

Köln

# Charmanter Altbau mit 9 Einheiten und einer freien Wohnung in Köln Mülheim - Denkmal optional

Objektnummer: 2341015H4



KAUFPREIS: 1.249.999 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 457 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 20 • GRUNDSTÜCK: 435 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 2341015H4 - 51063 Köln

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

Objektnummer: 2341015H4 - 51063 Köln

## Auf einen Blick

Objektnummer	2341015H4	Kaufpreis	1.249.999 EUR
Wohnfläche	ca. 457 m <sup>2</sup>	Haustyp	Mehrfamilienhaus
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Zimmer	20		
Baujahr	1895		
		Gesamtfläche	ca. 457 m <sup>2</sup>
		Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 2341015H4 - 51063 Köln

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	19.05.2032	Endenergiebedarf	132.60 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie- Effizienzklasse	E

Objektnummer: 2341015H4 - 51063 Köln

## Die Immobilie



Objektnummer: 2341015H4 - 51063 Köln

## Die Immobilie



Objektnummer: 2341015H4 - 51063 Köln

## Die Immobilie



Objektnummer: 2341015H4 - 51063 Köln

## Die Immobilie





Objektnummer: 2341015H4 - 51063 Köln

## Die Immobilie



Objektnummer: 2341015H4 - 51063 Köln

## Die Immobilie



Objektnummer: 2341015H4 - 51063 Köln

## Die Immobilie



Objektnummer: 2341015H4 - 51063 Köln

## Die Immobilie



Objektnummer: 2341015H4 - 51063 Köln

## Die Immobilie



Objektnummer: 2341015H4 - 51063 Köln

## Die Immobilie



Objektnummer: 2341015H4 - 51063 Köln

## Die Immobilie



Objektnummer: 2341015H4 - 51063 Köln

## Die Immobilie





Objektnummer: 2341015H4 - 51063 Köln

## Die Immobilie



Objektnummer: 2341015H4 - 51063 Köln

