



KENSINGTON[®]

Finest Properties International

KENSINGTON Exklusiv - einzigartiges Mehrfamilienhaus der Superlative mit bezugsfreiem Penthouse



Allgemein:

Objektnr. extern:	Kensington_KKOE_414	Stand vom:	23.01.2025
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus	Baujahr:	1898
Ort:	51063 Köln	Wohnfläche:	291,00 m ²
Vermietbare Fläche:	291,00 m ²	Grundstücksfläche:	100,00 m ²
Anzahl Zimmer:	10,0	Anzahl Schlafzimmer:	5,0
Anzahl Badezimmer:	5,0	Anzahl sep. WC:	1,0
Zustand:	Teil/Vollsaniert		

Preise:

Kaufpreis:	2.490.000,00 €	Provision:	4,76% inkl. MwSt
-------------------	----------------	-------------------	------------------

Energiepass:

Art des Energieausweises:	BEDARF	Gültig bis:	2034-07-29
Jahrgang:	2014	Baujahr Heizung:	1890
Wertklasse:	F	Befeuerung:	Gas
Primärer Energieträger:	GAS	Endenergiebedarf:	161.00 kWh/m ² /a

Ansprechpartner:

Firma:	Finest Properties Köln GmbH	Name:	Louisa Przygodda
Straße:	Offenbachplatz 3	Ort:	50667 Köln
Telefon:	0170 50667 00	E-Mail:	Louisa.przygodda@kensington-international.com
www:	https://kensington-international.com/de/de/koeln		

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

Das Mehrfamilienhaus in Köln Mülheim, Baujahr 1898, ist ein architektonisches Juwel, das sich durch seine einzigartige Lage und hochwertige Ausstattung auszeichnet. In erster Reihe am Rhein gelegen, bietet es nicht nur einen unvergleichlichen Blick auf das Wasser, sondern auch ein Lebensgefühl, das urbanen Komfort mit naturnaher Ruhe verbindet.

In den Jahren 2014 bis 2016 wurde das gesamte Gebäude einer umfangreichen Kernsanierung unterzogen und in ein luxuriöses Wohnobjekt verwandelt, das höchsten Ansprüchen gerecht wird. Die Immobilie umfasst fünf Wohneinheiten, von denen vier vermietet sind. Jede dieser Wohnungen bietet mit ca. 50 m² Wohnfläche, zwei Zimmern und einem französischen Balkon/Terrasse idealen Wohnraum für Singles oder Paare. Die hochwertige Ausstattung der Wohnungen spiegelt den gehobenen Standard des Hauses wider.

Das alte Mauerwerk wurde an einigen Stellen der Fassade freigelegt und zeigt so den historischen Charakter des Gebäudes. Ein besonderes Highlight ist die Möglichkeit, einen Aufzug zu installieren. Die baulichen Voraussetzungen dafür sind gegeben, und ein Aufzug könnte auf den Zwischenebenen des Treppenhauses integriert werden – ein zusätzlicher Mehrwert für zukünftige Eigentümer, Mieter oder Nutzer eines Mehrgenerationenhauses. Das Objekt ist vollständig unterkellert. Das Untergeschoss wurde ebenfalls kernsaniert, so dass jedem Wohnungsnutzer eine Lagerfläche zur Verfügung steht.

Das Herzstück des Mehrfamilienhauses ist das atemberaubende Penthouse, das im Zuge der Kernsanierung und Aufstockung als spektakulärer Neubau auf das Gebäude gesetzt wurde. Auf zwei Ebenen und mit einer Wohnfläche von 115,24 m² entfaltet sich ein Wohnraum, der Luxus, Design, industriellen Charme und Funktionalität in Perfektion vereint. Dieses Penthouse ist mit seiner kompletten Ausstattung und Möblierung, wie z.B. einer Bulthaup- Küche, maßgefertigten Einbauschränken und Designer- Möbeln, direkt bezugsfertig (Möbel gegen Aufpreis).

