



Премиальная инвестиционная недвижимость в Кёльне: ансамбль многоквартирной и коммерческой недвижимости с потенциалом развития

Цена	€ 5'500'000
Страна	Германия
Город	Кёльн
Категория	Инвестиционная недвижимость в Кёльне, продается
Код объекта	B-2026-CO
Площадь, м²	1685
Доходность	4.8 %

Информация о недвижимости

- Объект в эксплуатации
- Сдан в аренду
- Большая парковка
- Меблирован и оборудован

Обзор недвижимости

- **Тип недвижимости:** Коммерческое и жилое инвестиционное здание
- **Цена покупки:** €5,500,000

- **Комиссия покупателя:** 4,76% (включая НДС)
- **Общая арендуемая площадь:** Около 1,685 м² (Жилая: ~1,190 м², Коммерческая: ~485 м²)
- **Общее количество единиц:** 19 (14 жилых, 5 коммерческих)
- **Текущая чистая годовая арендная плата (фактическая):** €261,000 (~€21,700 в месяц)
- **Состояние недвижимости:** Обновлено / Санировано
- **Парковка:** 32 места (на улице и в гаражах)
- **Год постройки:** Около 2016

Расположение и доступность

- **Общественный транспорт:** 1 минута пешком
- **Доступ к автодороге:** 5 минут на автомобиле
- **Главный вокзал:** 20 минут на автомобиле
- **Аэропорт:** 25 минут на автомобиле

Основные моменты и описание инвестиций

Познакомьтесь с исключительной, высокодоходной возможностью инвестиций в недвижимость в хорошо связанной, пользующейся высоким спросом области Кёльна. Этот многофункциональный комплекс состоит из двух непосредственно прилегающих жилых и коммерческих зданий, предлагая сбалансированное сочетание стабильного денежного потока и значительного долгосрочного потенциала повышения стоимости.

Сильные финансовые результаты и диверсифицированная структура арендаторов

Комплекс приносит солидную текущую чистую годовую арендную плату в размере около €260,000. Диверсифицированная структура арендаторов, сочетающая коммерческих пользователей и жилых арендаторов, минимизирует риск вакантности, обеспечивая устойчивые, надежные ежемесячные выплаты. Более того, текущие аренды предлагают потенциал для оптимизации в соответствии с динамичным рынком недвижимости Кёльна.

Большой потенциал повышения стоимости и развития

Помимо сильного существующего денежного потока, этот портфель предлагает огромные возможности для развития умным инвесторам и девелоперам:

- **Вертикальное расширение:** Потенциал для дополнительного жилого пространства за счет вертикального расширения (спортивные добавки) и структурных оптимизаций.

Германия, Кёльн

- **Развитие заднего участка:** Задняя пристройка предлагает значительный потенциал для реструктуризации. При условии получения планировочного разрешения, предварительные концепции показывают возможность строительства до **шести таунхаусов**, предоставляя уникальную возможность для создания независимой новой стоимости.

Ключевые удобства

- 32 выделенных парковочных места и гаражи, обеспечивающие высокую удерживаемость арендаторов и долгосрочную продаваемость.
- Современная центральная отопительная система и хорошо поддерживаемое, обновленное состояние недвижимости.

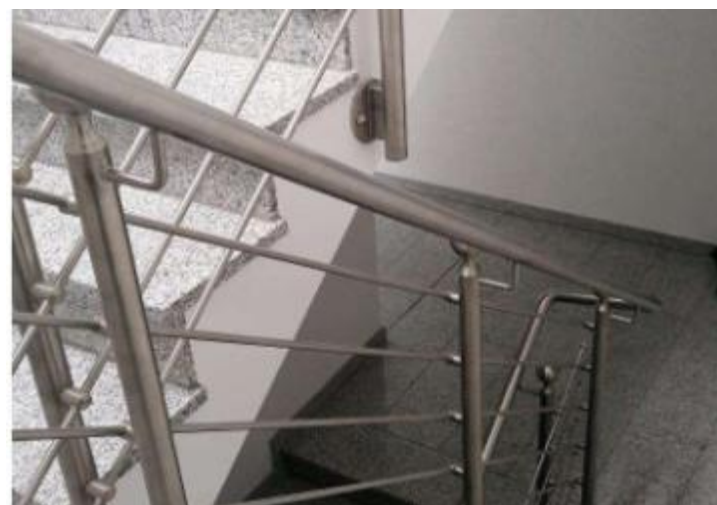
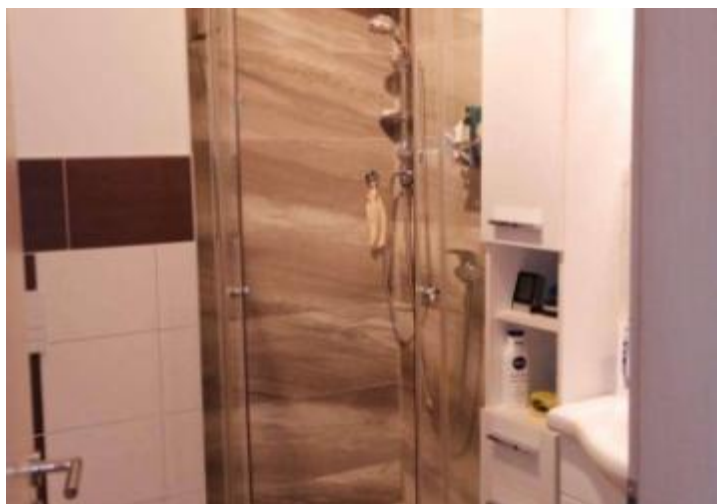
Идеальный профиль инвестора

Это предложение ориентировано на институциональных инвесторов, семейные офисы и опытных покупателей частного капитала, ищущих сочетание надежного, постоянного денежного потока на ведущем рынке Германии (Кёльн) и возможностей для развития проекта.



Инвестиционная недвижимость в
Кёльне, продается
Германия, Кёльн

INVESTMENT  ABROAD



**Инвестиционная недвижимость в
Кёльне, продается**
Германия, Кёльн

