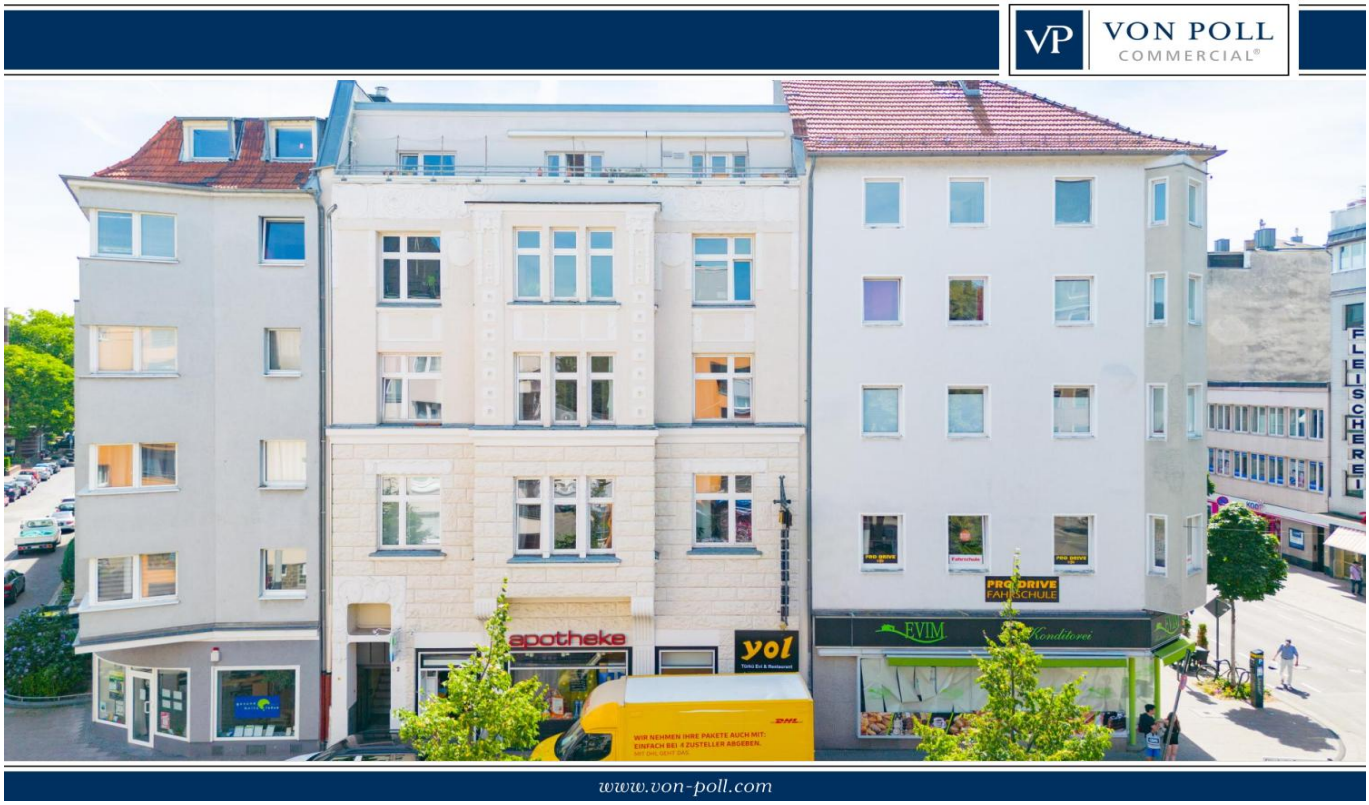
Köln

# Denkmalgeschütztes WGH in TOP Lage von Köln-Mülheim! Faktor 21,90

***Objektnummer: 2241010A9***




**KAUFPREIS:** 2.590.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 486,92 m² • **GRUNDSTÜCK:** 298 m²

**Objektnummer: 2241010A9 - 51065 Köln**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 2241010A9 - 51065 Köln**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 2241010A9 |
| Wohnfläche | ca. 486,92 m² |
| Baujahr | 1957 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 2.590.000 EUR |
| Zins- und Renditehaus | Wohn- und Geschäftshaus |
| Provision | Käuferprovision 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Gesamtfläche | ca. 761 m² |
| Gewerbefläche | ca. 275 m² |
| Vermietbare Fläche | ca. 761 m² |

**Objektnummer: 2241010A9 - 51065 Köln**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 25.07.2032 |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | BEDARF |
| Endenergiebedarf | 121.10 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | D |
| Baujahr laut Energieausweis | 1957 |