Bereits beim Betreten des Penthouses wird klar: Dieses Zuhause ist etwas Besonderes. Die erste Ebene besticht durch einen offenen Wohn- und Essbereich, der durch großzügige Fensterflächen lichtdurchflutet wird. Die moderne, offene Bulthaup- Küche fügt sich nahtlos in das stilvolle Design und bietet Raum für kreative Entfaltung mit unverbaubarem Blick auf Rhein und Dom. Hochwertige Parkettböden und Materialien, sichtbare Backsteinwände und eine kunstvoll gestaltete eiserne Treppe verleihen dem Penthouse einen industriellen Charme, der mit zeitgemäßem Luxus harmoniert.

Die obere Etage ist als Rückzugsort konzipiert: Ein großzügiges, lichtdurchflutetes Schlafzimmer bietet Raum für Ruhe und Entspannung, während der angrenzende Arbeitsbereich perfekte Bedingungen für Homeoffice oder kreative Projekte schafft. Das luxuriöse Badezimmer ist mit erstklassigen Materialien und Armaturen ausgestattet und lädt zum Verweilen ein.

Ein Highlight des Penthouses ist der ca. 9 m² große Balkon, der einen unvergleichlichen Blick auf den Rhein bietet. Die perfekte Ausrichtung des Balkons macht ihn zu einem der exklusivsten Außenbereiche Kölns.

Zusätzlich bietet das Penthouse weitere durchdachte und funktionale Details: Ein praktischer Flaschenzug befördert Lasten vom Erdgeschoss bis in die beiden Penthouse- Etagen und ist nebenbei auch ein charmanter Hingucker, der an den ehemals industriellen Charakter dieses Veedels erinnert.

Das Penthouse ist ein Meisterwerk moderner Architektur, das bereits Anerkennung über die Stadtgrenzen hinaus gefunden hat. Es wurde mit einer Auszeichnung geehrt, die die Einzigartigkeit und Qualität dieses außergewöhnlichen Wohnraums unterstreicht.

Die Abgeschlossenheitserklärung liegt vor, sodass einer möglichen Aufteilung der Einheiten nichts im Wege steht. Die Nettokaltmieten aller Wohnung belaufen sich auf 73.200€ Jährlich. Bitte beachten Sie, dass hierbei die Miete für das Penthouse bereits eingerechnet ist. Dieses ist bei Bedarf kurzfristig bezugsfrei.

Lage:

Die Immobilie befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen von Köln-Mülheim. Die unmittelbare Nähe zum Rhein verleiht dieser Immobilie eine ganz besondere Qualität. Das Leben am Wasser bietet nicht nur eine unvergleichliche Aussicht, sondern auch eine ruhige und entspannte Atmosphäre – und das mitten in der Großstadt.

Mülheim gilt als ein aufstrebender Stadtteil, der modernes Leben mit urbanem Charme verbindet. In direkter Umgebung finden Sie alles, was das Leben angenehm macht: exklusive Restaurants, hippe Cafés, Einkaufsmöglichkeiten und kulturelle Einrichtungen. Gleichzeitig profitieren Sie von einer erstklassigen Verkehrsanbindung – ob mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln, die Kölner Innenstadt erreichen Sie in wenigen Minuten.

Das Objekt liegt in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet Mülheimer Süden. Auf dem heute überwiegend brachliegenden ehemaligen Gewerbe- und Industrieflächen soll eine qualitätsvolle Umgestaltung und Nachnutzung dieses historischen Ortes zu einem neuen lebendigen urbanen Stadtquartier mit einer überwiegend gemischten Nutzung erfolgen. Es sollen Wohnungen, Büros, Einzelhandelsangebote, Schulen, Kindertagesstätten, Einrichtungen für Kulturschaffende und soziale Zwecke sowie öffentliche Grün-, Frei- und Spielflächen entstehen. Neben der Kombination von alter Industriearchitektur mit modernem Städtebau soll im Mülheimer Süden im Zusammenspiel mit den Investor*innen nachhaltige Stadtentwicklung mit innovativen Konzepten aus den Bereichen Mobilität, Energie und Klimaschutz verbunden werden.

Ein Wertsteigerungspotential in erster und unverbaubarer Rheinlage ist somit vorprogrammiert!

