

Köln

# Wellnesstraum – Mehrfamilienhaus mit Indoor-Pool und Sauna im Herzen von Köln-Weiden

Objektnummer: 2441003A1



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 1.249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 287,4 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 607 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 2441003A1 - 50859 Köln

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

Objektnummer: 2441003A1 - 50859 Köln

## Auf einen Blick

Objektnummer	2441003A1	Kaufpreis	1.249.000 EUR
Wohnfläche	ca. 287,4 m <sup>2</sup>	Zins- und Renditehaus	Mehrfamilienhaus
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Baujahr	1972	Gesamtfläche	ca. 287 m <sup>2</sup>
		Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 2441003A1 - 50859 Köln

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl	Energieinformationen	BEDARF
Energieausweis gültig bis	30.04.2034	Endenergiebedarf	167.10 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie-Effizienzklasse	F

Objektnummer: 2441003A1 - 50859 Köln

## Die Immobilie



Objektnummer: 2441003A1 - 50859 Köln

## Die Immobilie



Objektnummer: 2441003A1 - 50859 Köln

## Die Immobilie



Objektnummer: 2441003A1 - 50859 Köln

## Die Immobilie





Objektnummer: 2441003A1 - 50859 Köln

## Die Immobilie



Objektnummer: 2441003A1 - 50859 Köln

## Die Immobilie



Objektnummer: 2441003A1 - 50859 Köln

## Die Immobilie



Objektnummer: 2441003A1 - 50859 Köln

## Die Immobilie



Objektnummer: 2441003A1 - 50859 Köln

## Die Immobilie



Objektnummer: 2441003A1 - 50859 Köln

## Die Immobilie



Objektnummer: 2441003A1 - 50859 Köln

## Die Immobilie



Objektnummer: 2441003A1 - 50859 Köln

## Die Immobilie





Objektnummer: 2441003A1 - 50859 Köln

## Die Immobilie



Objektnummer: 2441003A1 - 50859 Köln

## Die Immobilie



Objektnummer: 2441003A1 - 50859 Köln

## Die Immobilie



Objektnummer: 2441003A1 - 50859 Köln

## Die Immobilie



Objektnummer: 2441003A1 - 50859 Köln

# Grundrisse







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: 2441003A1 - 50859 Köln

## Ein erster Eindruck

VON POLL COMMERCIAL präsentiert Ihnen dieses einzigartige Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten, 3 Garagen, großem Garten und einem eigenen Wellnessbereich in ausgezeichneter Lage. Die zweigeschossige Immobilie wurde im Jahr 1972 erbaut und erstreckt sich über ein Grundstück von ca. 607 m<sup>2</sup>. Die insgesamt ca. 287 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf vier individuelle Wohneinheiten. Im Erdgeschoss befindet sich ein ca. 31 m<sup>2</sup> großes Apartment mit Zugang zum seitlichen Einstellplatz, der als Terrasse genutzt wird, sowie eine weitere ca. 105 m<sup>2</sup> große Wohnung. Diese besteht aus drei Zimmern, einem separaten Gäste-WC, einem praktischen Abstellraum und einer gemütlichen Terrasse mit einem weitläufigen Garten. Im Obergeschoss befinden sich zwei weitere Dreizimmerwohnungen, eine mit ca. 71 m<sup>2</sup> und die andere mit ca. 81 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Beide Einheiten bieten einen Balkon mit Blick auf den Garten, wobei die größere zusätzlich mit einem zweiten Balkon ausgestattet ist. Charakteristisch für alle Wohnungen sind die zahlreichen Fensterfronten, die für helle und lichtdurchflutete Räume sorgen. Dies schafft sofort eine behagliche Wohlfühlatmosphäre, in der man sich gerne zuhause fühlt. Neben den privaten Kellerräumen und einer gemeinschaftlichen Waschküche für die Mieter bietet das großzügige Untergeschoss weitere Annehmlichkeiten. Ein Raum dient derzeit als Büro, während ein weiterer Bereich zu einem exklusiven Wellnessbereich umgestaltet wurde. Diese Oase der Erholung umfasst eine finnische Sauna, die Platz für bis zu sechs Personen bietet und für wohltuende Entspannungsmomente sorgt, sowie eine kleine Bar, die durch eine Glasscheibe vom Badebereich getrennt ist. Doch das absolute Highlight bildet zweifellos der private Pool, der sich über eine Fläche von 4,75 x 9,75 m erstreckt und eine Tiefe von bis zu 1,60 m erreicht. Ausgestattet mit modernster Technik wie Unterwasserlampen, Jetstream und einer Badeleiter, bietet das Becken ein einzigartiges Baderlebnis in den eigenen vier Wänden. Eine Entfeuchtungstruhe sorgt für ein angenehmes Raumklima, während eine Abdeckung für das Becken die Sicherheit gewährleistet. Der gesamte Schwimmbereich sowie das Büro werden aktuell nicht vermietet und auch nicht genutzt, weshalb sich hier die Möglichkeit bietet, z.B. durch Vermietung als Lagerfläche weitere Mieteinnahmen zu erzielen. Das Haus wurde im Laufe der Jahre kontinuierlich modernisiert und instandgesetzt. 2000 wurde das Dach saniert, 2011 die Balkone renoviert. Alle Fenster im Gebäude erhielten 2010 Dreifachverglasung. Die Wasserleitungen bestehen aus Kupfer, die Abflussleitungen aus Kunststoff. Der Tankraum verfügt über einen 16.500-Liter-Tank, der Heizungskeller beinhaltet einen Buderus-Kessel und einen Weißhaupt-Brenner, der 2005 erneuert wurde. Die aktuellen, jährlichen Nettoeinnahmen belaufen sich auf ca. 38.102,40 €.