**Objektnummer: 2241010A9 - 51065 Köln**

# Die Immobilie





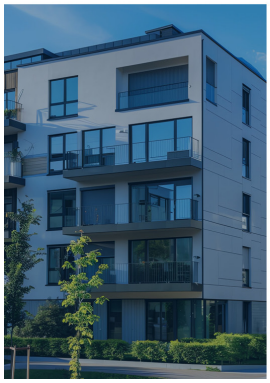

**Objektnummer: 2241010A9 - 51065 Köln**

# Die Immobilie




WIR VERKAUFEN AUCH IHRE
IMMOBILIE



WIR KÜMMERN UNS
UM ALLES - RUFEN
SIE UNS AN:
0221 423 025 25
commercial.koeln@von-poll.com

www.vpc-koeln.de

**Objektnummer: 2241010A9 - 51065 Köln**

# Die Immobilie






**Objektnummer: 2241010A9 - 51065 Köln**

# Die Immobilie






VON POLL COMMERCIAL®




Registrieren Sie sich als **aktiver Suchkunde** und Sie erhalten - als einer der Ersten - die neuen **Immobilien-Angebote** sowie attraktive **OFF-Market Immobilien**

0221 423 025 25
commercial.koeln@von-poll.com

*www.vpc-koeln.de*

**Objektnummer: 2241010A9 - 51065 Köln**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 2241010A9 - 51065 Köln**

# Die Immobilie



WIR SUCHEN EINEN
IMMOBILIENMAKLER
FÜR ANLAGEIMMOBILIEN
(W/M/D)

BEWERBEN SIE SICH UNTER:
commercial.koeln@von-poll.com






www.vpc-koeln.de

**Objektnummer: 2241010A9 - 51065 Köln**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 2241010A9 - 51065 Köln**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 2241010A9 - 51065 Köln**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 2241010A9 - 51065 Köln**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 2241010A9 - 51065 Köln**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 2241010A9 - 51065 Köln**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 2241010A9 - 51065 Köln**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 2241010A9 - 51065 Köln**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 2241010A9 - 51065 Köln**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 2241010A9 - 51065 Köln**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 2241010A9 - 51065 Köln**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 2241010A9 - 51065 Köln**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 2241010A9 - 51065 Köln**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 2241010A9 - 51065 Köln**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 2241010A9 - 51065 Köln**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 2241010A9 - 51065 Köln**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 2241010A9 - 51065 Köln**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 2241010A9 - 51065 Köln**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 2241010A9 - 51065 Köln**

# Die Immobilie





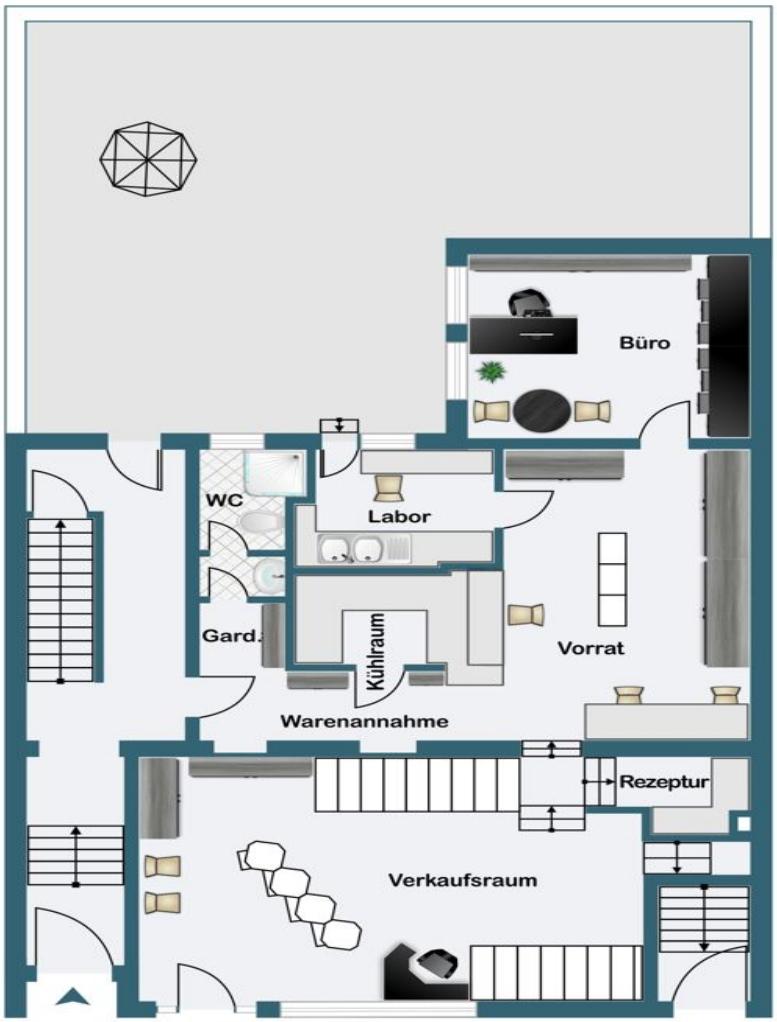
**Objektnummer: 2241010A9 - 51065 Köln**

