



Prime-Immobilienanlage in Köln: Mehrfamilien- & Gewerbeimmobilien-Ensemble mit Entwicklungspotenzial

Preis	€ 5'500'000
Land	Deutschland
Die Stadt	Köln
Kategorie	Anlageimmobilie in Köln, zu verkaufen
Objekt-ID	B-2026-CO
Baufläche, m ²	1685
Rendite	4.8 %

Eigentumsinformationen

- Immobilie in Betrieb
- Vermietet
- Großer Parkplatz
- Möbliert & ausgestattet

Eigenschaftsübersicht

- **Objekttyp:** Gewerbe- und Wohninvestmentensemble
- **Kaufpreis:** €5.500.000

- **Käuferprovision:** 4,76% (inkl. gesetzlicher MwSt.)
- **Gesamtmietfläche:** Ca. 1.685 m² (Wohnfläche: ~1.190 m², Gewerbefläche: ~485 m²)
- **Gesamtanzahl der Einheiten:** 19 (14 Wohneinheiten, 5 Gewerbeeinheiten)
- **Aktuelle Nettomieteinnahmen (Ist):** €261.000 (~€21.700 monatlich)
- **Zustand des Objekts:** Renoviert / Saniert
- **Parkplätze:** 32 Plätze (Außenstellplätze & Garagen)
- **Baujahr:** Ca. 2016

Lage & Erreichbarkeit

- **Öffentliche Verkehrsmittel:** 1 Minute Gehweg
- **Autobahnanbindung:** 5 Minuten Fahrt
- **Hauptbahnhof:** 20 Minuten Fahrt
- **Flughafen:** 25 Minuten Fahrt

Investment Highlights & Beschreibung

Entdecken Sie eine außergewöhnliche, renditestarke Immobilieninvestitionsmöglichkeit in einem gut angebundenen, stark nachgefragten Gebiet von Köln. Dieses vielseitige Immobilienensemble besteht aus zwei direkt nebeneinanderliegenden Wohn- und Geschäftshäusern, die eine ausgewogene Mischung aus stabilem Cashflow und erheblichem langfristigem Wertsteigerungspotenzial bieten.

Starke finanzielle Leistung & Diversifizierte Mieterstruktur

Das Ensemble generiert eine solide aktuelle Nettomieteinnahme von etwa €260.000. Mit einer diversifizierten Mieterstruktur, die gewerbliche Nutzer und Wohnmieter kombiniert, minimiert die Immobilie das Leerstandsrisiko und sorgt für stetige, verlässliche monatliche Erträge. Darüber hinaus bieten die aktuellen Mieten Optimierungspotenzial, um sich dem dynamischen Kölner Immobilienmarkt anzupassen.

Erhebliches Wertsteigerungs- & Entwicklungspotenzial

Über den starken bestehenden Cashflow hinaus bietet dieses Portfolio massive Entwicklungsmöglichkeiten für versierte Investoren und Entwickler:

- **Vertikale Erweiterung:** Potenzial für zusätzlichen Wohnraum durch vertikale Erweiterung (Stockwerksanbau) und strukturelle Optimierungen.

Deutschland, Köln

- **Rückwärtige Parzellenentwicklung:** Der rückwärtige Anbau verfügt über beträchtliches Umstrukturierungspotenzial. Vorbehaltlich der Genehmigung durch die Bauaufsicht deuten erste Konzepte auf die Möglichkeit hin, bis zu **sechs Reihenhäuser** zu entwickeln, was eine einzigartige Gelegenheit bietet, unabhängige Neubauwerte zu schaffen.

Wichtige Annehmlichkeiten

- 32 dedizierte Parkplätze und Garagen gewährleisten hohe Mieterbindung und langfristige Vermarktbarkeit.
- Moderne Zentralheizung und gut gepflegter, sanierter Objektzustand.

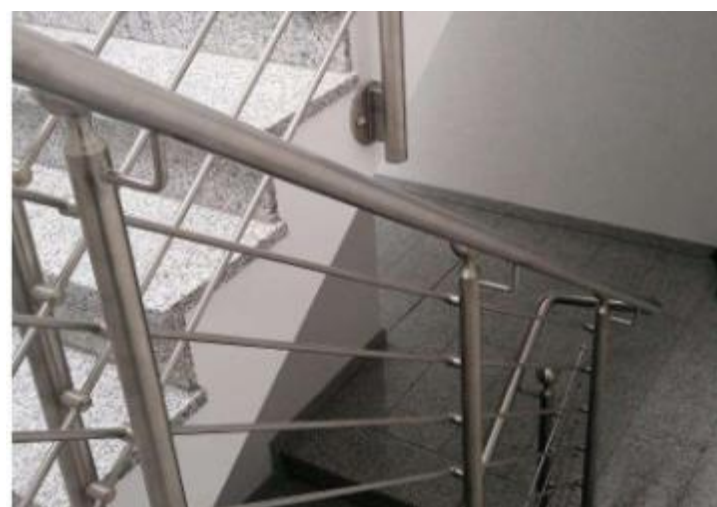
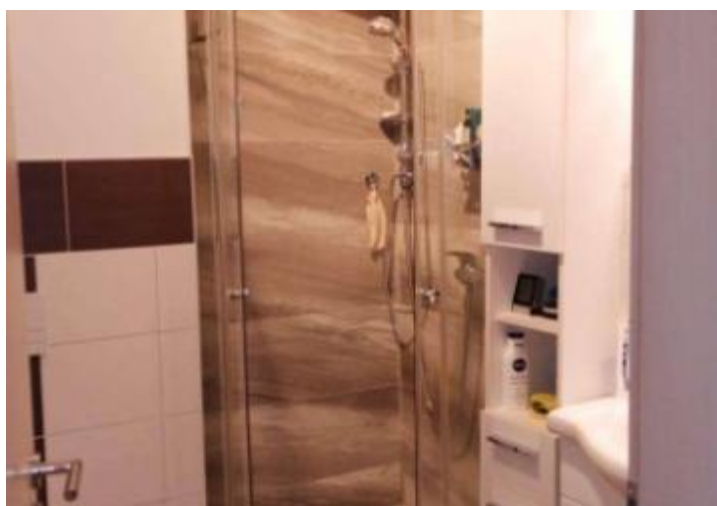
Ideales Investorenprofil

Dieses Angebot richtet sich an institutionelle Investoren, Family Offices und erfahrene Private-Equity-Käufer, die eine Kombination aus sicherem, stetigem Cashflow in einem der führenden deutschen Metropolmärkte (Köln) sowie realisierbarem Projektentwicklungspotenzial suchen.



Anlageimmobilie in Köln, zu verkaufen

Deutschland, Köln



Anlageimmobilie in Köln, zu verkaufen

Deutschland, Köln