Die Rheinpromenade lädt zu Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten ein, während die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung für Abwechslung sorgen. Köln-Mülheim bietet zudem eine lebendige Kunst- und Kulturszene, die besonders junge und kreative Köpfe anspricht

Die ÖPNV-Anbindung ist ideal: Die Linien 4, 14 und 18 sind nur ca. 800 m entfernt, während die S-Bahn-Station Köln-Mülheim (S6, S11, S12) in ca. 1,4 km liegt und direkte Verbindungen zum Hauptbahnhof, nach Leverkusen oder Düsseldorf bietet. Autofahrer profitieren von der Nähe zu den Autobahnauffahrten: Die A3/A4 Köln-Mülheim sind in ca. 5 Minuten erreichbar, die A59 Richtung Flughafen und Bonn ist 8 Minuten entfernt. So gelangen Sie zum Flughafen Köln/Bonn mit dem Auto in 15-20 Minuten.

Ausstattung:

- 2014-2016 Kernsanierung: Das gesamte Gebäude inkl. Untergeschoss wurde umfassend modernisiert.
- Fünf Wohneinheiten: Vier vermietete Wohnungen mit jeweils ca. 50 m² Wohnfläche, zwei Zimmern und einem französischen Balkon/Terrasse im Hinterhof, der Erdgeschoss Wohnung zugeteilt
- Insgesamt ca. 291 m² Wohnfläche und zusätzliche Nutzfläche im Keller
- Penthouse mit exklusivem Wohnkomfort: Weitere Details siehe unten
- Erstklassige Bausubstanz: Alle Arbeiten wurden nach neuesten, technischen Standards ausgeführt
- Zukunftsorientierte Infrastruktur: Möglichkeit zum nachträglichen Einbau eines Aufzugs auf den Zwischenebenen
- Hochwertige Fenster: Moderne Schallschutzverglasung sorgt für Ruhe
- Heizungsanlage: Effiziente, moderne Heiztechnik für geringen Energieverbrauch
- Direkte Rheinlage: Atemberaubender Ausblick und eine der begehrtesten Lagen Kölns
- Rechtliche Voraussetzung für Teilung gegeben: Abgeschlossenheitserklärung liegt vor, Teilung in separate Einheiten möglich

Penthouse:

- Ca. 115,24 m² Wohnfläche auf zwei Etagen: Offener Wohnstil, großzügig und lichtdurchflutet
- Zwei Zimmer: Perfekt aufgeteilt für modernes und funktionales Wohnen mit Privatsphäre
- Industrieller Charme: Sichtbare Backsteinwände und eine hochwertige eiserne Treppe als architektonische Highlights
- Luxus pur: Exklusive Materialien und durchdachte Details, preisgekröntes Design
- Offene Küche: Bulthaup- Küche aus dem Premiumsegment, optimal in den Wohnbereich integriert
- Großzügiger Wohn- und Essbereich: Viel Tageslicht durch große Fensterfronten in Westausrichtung
- Gäste-WC: Mit edlen Armaturen und modernem Design
- Schlafzimmer mit angeschlossenem Arbeitsbereich: Lichtdurchflutet und elegant gestaltet
- Badezimmer: Auf ca. 9 m² mit luxuriöser Ausstattung und edlen Materialien
- Balkon: Ca. 9 m² mit direktem Rheinblick und optimaler Sonnenausrichtung
- Flaschenzug: Praktische Verbindung vom Erdgeschoss und über beiden Etagen, passend zum industriellen Charme
- Neubaustandard: 2014 -20216 neu aufgestockt als Teil der umfassenden Kernsanierung

Sonstiges:

Sämtliche Angaben und Informationen zur Immobilie beruhen auf den Angaben des Verkäufers. Wir übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben. Der Käufer zahlt eine Provision in Höhe von 4,76% des Kaufpreises inkl. MwSt., fällig und zahlbar am Tage der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages. Wir weisen darauf hin, dass wir mit dem Verkäufer ebenfalls eine Provisionsvereinbarung getroffen haben.

Bilder

Penthouse



Wohnzimmer



Küche



Gäste-WC



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Arbeitsbereich



Balkon



Badezimmer



Waschmaschine



Treppenhaus



Außenansicht



Keller



Keller



Keller