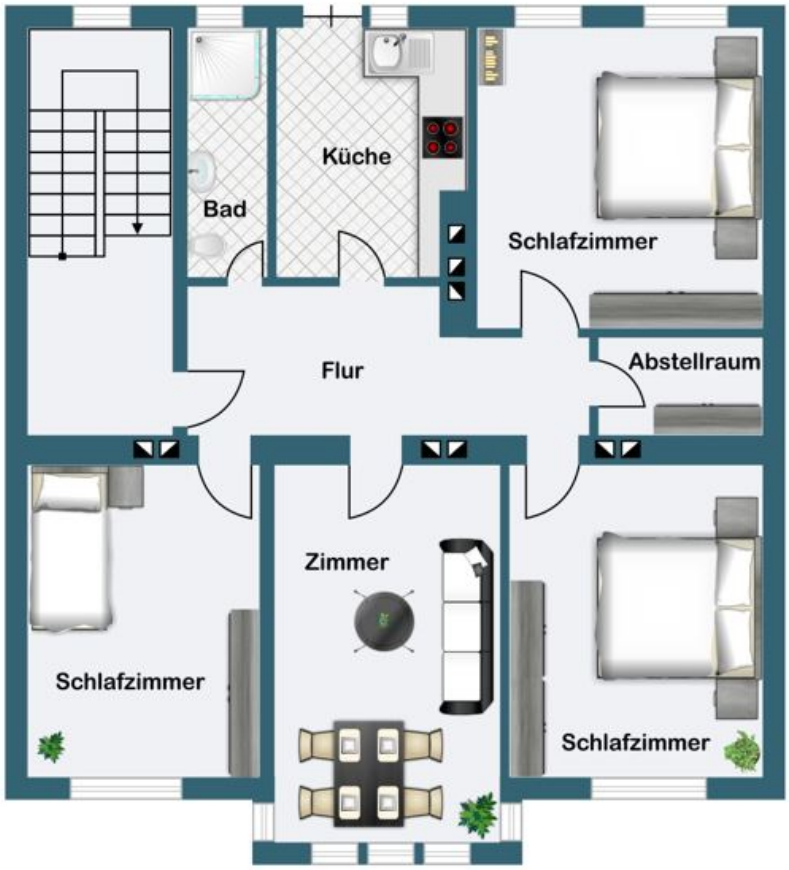
# Die Immobilie

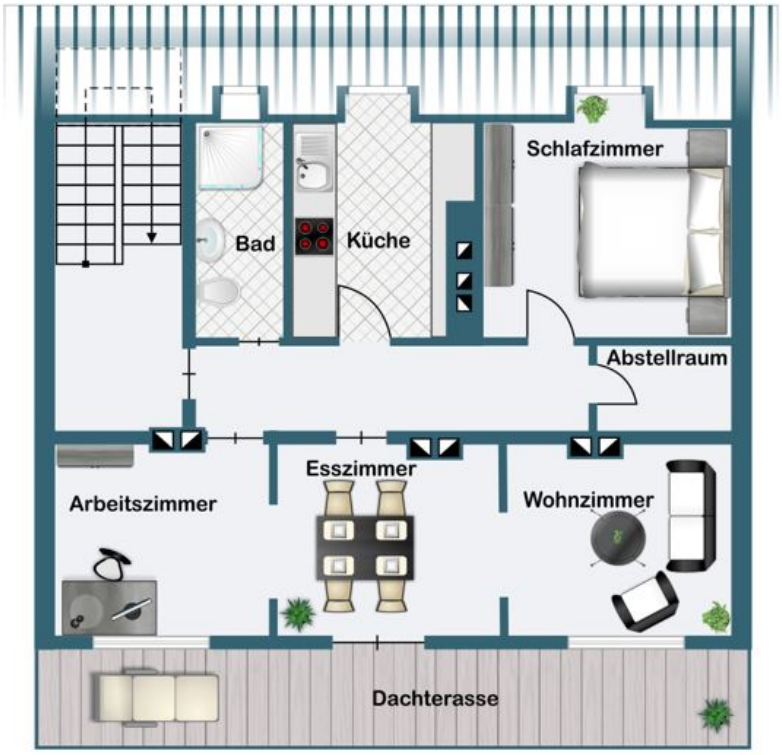


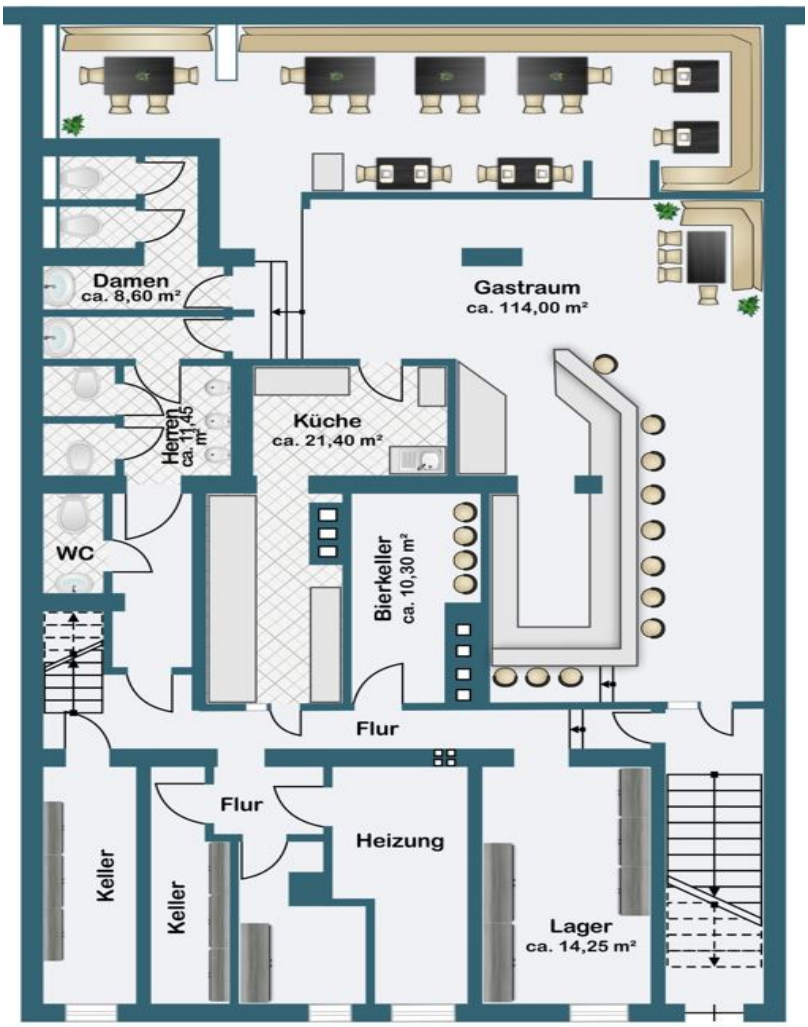
**Objektnummer: 2241010A9 - 51065 Köln**

# Grundrisse




Küche
Bad
Schlafzimmer
Flur
Abstellraum
Zimmer
Schlafzimmer
Schlafzimmer


Schlafzimmer
Bad
Küche
Abstellraum
Esszimmer
Arbeitszimmer
Wohnzimmer
Dachterasse




Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 2241010A9 - 51065 Köln**

# Ein erster Eindruck

VON POLL COMMERCIAL präsentiert Ihnen dieses charmante, fünfgeschossige Wohn- und Geschäftshaus im facettenreichen Köln-Mülheim. Dieses imposante Altbauhaus, geprägt von zeittypischen Stuckgliederungen des Jugendstils, steht unter Denkmalschutz und bietet Ihnen die Möglichkeit zur Nutzung von Sonderabschreibungen und unterschiedlichen Förderungen (siehe: Sonstige Angaben). Die Fassade ist geprägt von den aufwendigen, detaillierten und liebevollen Stuckaturen. Auch die Fenster- und Türrahmungen sowie die Fensterbrüstungen sind reich ornamentiert und geben der Immobilie ihren speziellen Charme. Die Immobilie wurde im Jahr 1957 wiederaufgebaut und besteht aus vier Wohneinheiten mit insgesamt ca. 487 m² Wohnfläche und 2 Gewerbeeinheiten mit ca. 275 m² Gewerbefläche. Die Grundstücksgröße liegt bei 295 m². Die ersten drei Obergeschosse verfügen jeweils über eine Wohneinheit mit einer Fläche von ca. 126 m², die durch einen nach Süd-Osten ausgerichteten Balkon erweitert wird. Zu der Wohneinheit im ersten Obergeschoss gehört darüber hinaus noch eine große Dachterrasse, die viel Platz für einen gemütlichen Loungebereich bietet und sich wunderbar für nette Grillabende eignet. Die Dachgeschosswohnung hat eine Fläche von ca. 109 m² und zeichnet sich durch den nord-westlich ausgerichteten Balkon mit einem fantastischem Blick über Köln-Mülheim aus. Große Fenster sorgen für lichtdurchflutete Wohnräume. Die Badezimmer imponieren besonders durch ihre hellen, großen Fliesen am Boden und an den Wänden. Durch die hohen Decken wird in den großflächigen Räumen der Wohnungen ein sehr behagliches Wohngefühl erzielt. In der ebenerdigen, ca. 102 m² großen Gewerbeeinheit befindet sich eine Apotheke, die hier bereits seit mehr als 27 Jahren ansässig ist. Rechts daneben befindet sich der Eingang zu der im Keller liegenden Gaststätte, die eine Fläche von ca. 172 m² umfasst. Ein Teil des Innenhofes ist zusätzlich an ein benachbartes Café vermietet, das diesen Raum als eine Erweiterung des Cafés nutzt. Die Immobilie wurde in konventioneller, massiver Bauweise errichtet, besitzt Betondecken und ist voll unterkellert. Im Laufe der Jahre wurden mehrere Modernisierungen am Gebäude durchgeführt. Dazu zählen die Erneuerungen der Elektroinstallationen, der Wasserleitungen und von Teilen der Sanitärbereiche. Im Jahr 1988 wurde das Gebäude nachträglich mit einem Aufzug ausgestattet. Geheizt wird über eine Gaszentralheizung, die 2012 erneuert wurde. Das Dach wurde 2021 neu gedämmt. Die kürzliche Fertigstellung des kompletten Neubaus der Balkone wertet die Wohnungen in besonderem Maße auf.

**Objektnummer: 2241010A9 - 51065 Köln**

# Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im rechtsrheinischen Mülheim, dem bevölkerungsreichsten Stadtteil Kölns, der zum gleichnamigen Stadtbezirk gehört. Mülheim zeichnet sich durch seine Rheinnähe, Diversität und Kulturenvielfalt aus. Bunt, facettenreich und voller Gegensätze – dafür ist das Veedel bekannt. Grauer Beton am Wiener Platz trifft auf wunderschöne Altbauten und denkmalgeschützte Gebäude, die teilweise zu den ältesten in ganz Köln gehören. Angesagte Industrieareale, die zahlreiche Startups und TV-Studios beherbergen, grenzen an die bekannte Keupstraße, die einen in den Orient entführt. Studierende, Künstler sowie Familien, alle werden hier heimisch. Die Immobilie liegt zentral in diesem lebendigen Stadtteil, sie grenzt an die Frankfurter Straße, wo zahlreiche Geschäfte und Supermärkte, gemütliche Cafés und leckere Restaurants angesiedelt sind. Alles was man brauchen könnte, direkt vor der Tür – so auch ein Ort zum Entspannen, die Sonne zu genießen und zu verweilen. Der Mülheimer Stadtgarten ist keine 300 m von der Immobilie gelegen. Eine kleine, wunderschöne Oase zu der nur ein paar Minuten zu Fuß benötigt werden. Wer abends lieber am Rhein spazieren und den Anblick der Skyline Kölns genießen möchte, erreicht die Rheinpromenade fußläufig in ca. 15 Minuten. Auch der Rheinpark, ein Naherholungsgebiet, welches zwischen den Stadtteilen Mülheim und Deutz liegt, ist nicht weit entfern. Allgemein ist die Lage der Immobilie top. An der gleichnamigen Bushaltestelle „Elisabeth-Breuer-Straße“ fahren die Linienbusse 151, 152, 153, 159. Der Bahnhof Mülheim ist nur ca. 400 m entfernt, die Linienbusse 150, 151, 152, 153, die Stadtbahnen der Linien 13 und 18 sowie die Regionalzüge RE 1, RE 5, RB 48 sowie die S6 und die S11 verkehren dort. Alternativ wäre auch der Wiener Platz in ca. 6 Minuten erreicht, ein weiterer Verkehrsknotenpunkt, wo zusätzlich noch die Stadtbahn der Linie 4 und die Busse 104, 155, 156 und 171 abfahren. Zum Kölner Hauptbahnhof sowie zum Flughafen werden mit dem Auto lediglich ca. 15 Minuten benötigt. Vom Objekt aus ist die Bundesstraße B 8 direkt erreichbar, die zur B 51 und B 55a führt, wo am Autobahnkreuz Köln-Ost die A3 und A4 sich schneiden. Die Immobilie liegt im Herzen dieses urbanen, multikulturellen Stadtteils und zeichnet sich durch eine ausgezeichnete Lage in Rheinnähe, eine top Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel sowie durch diverse Gastronomiebetriebe, Geschäfte und einem wunderschönen Fleckchen Grün direkt vor der Tür aus.

