Jahr 2013 sorgt für zeitgemäßen Komfort.

Das Wohn-Geschäftshaus bietet nicht nur solide Mieteinnahmen von 62.880 € pro Jahr, sondern birgt auch interessante Möglichkeiten zur Wertsteigerung. Der Denkmalschutz verleiht dem Objekt einen besonderen Charakter, während Ausbaureserven und Mietsteigerungspotenzial zusätzliche Attraktivität bieten.

Die Zentralheizung mit Gas als Energieträger gewährleistet eine effiziente Wärmeversorgung. Aufgrund des Denkmalschutzes ist ein Energieausweis nicht erforderlich.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, in eine einzigartige Immobilie mit Charme und Renditepotenzial zu investieren. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin.

Lage

Das Wohn- und Geschäftshaus repräsentiert eine exklusive Adresse im Herzen der pulsierenden Metropole Köln. Gelegen im begehrten Stadtteil Altstadt-Süd, zeichnet sich die Lage durch eine gelungene Synthese aus historischem Flair und urbanem Lebensstil aus.

Die Lage des Objektes erstreckt sich durch ein charmantes Viertel, das für seine malerischen Kopfsteinpflasterstraßen und historischen Bauten bekannt ist. In unmittelbarer Nähe finden sich eine Fülle von erstklassigen Restaurants, gemütlichen Cafés und schicken Boutiquen, die das Lebensgefühl dieses Viertels prägen.

Die hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, darunter U-Bahn-Stationen und Buslinien, ermöglicht eine mühelose Erkundung der gesamten Stadt. Für Pendler und Reisende bietet die Nähe zum Hauptbahnhof Köln eine optimale Verbindung zu nationalen und internationalen Verkehrswegen.

Das Haus befindet sich zudem in der Nähe von kulturellen und historischen Sehenswürdigkeiten, darunter der Kölner Dom und das Römisch-Germanische Museum. Parks und Grünflächen in der Umgebung bieten eine angenehme Auszeit vom urbanen Treiben.

Die Altstadt-Süd gilt als ein lebendiges und dynamisches Viertel, das eine vielfältige Gemeinschaft von Bewohnern, Geschäften und kulturellen Einrichtungen beherbergt. Die Atmosphäre dieses Stadtteils vereint Tradition und Moderne auf einzigartige Weise und schafft somit ein Umfeld, das sowohl für Familien als auch für Singles attraktiv ist.

Insgesamt verkörpert die Top Location dieser Einheit die Quintessenz urbanen Wohnens in Köln – ein Ort, an dem Geschichte auf zeitgemäße Eleganz trifft und der Bewohnern ein exklusives, lebendiges Lebensumfeld bietet.

Ausstattung Beschreibung

Objekt 1:

- Mieteinnahmen p.a. (Ist): 62.880 €
- Faktor: 20
- Objektart: Denkmalgeschütztes Wohn-Geschäftshaus zur Kapitalanlage
- Vermietbare Fläche: ca. 252 m²
- Wohnfläche: ca. 182 m² (4 Wohnungen á 42-55qm)
- Baujahr: ca. 1900
- Letzte Modernisierung/Sanierung: 2013
- Grundstücksfläche: 103 m²
- Etage(n): 5
- Qualität der Ausstattung: Gepflegt
- Heizungsart: Zentralheizung
- Energieträger: Gas
- Energieausweis: laut Gesetz nicht erforderlich
- Besonderheiten: Denkmalschutz / Ausbaureserven / Mietsteigerungspotenzial

Ihr Ansprechpartner

Beyhan Serifi
RIDA GmbH
Bonner Straße 12
51379 Leverkusen

Tel. +49 2171 401 78-99

Fax +49 2171 40 178-98
bs@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

<u>Mathiasstr. 13, 50676 Köln</u>				
Gewerbe	EG	Dinc UG		3.535,00 €
	1. OG	Caspari		315,00 €
	2. OG	Shehu		473,03 €
	3. OG	Zehnpfennig, Johann		447,06 €
	4. OG	Dyszkant		470,49 €
				5.240,58 €