

RIDA COMMERCIAL - INVESTIEREN SIE IN IHRE ZUKUNFT: WOHN- GESCHÄFTSHAUS IN KÖLN BICKENDORF

Objekt: 2024-00870-RIDA | 50827 Köln / Bickendorf
1.499.000,00 €



anfrage@rida.gmbh
www.RIDA.gmbh

Daten

ImmoNr 2024-00870-RIDA

Straße

Hausnummer

PLZ 50827

Ort Köln / Bickendorf

Kaufpreis 1.499.000,00 €

Außen-Provision 3,76% inkl. 19% MwSt.

mtl. Mieteinnahmen (Ist) 2.690,00 €

mtl. Mieteinnahmen (Soll) 5.528,15 €

Beschreibung

Herzlich Willkommen zu Ihrer neuen Kapitalanlage! Hier erwartet Sie ein Wohn-Geschäftshaus aus dem renommierten Baujahr 1965, idyllisch gelegen an der Grenze zu Köln Ehrenfeld, inmitten des pulsierenden Lebens von Köln Bickendorf. Diese Immobilie bietet eine harmonische Kombination aus 5 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit, perfekt für diejenigen, die nach Vielseitigkeit und Wertsteigerung suchen.

Das Objekt präsentiert sich in einem zeitlosen Zustand, mit einer letzten Modernisierung im Jahre 2010, welche die Gasetagenheizungen samt Heizkörpern erneuerte. Sowohl das Dach als auch die Elektrik und die Kunststofffenster mit 2-fach Verglasung wurden sorgfältig instand gehalten und befinden sich in einem Top-Zustand. Das Gebäude beeindruckt zudem mit einer großzügigen Grundstücksgröße von 319qm und einer vollständigen Unterkellerung, welche zusätzlichen Stauraum bietet.

Die Wohnungen variieren in Größe und Ausstattung, wobei alle Vollgeschosswohnungen mit einem Balkon ausgestattet sind, der zum Verweilen und Entspannen einlädt. Die Gewerbeeinheit, ein etabliertes Kosmetikstudio, ist seit Jahren zuverlässig vermietet, wodurch stabile Einnahmen generiert werden. Der aktuelle Mietvertrag läuft bis Mai 2025, ermöglicht jedoch eine Neuverhandlung mit einem potenziellen Mietpreis von mindestens 500 EUR plus. Darüber hinaus kann die größte Wohneinheit, derzeit vom Eigentümer bewohnt, nach dem Verkauf zu einem hochpreisigen Mietobjekt umgewandelt werden, was zusätzliche Renditemöglichkeiten bietet.

Kommen Sie und entdecken Sie die Vielseitigkeit dieses Wohn-Geschäftshauses in Köln Bickendorf. Nutzen Sie die Chance, ein Stück Geschichte mit modernem Komfort zu vereinen und lassen Sie sich von den zahlreichen Möglichkeiten dieses einzigartigen Anwesens begeistern.

Lage

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in der lebendigen und aufstrebenden Gegend von Köln Bickendorf, die für ihre Vielfalt und ihren Charme bekannt ist. Diese begehrte Lage, an der Grenze zu Köln Ehrenfeld, bietet eine ideale Kombination aus urbanem Lebensstil und grüner Umgebung.

In unmittelbarer Nähe des Anwesens befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Freizeiteinrichtungen, die das tägliche Leben bereichern. Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung ermöglicht es den Bewohnern, schnell und bequem die Innenstadt von Köln sowie andere Stadtteile zu erreichen.

Ein bedeutender Faktor, der die Attraktivität dieser Gegend weiter steigert, ist die bevorstehende Entwicklung des neuen Campus, der eine Vielzahl von Studenten in die Region bringen wird. Dieser zukünftige Bildungskomplex wird nicht nur das akademische Angebot erweitern, sondern auch die Nachfrage nach Wohnraum in Bickendorf deutlich erhöhen. Als Folge davon wird die Vermietung von Wohnungen sowie die Attraktivität von Gewerbeeinheiten in dieser Gegend weiter zunehmen.

Die pulsierende Atmosphäre und das kulturelle Angebot von Köln Ehrenfeld sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt, während gleichzeitig die Ruhe und Gelassenheit des nahegelegenen Grüngürtels zur Erholung einladen. Diese perfekte Balance aus urbanem Leben und natürlicher Umgebung macht Köln Bickendorf zu einem äußerst begehrten Wohnort für Menschen jeden Alters.

Investieren Sie jetzt in die Zukunft dieser aufstrebenden Gegend und sichern Sie sich ein Stück des dynamischen Lebensstils von Köln Bickendorf.