Objektnummer: 2441003A1 - 50859 Köln

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Köln-Weiden, einem attraktiven Stadtteil im Westen der Rheinmetropole, der zum Bezirk Lindenthal gehört. Leben am Stadtrand? – Weiden zeigt, wie es gemacht wird, denn trotz Randlage fungiert es als integraler Bestandteil des städtischen Lebens innerhalb der Rheinmetropole. Die Aachener Straße bildet die wirtschaftliche Ader des Stadtteils mit dem Rhein-Center, Kölns größtem Einkaufszentrum, als Herzstück. Dies resultiert nicht nur in einer ausgezeichneten Nahversorgung für die Bewohner, sondern zieht mit über 180 Geschäften, einem ausgeprägten kulinarischem Angebot und genügend Parkmöglichkeiten Shoppingliebhaber aus der Region an. Allgemein ergänzt ein breites kulturelles Erbe und Angebot die vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und ergibt so ein lebendiges Stadtzentrum in einer attraktiven Wohngegend, bestehend aus modernen Neubauten und wunderschönen Stadtvillen aus Gründerzeiten. Das Mehrfamilienhaus liegt ruhig in einer Stichstraße im Wendehammer nahe dem Grüngürtelrings und fügt sich harmonisch in das umliegende Straßenbild ein. Läden des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten, das Rhein-Center, Ärzte und Schulen verschiedener Bildungsstufen sind fußläufig innerhalb von ca. 10 Minuten, maximal 15 Minuten erreichbar. Ergänzt wird dies durch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr. Die nächste Bushaltestelle „Üsdorf“ befindet sich nur ca. 550 Meter von der Immobilie entfernt, die Bahnhaltestelle „Römergrab“ ca. einen Kilometer. Von dort aus bietet die Linie 1 eine direkte Verbindung zu Kölner Innenstadt, die in etwa 25 Minuten erreicht werden kann. Zum P&R-Parkplatz des Bahnhofs Weiden West werden nur wenige Fahrminuten benötigt, wo die Züge der Linien S12 und S19 verkehren. Die Anbindung an den Kölner Autobahnring ist ausgezeichnet. Die Autobahnauffahrt zur A4 sowie das Autobahnkreuz Köln West (A4 und A1) sind nur wenige Minuten von der Siedlung entfernt, sodass potenziell stockender Stadtverkehr aufs Minimum reduziert wird und man effizient sowie gut gelaunt von A nach B kommt. So werden zum Kölner Hauptbahnhof sowie zum Flughafen Köln Bonn vom Objekt aus etwa 20 Minuten gebraucht. Weiden zeichnet sich durch eine einzigartige Dynamik aus, ein Zusammenspiel von pulsierendem Großstadttreiben und ruhigen Vorort Charme, der in Kombination mit der ausgezeichneten Nahversorgung und idealen Verkehrsanbindung in einer attraktiven Wohngegend mit Wertsteigerungspotenzial resultiert.

Objektnummer: 2441003A1 - 50859 Köln

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sven Walter

---

Hauptstraße 53 Köln – Commercial  
E-Mail: [commercial.koeln@von-poll.com](mailto:commercial.koeln@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)