## Die Immobilie



Objektnummer: 2341015H4 - 51063 Köln

## Die Immobilie



Objektnummer: 2341015H4 - 51063 Köln

## Die Immobilie



Objektnummer: 2341015H4 - 51063 Köln

## Die Immobilie



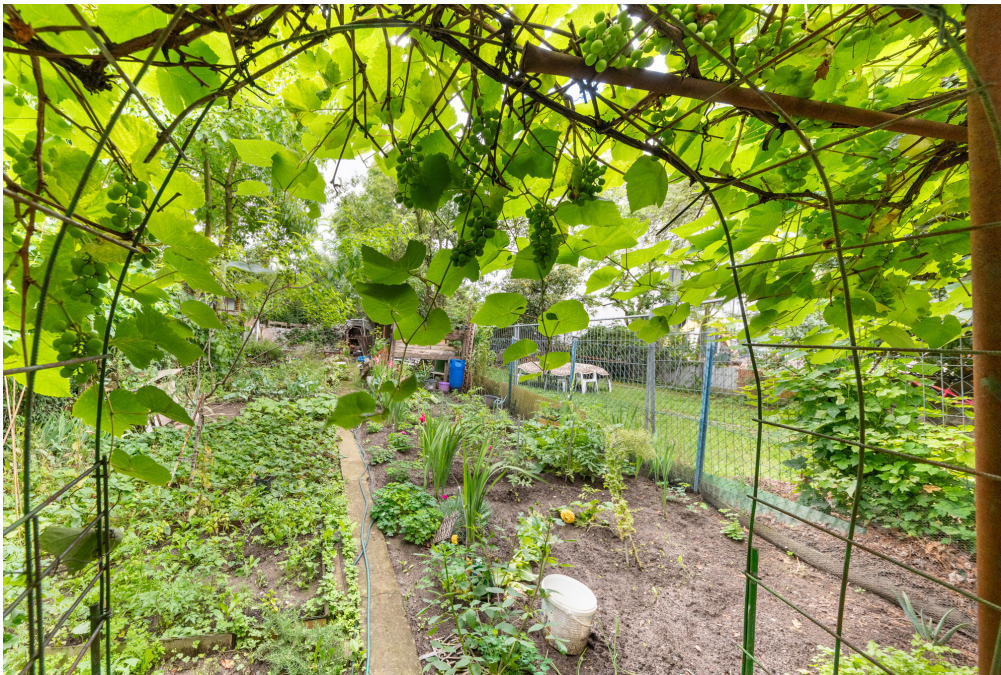
Objektnummer: 2341015H4 - 51063 Köln

## Die Immobilie



Objektnummer: 2341015H4 - 51063 Köln

## Die Immobilie



Objektnummer: 2341015H4 - 51063 Köln

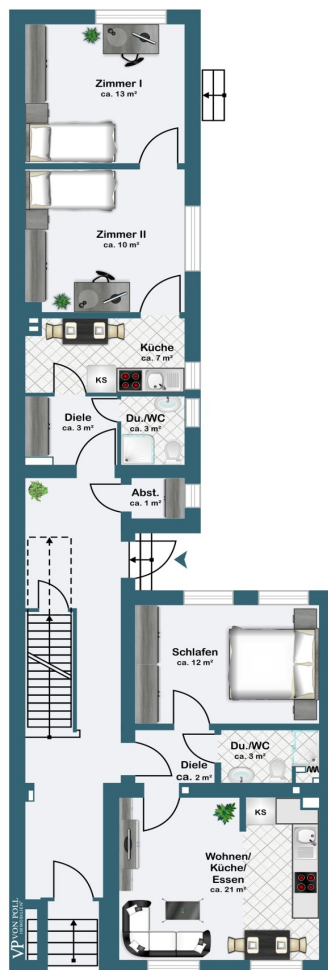
## Die Immobilie

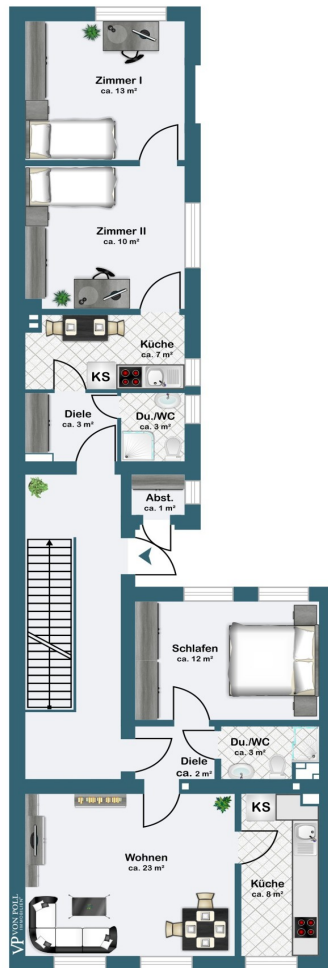


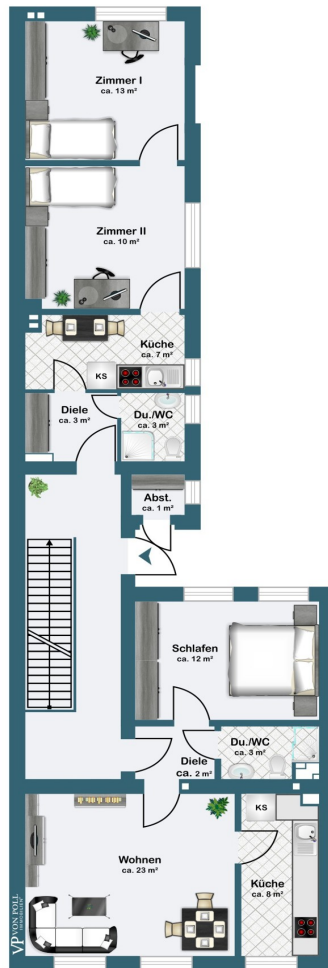


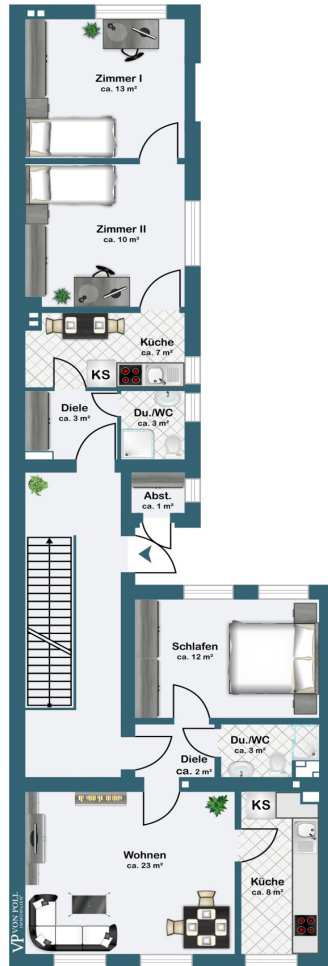
Objektnummer: 2341015H4 - 51063 Köln

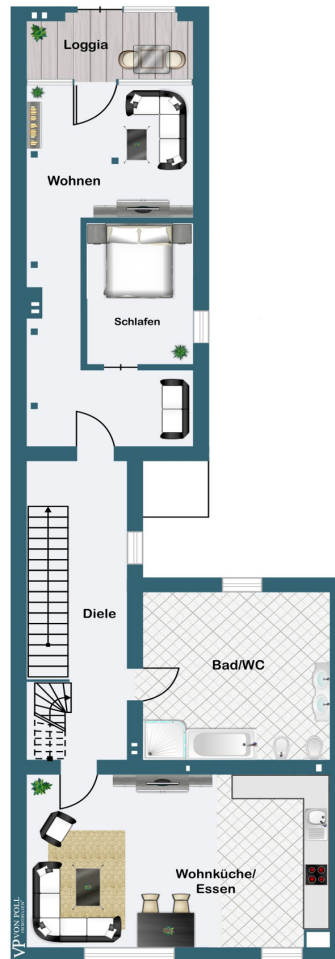
## Grundrisse

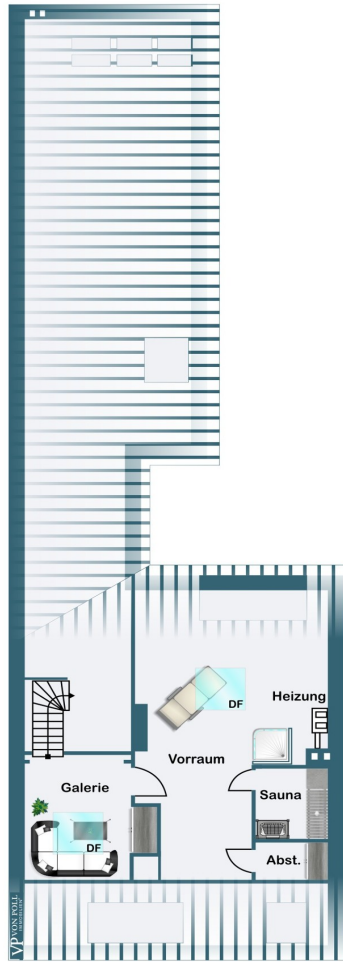


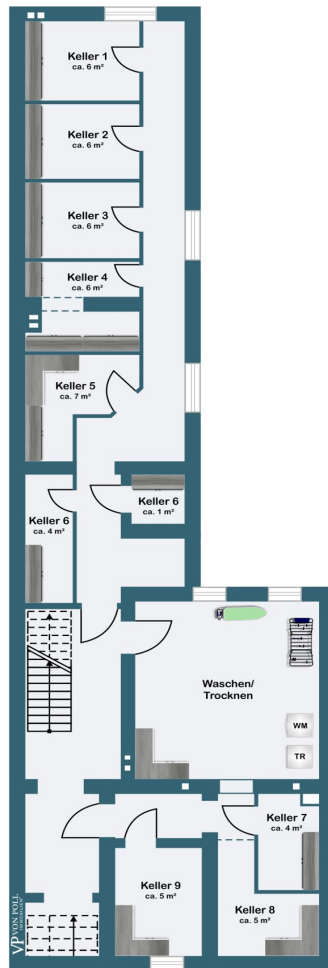












Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 2341015H4 - 51063 Köln

## Ein erster Eindruck

VON POLL COMMERCIAL präsentiert Ihnen dieses wunderschöne, viergeschossige Wohnhaus im Herzen von Köln-Mülheim. Nicht ohne Grund stand dieses Objekt unter Denkmalschutz - ein wunderschönes Altbauhaus, geprägt von zeittypischen Stuckgliederungen. Die weiße Fassade verfügt über aufwendige, liebevolle Stuckaturen. Auch die Fenster- und Türrahmungen sind reich ornamentiert. Diese verstärken den Effekt der platzbildprägenden Wirkung, die das Gebäude unumstritten hat. Der Denkmalschutz kann mit sehr geringem Aufwand wieder "hergestellt" werden. Hierzu ist lediglich eine Veränderung der Kellertreppe notwendig. Die Immobilie wurde ungefähr 1889 erbaut, verfügt über neun Wohneinheiten und einer Wohnfläche von ca. 457 m<sup>2</sup>. Das Dachgeschoss wurde ca. 1987 ausgebaut. Die Grundstücksgröße liegt bei ca. 436 