Ausstattung Beschreibung

- Grundstücksfläche: 319 m²
- Besonderheiten: Ausbaureserven 1,5 Etagen und rückwärtiger Anbau
/ Mietsteigerungspotenzial
- Mieteinnahmen p.a. (Ist): 32.280,00 €
- Mieteinnahmen p.a. (Soll): 66.337,80 €
- Objektart: Wohn-Geschäftshaus zur Kapitalanlage

- Vermietbare Fläche: ca. 492,11 m²
- Wohnfläche: ca. 346,72 m² (5 Wohnungen á 30-100 m²)
- Gewerbefläche: ca. 145,39 m²
- Baujahr: 1965
- Letzte Modernisierung/Sanierung: 2010
- Etage(n): 3
- Qualität der Ausstattung: Gepflegt
- Heizungsart: Gas-Etagen-Zentralheizung
- Energieträger: Gas

Ihr Ansprechpartner

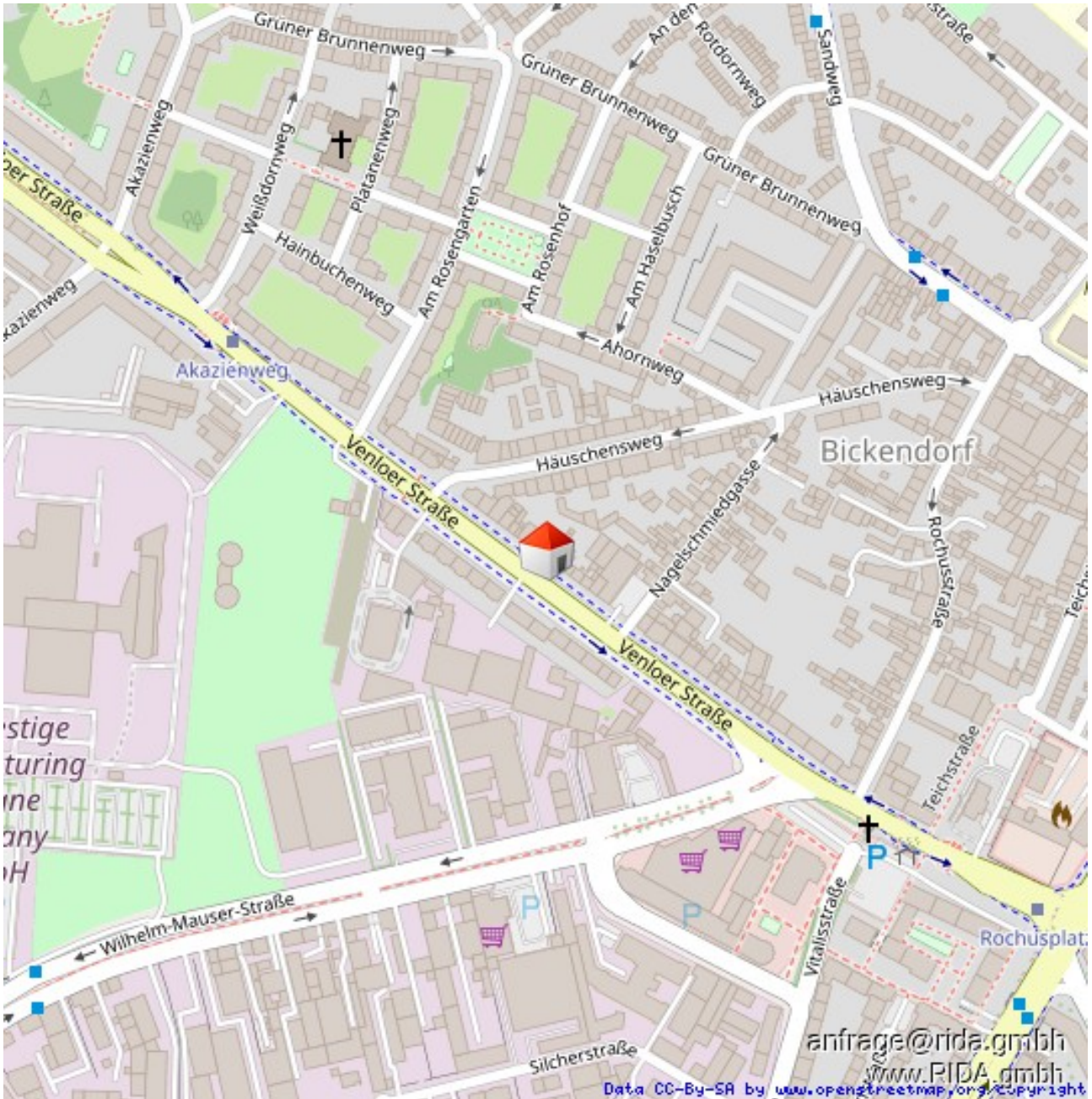
Beyhan Serifi
RIDA GmbH
Bonner Straße 12
51379 Leverkusen

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



Flurkarte

Objekt:
Hier:

Wohn-Geschäftshaus Venloer Str. 688, 50827 Köln-Bickendorf
Wohn-/Nutzflächenberechnung nach Wohnflächenverordnung
(WoFIV vom 01.01.2004)

Erdgeschoss:

<u>Ladenlokal:</u>	$7,05 \times 7,185 - 1,12 \times 0,105$		
	$- (1,12 + 1,59) / 2 \times 0,72$		
	$- (1,59 + 2,97) / 2 \times 0,89 - 0,425 \times 0,43$		
	$- 0,535 \times 1,27 + 5,92 \times 4,845 - 0,33 \times 0,33$		
	$+ 7,325 \times 5,01 - 0,795 \times 2,555 - 0,24 \times 0,925$	=	<u>109,69 qm</u>
			<u><u>109,69 qm</u></u>

Nutzfläche Gewerbe Erdgeschoss

Kellergeschoss:

Flur:	$0,99 \times 1,75$	=	1,73 qm
Lagerraum 1:	$3,845 \times 5,005 + 0,18 \times 2,36 + (0,905 \times 1,70) / 2$	=	20,44 qm
Lagerraum 2:	$2,35 \times 3,18 + 0,23 \times 0,895 + 0,045 \times 0,845$ $+ 0,345 \times 1,135$	=	8,11 qm
WC H:	$2,885 \times 0,955$	=	2,76 qm
WC D:	$2,905 \times 0,915$	=	<u>2,66 qm</u>
			<u><u>35,70 qm</u></u>

Nutzfläche Gewerbe Kellergeschoss

Gesamtnutzfläche Gewerbe

145,39 qm

1. Obergeschoss:

Diele:	$3,87 \times 3,66 - 1,62 \times 1,60$	=	11,57 qm
Küche:	$2,185 \times 2,83$	=	6,18 qm
Schlafen:	$3,555 \times 4,45$	=	15,82 qm
Wohnen (R1+2):	$8,48 \times 4,91$	=	41,64 qm
Wannenbad:	$2,38 \times 2,33 - (1,16 \times 0,14 + 0,505 \times 0,19)$	=	5,29 qm
Duschbad:	$1,84 \times 2,01 - 0,525 \times 0,835$	=	3,26 qm
Balkon:	$2,66 \times 0,65 + 0,78 \times 0,25 = 1,92 \times 25 \%$	=	0,48 qm
Loggia:	$8,485 \times 5,17 = 43,87 \times 50 \%$	=	<u>21,93 qm</u>

Gesamtwohnfläche 1. OG mit 25 %-Anteil Balkonfläche
und 50 %-Anteil Loggiafläche

106,17 qm

$$\text{Raum unter KG-Treppe: } 1,16 \times 3,96 + (1,70 \times 1,10) / 2 = \underline{5,53 \text{ q}}$$

Nutzfläche 1. OG Kellergeschoss

5,53 q

2. Obergeschoss:

Diele:	$3,87 \times 3,67 - 1,65 \times 1,58$	=	11,60 qm
Küche:	$2,22 \times 2,85$	=	6,33 qm
Schlafen:	$3,595 \times 4,45$	=	16,00 qm
Essen (R 2):	$4,135 \times 4,945$	=	20,45 qm
Wohnen (R 1):	$4,24 \times 4,945$	=	20,97 qm
Bad / WC:	$2,425 \times 2,36 - (1,09 \times 0,11 + 0,46 \times 0,16)$	=	5,53 qm
Abstellraum:	$1,97 \times 2,085 - 0,505 \times 0,95$	=	3,63 qm
Balkon:	$2,66 \times 0,635 + 0,79 \times 0,245 = 1,88 \times 25 \%$	=	<u>0,47 qm</u>

Gesamtwohnfläche 2. OG mit 25 %-Anteil Balkonfläche

84,98 qm

3. Obergeschoss:

Diele:	$3,89 \times 3,71 - 1,67 \times 1,625$	=	11,72 qm
Küche:	$2,23 \times 2,83$	=	6,31 qm
Schlafen:	$3,595 \times 4,45$	=	16,00 qm
Essen (R 2):	$4,16 \times 4,925$	=	20,49 qm
Wohnen (R 1):	$4,23 \times 4,925$	=	20,83 qm
Bad / WC:	$2,365 \times 2,385 - (1,125 \times 0,115 + 0,45 \times 0,16)$	=	5,44 qm
Abstellraum:	$1,945 \times 2,085 - 0,48 \times 1,08$	=	3,54 qm
Balkon:	$2,66 \times 0,615 + 0,78 \times 0,245 = 1,83 \times 25 \%$	=	<u>0,46 qm</u>

Gesamtwohnfläche 3. OG mit 25 %-Anteil Balkonfläche

84,79 qm

Dachgeschoss links: (

Wohnen / Schlafen:	$3,65 \times 3,125 - 0,65 \times 0,755 / 2$ $+ 3,65 \times 1,67 / 2$	=	14,21 qm
--------------------	---	---	----------

Küche:	$2,16 \times 1,075 + 2,16 \times 1,67 / 2$	=	4,13 qm
--------	--	---	---------

Bad / WC:	$1,915 \times 1,775$	=	3,40 qm
-----------	----------------------	---	---------

Flur:	$2,175 \times 1,10 + 1,68 \times 1,85$ $+ (1,205 + 1,185) / 2 \times 0,835$	=	<u>6,50 qm</u>
-------	--	---	----------------

Gesamtwohnfläche DG links			<u>28,24 qm</u>
----------------------------------	--	--	------------------------

Dachgeschoss rechts:

Wohnen:	$4,49 \times 3,31 + 4,49 \times 1,62 / 2$	=	18,50 qm
---------	---	---	----------

Schlafen:	$3,885 \times 3,31 + 3,885 \times 1,63 / 2$	=	16,03 qm
-----------	---	---	----------

Küche:	$1,41 \times 2,62 - 0,605 \times 0,74 / 2$	=	3,47 qm
--------	--	---	---------

Bad / WC:	$1,06 \times 2,26$	=	2,40 qm
-----------	--------------------	---	---------

Flur:	$1,33 \times 1,61$	=	<u>2,14 qm</u>
-------	--------------------	---	----------------

Gesamtwohnfläche DG rechts			<u>42,54 qm</u>
-----------------------------------	--	--	------------------------