**Objektnummer: 2241010A9 - 51065 Köln**

# Weitere Informationen

Denkmäler sind die Zeugen unserer Geschichte – sie besitzen einen besonderen historischen, kulturellen und künstlerischen Stellenwert in unserer Gesellschaft. Somit liegt der Erhalt denkmalgeschützter Gebäude im öffentlichen Interesse, sodass diese mit bestimmten Steuervorteilen und Förderungen verbunden sind, was sie besonders attraktiv für Investoren und als Kapitalanlage macht. Gebäude-Kaufpreis steuerlich absetzbar für Investoren Da es sich bei der Immobilie um ein denkmalgeschütztes Gebäude handelt, sind besondere steuerliche Abschreibungen gem. § 7 Abs.4 Nr.2v EStG möglich. Bei Immobilien, die vor 1924 gebaut wurden, können die Anschaffungskosten 40 Jahre lang zu 2,5 Prozent abgeschrieben werden. Bei Immobilien, die nach 1924 errichtet wurden, sind es 2,0 Prozent über 50 Jahre hinweg. Kreditzinsen steuerlich absetzbar für Investoren Wer für den Kauf des Denkmals einen Kredit aufgenommen hat, kann die Zinsen Jahr für Jahr steuerlich absetzten. Voraussetzung ist, dass die Immobilie nicht selbstgenutzt wird. Denkmal-AfA für Kapitalanleger und Selbstnutzer Modernisierungen, die „der Erhaltung des Gebäudes als Denkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung“ dienen, können ebenfalls steuerlich geltend gemacht werden. Als Sanierungskosten können diese bei Immobilien, die gleich Kapitalanlage sind, zu 100 Prozent über eine Zeitspanne von zwölf Jahren – acht Jahre lang zu neun Prozent und weitere vier Jahre lang zu sieben Prozent - abgeschrieben werden. KfW Förderungen Die KfW vergibt Förderkredite mit bis zu 120.000 Euro je Wohneinheit für energetische Sanierungen oder bei Kauf bereits sanierten Wohnraums. Auch Einzelmaßnahmen, wie der Austausch der Heizungstechnik oder die Erneuerung der Fenster, werden mit bis zu 60.000 Euro je Wohneinheit bezuschusst. Zusätzlich gibt es im Rahmen des KfW-Effizienzhaus Programms die Möglichkeit auf einen bis zu 30.000 Euro hohen Tilgungszuschuss je Wohneinheit. Die Option auf günstige Darlehen und Zuschüsse gibt es ebenso für barrierereduzierende Maßnahmen sowie dem Kauf bereits umgebauten Wohnraums. Deutsche Stiftung Denkmalschutz Die Stiftung setzt ihren Schwerpunkt auf den Substanzerhalt, die Wahrung der Denkmäler in ihrem Originalzustand ist hier oberstes Ziel. So können Reparaturen, Sanierungen, Restaurierungs- und Konservierungskosten gefördert werden. In Ausnahmefällen werden auch die Honorarkosten für Planung, Erforschung, Voruntersuchung und Dokumentation des Denkmals finanziell begünstigt.

**Objektnummer: 2241010A9 - 51065 Köln**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sven Walter

Hauptstraße 53, 50996 Cologne
Tel.: +49 221 - 42 30 25 25
E-Mail: commercial.koeln@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com