m<sup>2</sup>. Vom Erdgeschoss bis hin zum dritten Obergeschoss sind pro Etage immer zwei Zweizimmerwohnungen angesiedelt, die jeweils zwischen ca. 35 m<sup>2</sup> und ca. 50 m<sup>2</sup> umfassen. Große Fenster sowie hohe Decken sorgen für viel natürliches Licht und ein großes Raumgefühl, wobei manche dieser Decken auch innen wunderschöne Stuckverzierungen aufweisen. Die Maisonette-Wohnung im Dachgeschoss hat einen besonderen Charakter und umfasst ca. 120 m<sup>2</sup>. Die Dreizimmerwohnung verfügt über eine eigene Sauna, eine den Wohnbereich überblickende Galerie sowie eine freistehende Badewanne. Große Fenster und der offene Grundriss sorgen auch hier für lichtdurchflutete Räume und ein luftiges Raumgefühl, welches durch die Galerie nur verstärkt wird. Zusätzlich wird die Einheit um eine Loggia ergänzt, der perfekte Ort, um ein paar Sonnenstrahlen zu tanken und den Abend entspannt ausklingen zu lassen. Überraschend groß und ein absolutes Highlight ist der gemeinschaftlich genutzte Garten. Eine versteckte, grüne Oase mitten im urbanen Großstadttrubel, wildromantisch und doch idyllisch, mit genug Platz, dass im hinteren Teil weitläufig Gemüse angebaut wird. Im Kellergeschoss stehen den Mietern eigene Kellerräume sowie ein Wäscheraum zur Verfügung. Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sind im kleinen Hof gegeben, Parkmöglichkeiten gibt es an der Straße. Momentan sind acht der neun Wohnungen vermietet, die leer stehende Einheit befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand, was Ihnen die Möglichkeit gibt, die Wohnung nach Sanierungen zu aktuellen Marktpreisen zu vermieten. Die jährlichen Mieteinnahmen der Immobilie belaufen sich aktuell auf ca. 54.400,00 EUR.