Zusammenstellung der Wohn- und Nutzflächen:

Wohnfläche 1. OG	=	106,17 qm
------------------	---	-----------

Wohnfläche 2. OG	=	84,98 qm
------------------	---	----------

Wohnfläche 3. OG	=	84,79 qm
------------------	---	----------

Wohnfläche DG links	=	28,24 qm
---------------------	---	----------

Wohnfläche DG rechts	=	<u>42,54 qm</u>
----------------------	---	-----------------

Gesamtwohnflächen	=	346,72 qm
-------------------	---	-----------

Gesamtnutzfläche Gewerbe EG und KG (109,69 + 35,70)	=	145,39 qm
---	---	-----------

Nutzfläche Eigentümer KG (109,69 – 35,70 – 68,46)	=	5,53 qm
---	---	---------

Nutzfläche allgemein KG (109,69 – 35,70 – 5,53)	=	<u>68,46 qm</u>
---	---	-----------------

Insgesamt Wohn- und Nutzflächen	=	<u>566,10 qm</u>
--	---	-------------------------

Bruttogrundflächen, Nutzungszahlen und Wohn- bzw. Nutzflächen

Berechnungen auf der Basis der vorliegenden Bauunterlagen, diese wurden bei der Ortsbe-
sichtigung auf Plausibilität überprüft.

Venloer Straße 688**50827 Köln-Bickendorf**

<u>Grundstück</u>	Flurstück 774/110 =	223 m ²
	Flurstück 3779/110 =	96 m ²
	Summe	319 m²

<u>Bebaute Flächen</u>	(8,90m x 17,80m) =	158 m ²
------------------------	--------------------	--------------------

<u>Unbebaute Flächen</u>	319 m ² - 158 m ² =	161 m ²
--------------------------	---	--------------------

Bruttogrundflächen

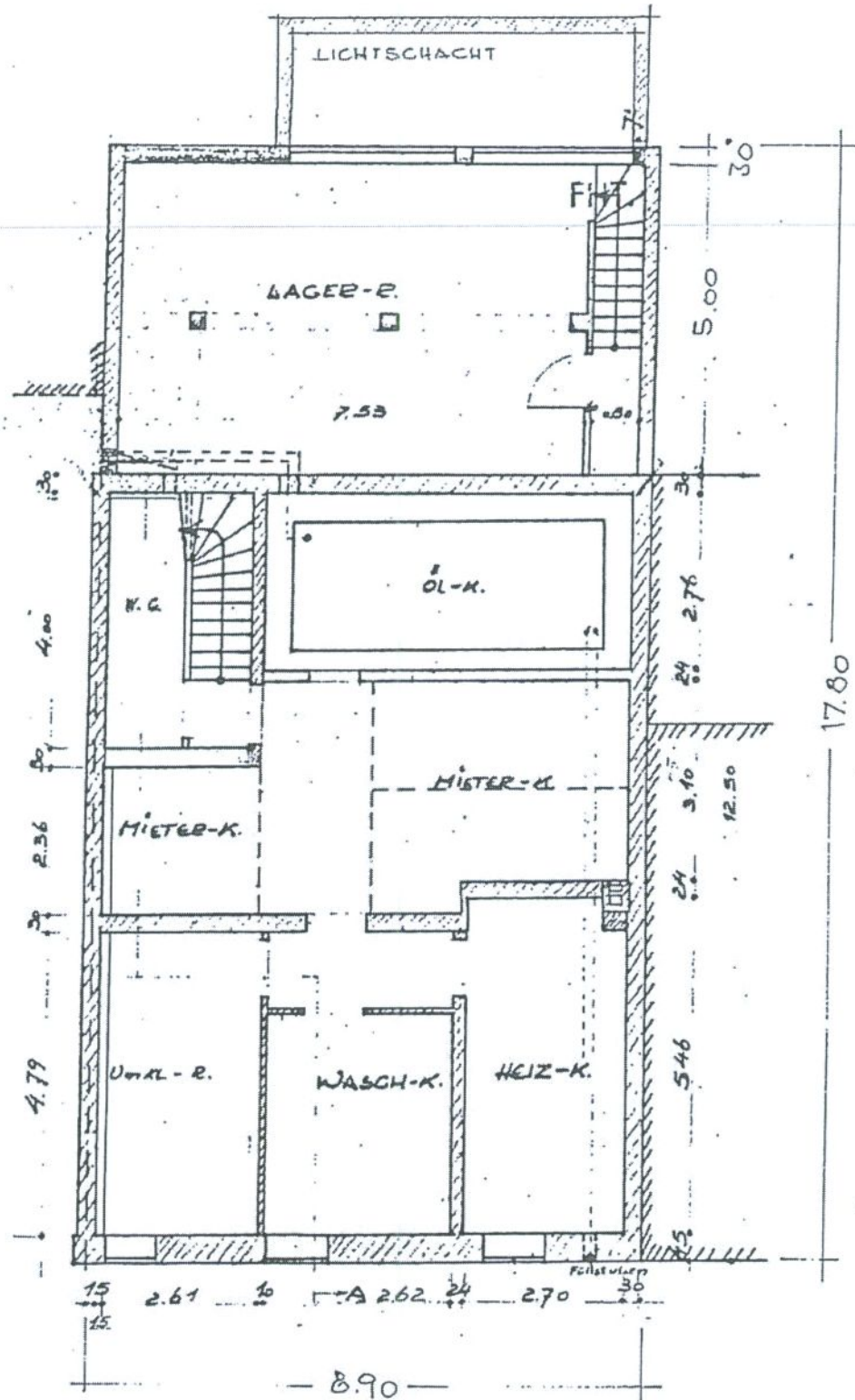
Dachgeschoss	(8,90m x 10,20m) =	91 m ²
3. Obergeschoss	(8,90m x 12,50m) =	111 m ²
2. Obergeschoss	(8,90m x 12,50m) =	111 m ²
1. Obergeschoss	(8,90m x 12,50m) =	111 m ²
Erdgeschoss	(8,90m x 17,80m) =	158 m ²
	Zwischensumme	582 m²
Kellergeschoss	(8,90m x 17,80m) =	158 m ²
	Summe	740 m²

Nutzungszahlen

GRZ =	158 m ² : 319 m ² =	0,50
GFZ =	582 m ² : 319 m ² =	1,82

Wohn- bzw. Nutzflächen

Wohnflächen:	(1. Obergeschoss bis Dachgeschoss)	ca. 345 m ² WF
Nutzflächen, Gewerbe:	(Erdgeschoss)	ca. 109 m ² NF
	(Kellergeschoss)	ca. 39 m ² NF
Nutzflächen, Allgemein:	(Kellergeschoss)	ca. 70 m ² NF

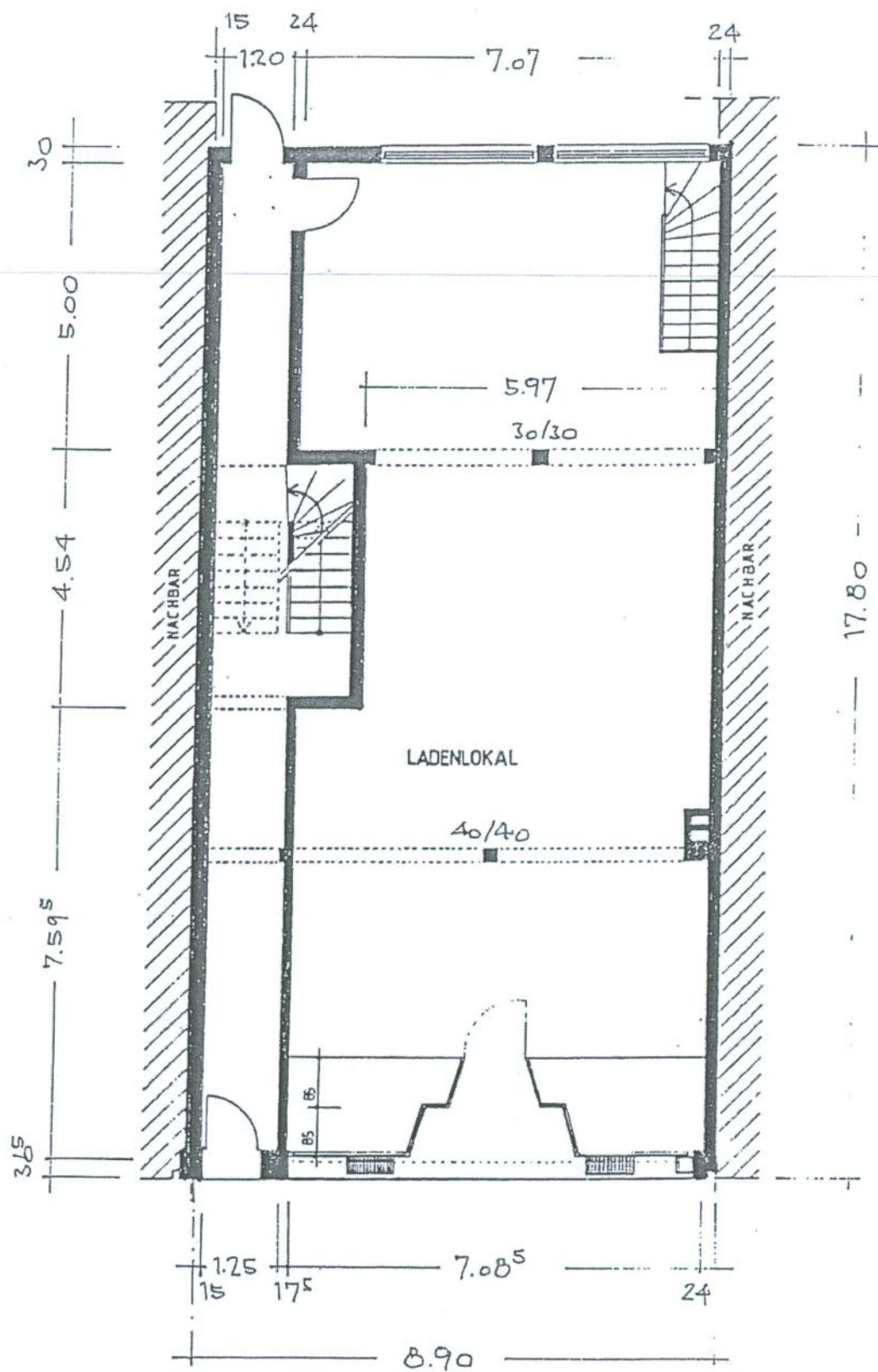


KELLERGESCHOSS

M:1:100

15.12.1999

Bra