Objektnummer: 2341015H4 - 51063 Köln

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im rechtsrheinischen Mühlheim, dem bevölkerungsreichsten Stadtteil Kölns, welches sich durch seine Rheinnähe, Diversität und Kulturenviefalt auszeichnet. Bunt, facettenreich und voller Gegensätze – dafür ist das Veedel bekannt. Grauer Beton am Wiener Platz trifft auf wunderschöne Altbauten und Denkmäler, die teilweise zu den ältesten in ganz Köln gehören. Angesagte Industrieareale, die zahlreiche Start-ups und TV-Studios beherbergen, grenzen an die bekannte Keupstraße, die sich wie eine Reise in den Orient anfühlt. Studierende, Künstler sowie Familien, jeder wird hier heimisch. Die Immobilie liegt zentral in diesem lebendigen Stadtteil. Zahlreiche Geschäfte und Supermärkte, gemütliche Cafés und beliebte Restaurants sind entlang der Berliner Straße angesiedelt. Wem beim Kochen auffällt, dass eine essenzielle Zutat fehlt, muss nur einmal über die Straße und findet sich im Lidl wieder. Alles, was man brauchen könnte, direkt vor der Tür – so auch ein Ort zum Entspannen, die Sonne zu genießen und verweilen. Ausgestattet mit einem Spiel-, sowie neu angelegtem Fußball- und Basketballplatz ist der Böcking Park der perfekte Ort für Groß und Klein. Fußläufig werden ca. zehn Minuten zu diesem Fleckchen grün benötigt. Wer den Abend lieber bei einem Spaziergang entlang des Rheins beim Anblick der Kölner Skyline ausklingen lassen möchte, braucht nur ein paar Minuten mehr zum Rheinufer. Allgemein ist die Lage der Immobilie top. Nicht nur die Nahversorgung, sondern auch die Verkehrsanbindung und die Nähe zur Innenstadt überzeugen. Die gleichnamige Haltestelle „Berliner Straße“ ist nur ca. 200 m von der Immobilie entfernt, wo die Straßenbahn der Linie 4, sowie die Buslinien 104, 151, 152, 155, 156, 260 und 434 verkehren. Der Hauptbahnhof ist keine 10 km, der Flughafen Köln Bonn keine 20 km entfernt. Dank der schnellen Anbindung an den Autobahnring ist beides in kürzester Zeit erreicht, da die Autobahn A3 sowie das Autobahnkreuz Köln-Ost, wo sich die A3 und A4 schneiden, unweit des Objekts verlaufen. Die Immobilie liegt im Herzen dieses multikulturellen Stadtteils und ist der Inbegriff von urbanem Großstadtleben. Das Zusammenspiel aus der Nähe zum Rhein sowie der Kölner Innenstadt, der idealen Nahversorgung und top Verkehrsanbindung, sowie des hohen Erholungs- und Freizeitfaktors resultiert in einem attraktiven Standort, der eine hohe Wohn- bzw. Lebensqualität verspricht.

Objektnummer: 2341015H4 - 51063 Köln

## Sonstige Angaben

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 absetzen. 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 barriere-reduzierende 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: 2341015H4 - 51063 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)