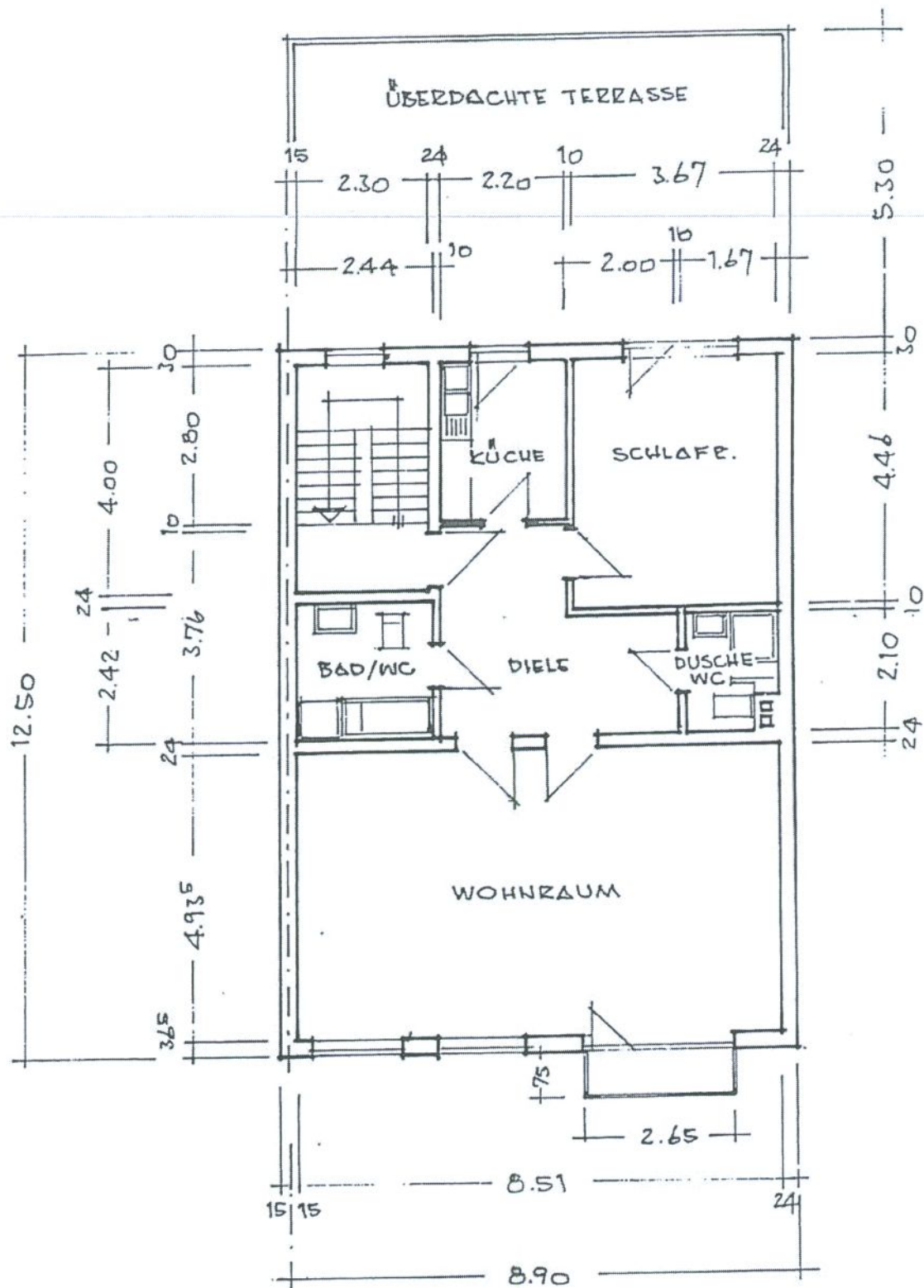


ERDGESCHOSS

M:1:100

15.12.1999

BTW

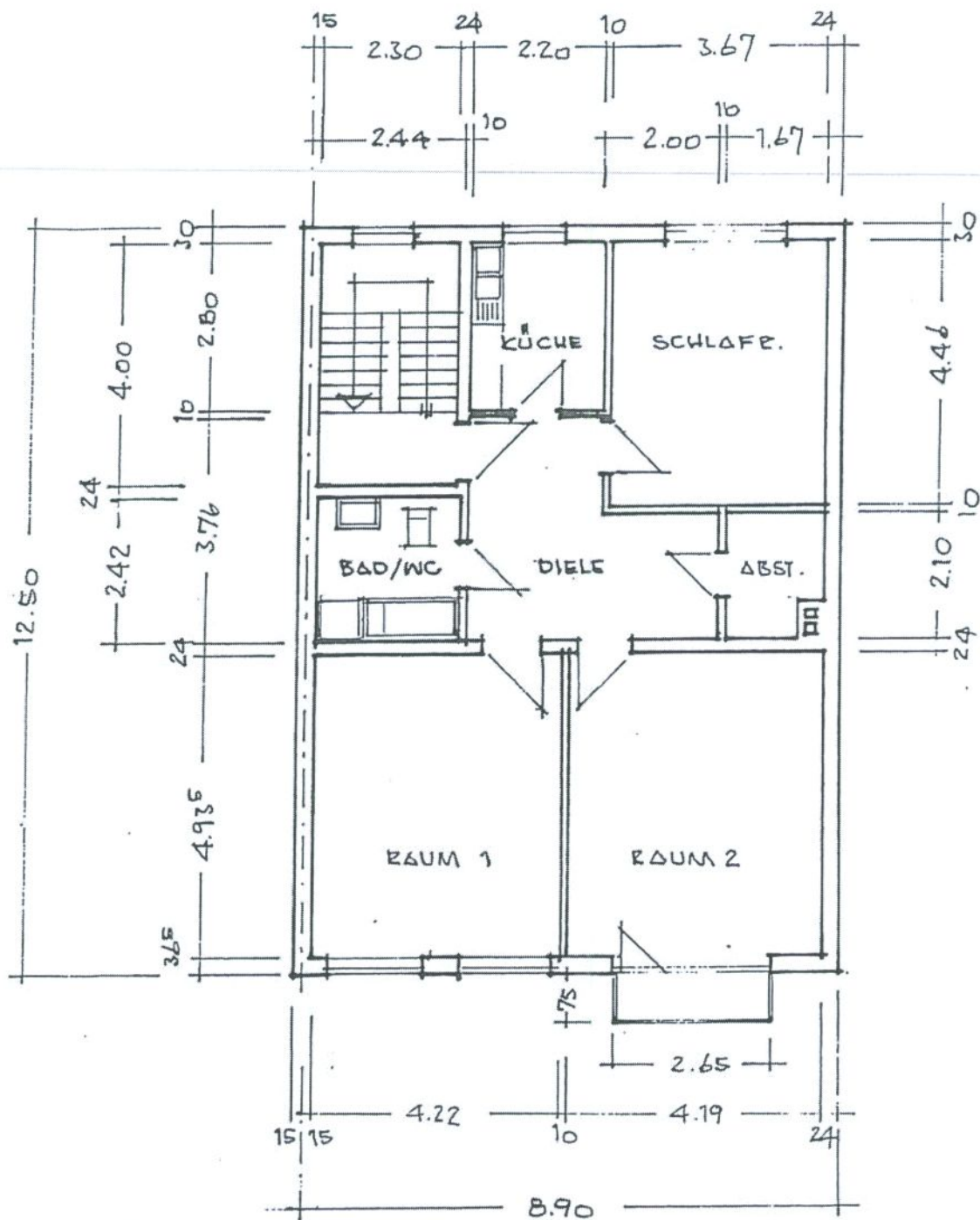


1. OBERGESCHOSS

M:1:100

15.12.1999

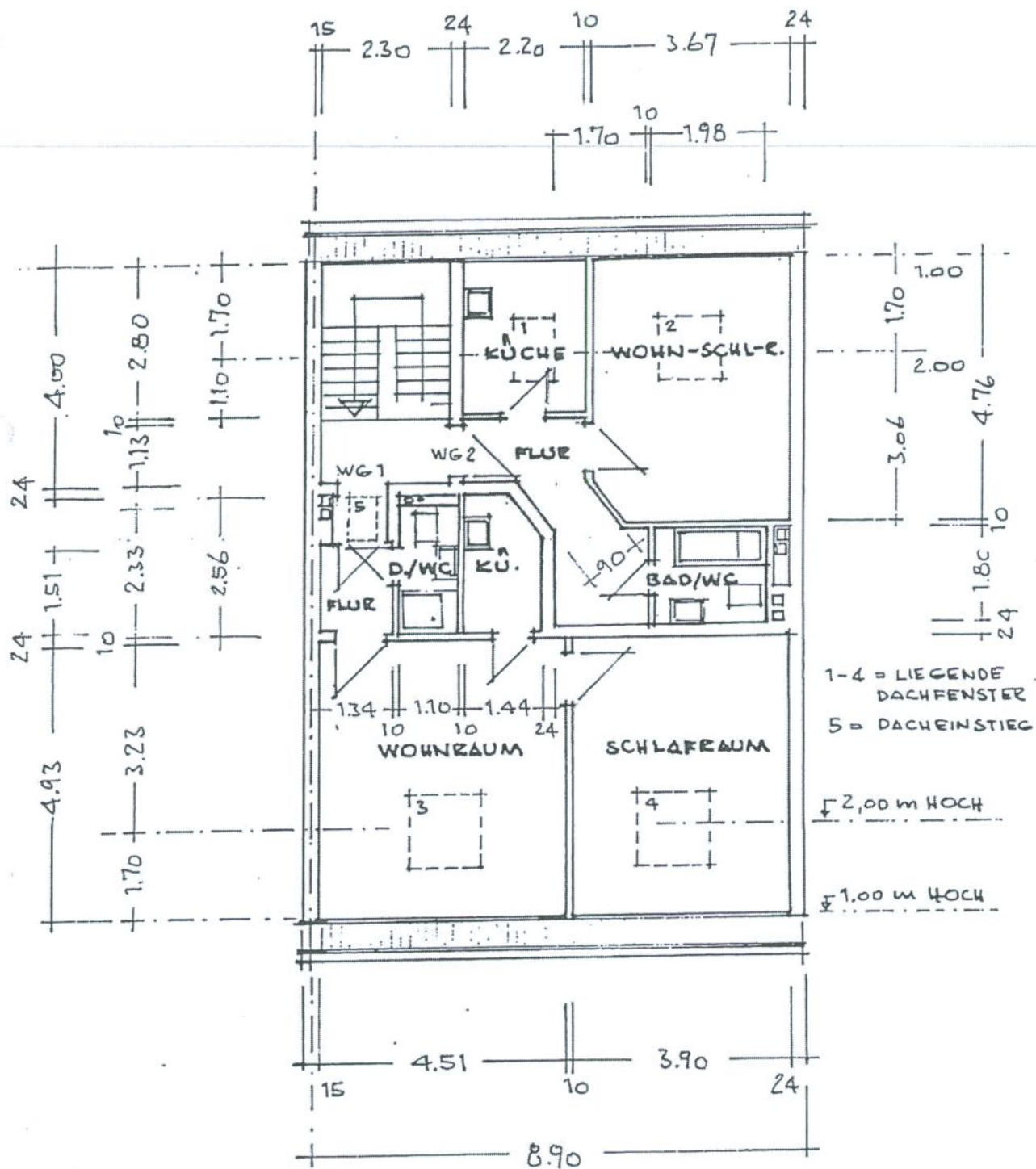
RTV



2.+3. OBERGESCHOSS

M: 1:100

15.12.1999 Bra

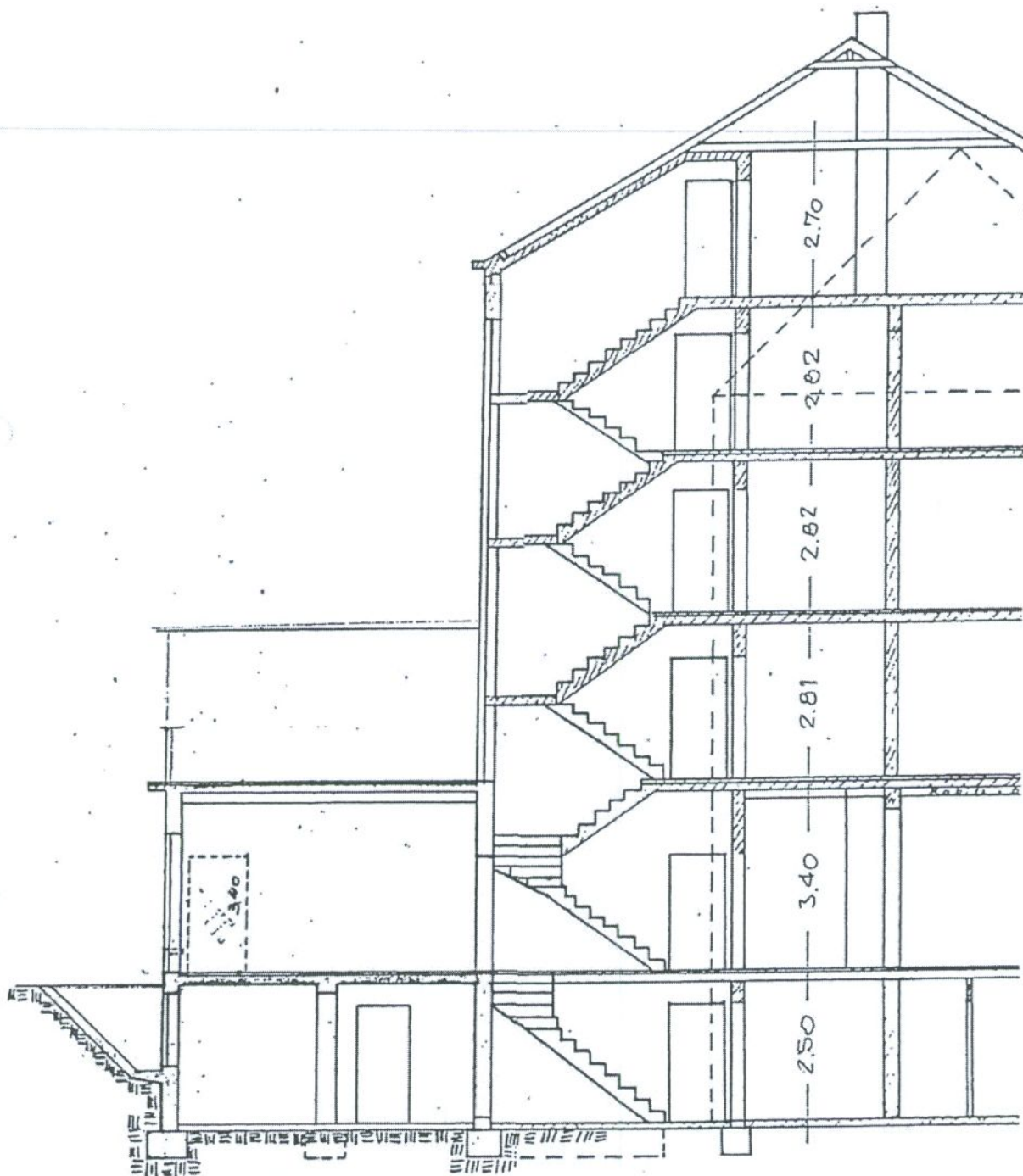


DACHGESCHOSS

M:1:100

15.12.1999

BRV



TEILSCHNITT RÜCKSEITE

M : 1 : 100

15.12.1999

BTW