



KENSINGTON[®]

Finest Properties International

KENSINGTON Exklusiv - Kulturerbe im Quartier Latäng, Wohn- & Geschäftshaus in absoluter A-Lage Kölns



Allgemein:

| | | | |
|--------------------------|---|----------------------------|-----------------------|
| Objektnr. extern: | Kensington_KKOE_461 | Stand vom: | 11.04.2025 |
| Nutzungsart: | Anlage | Vermarktungsart: | Kauf |
| Objektart: | Kaufhaus/Renditeobjekt (Wohn und Geschäftshaus) | Baujahr: | 1892 |
| Ort: | 50674 Köln | Wohnfläche: | 392,00 m ² |
| Nutzfläche: | 30,00 m ² | Vermietbare Fläche: | 392,00 m ² |
| Anzahl Zimmer: | 13,0 | | |

Preise:

| | | | |
|-------------------|-------------------|-------------------|-------------|
| Kaufpreis: | 1.890.000,00 € | IST-Miete: | 84.408,00 € |
| Provision: | 5,95% inkl. MwSt. | | |

Energiepass:

Jahrgang: nicht_noetig

Ansprechpartner:

| | | | |
|----------------|--|-----------------|---|
| Name: | Andrés N. Krause | Straße: | Alte Wallgasse 31 |
| Ort: | 50672 Köln | Telefon: | +49 163 6050578 |
| E-Mail: | andres.krause@kensington-international.com | www: | https://kensington-international.com/de/de/koeln |

Infrastruktur:

Flughafen in : 14 km

Objektbeschreibung:

Dieses repräsentative Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1900 überzeugt durch seine historische, denkmalgeschützte Vorderfassade, die den einzigartigen Charme des Gebäudes unterstreicht. Die Rückseite der Fassade wurde im Jahr 1997 umfassend ausgebessert und modernisiert, um den heutigen Standards zu entsprechen. Mit einer Wohnfläche von 392 m², einer Grundstücksfläche von 140 m² und insgesamt 13 Zimmern, bietet die Immobilie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten gepaart mit einer optimalen Raumaufteilung. Das Gebäude umfasst 6 Wohneinheiten sowie ein gut vermietetes Ladenlokal mit 135 m², das derzeit an ein vietnamesisches Restaurant vermietet ist.

Die Wohneinheiten sind vielfältig genutzt: Das Erdgeschoss beherbergt ein vietnamesisches Restaurant, das für stabile Mieteinnahmen sorgt und zusätzlich den vollunterkellerten Bereich des Gebäudes nutzt. Im 1. Obergeschoss befinden sich eine 2-Zimmer-Wohnung, die an eine Studenten-WG vermietet ist, sowie ein 1-Zimmer-Apartment. Im 2. Obergeschoss befindet sich eine 4-Zimmer-Wohnung, die als möblierte Konzept-WG genutzt wird. Diese Einheit ist vollständig möbliert und verfügt über ein geteiltes Badezimmer sowie ein Gäste-WC, was sie ideal für Wohngemeinschaften oder Kurzzeitmieten macht. Das 3. Obergeschoss umfasst eine großzügige 3-Zimmer-Wohnung. Im Dachgeschoss befindet sich eine 3-Zimmer-Wohnung, die an eine Studenten-WG vermietet ist. Der Keller bietet Potenzial für einen Kühlraum (nutzbar von der Gewerbeinheit) und beherbergt zudem die Zentralheizung (Bruderer, 2022) sowie die Elektroanlage des Gebäudes.

Das Gebäude wurde technisch regelmäßig modernisiert. Die Statik wurde 1984 überholt, das Dach und die Fenster (bestehend aus Holzrahmen mit Isolierverglasung) wurden im Jahr 2000 erneuert. Die Heizungsanlage wurde im Jahr 2022 durch eine moderne Zentralheizung ersetzt. Zudem wurde im Jahr 2024 eine Hebeanlage installiert. Eine umfassende Sanierung des Treppenhauses wurde 2024 durchgeführt.

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus kombiniert den historischen Charme der denkmalgeschützten Fassade mit durchdachten Modernisierungen und zukunftssicheren Einnahmen, wodurch es eine attraktive Investitionsmöglichkeit darstellt. Das Ladenlokal mit seinem etablierten Restaurant sowie die durchdachte Aufteilung der Wohnflächen machen das Objekt zu einem rentablen und vielseitigen Anlageobjekt.

Lage:

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in bester urbaner Lage in der Zülpicher Straße 46, 50674 Köln, im angesagten Viertel Latäng im Stadtteil Neustadt-Süd. Dieses Viertel ist für sein einzigartiges Flair bekannt und verbindet urbanen Lifestyle mit kultureller Vielfalt, pulsierendem Nachtleben und einem unverwechselbaren Charme.

Die Zülpicher Straße ist eine der lebendigsten Straßen in Köln und bietet eine große Auswahl an Restaurants, Bars, Cafés und Boutiquen. Das Viertel Latäng ist ein echter Kult-Ort in Köln, insbesondere bei Studierenden, Künstlern und jungen Berufstätigen. Es lebt von seiner kreativen und dynamischen Atmosphäre, die von Kunst, Kultur und lebendigem Treiben geprägt ist.

Verkehrsanbindung: Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Die U-Bahn-Stationen Zülpicher Platz und Barbarossaplatz sind nur wenige Gehminuten entfernt und bieten schnelle Verbindungen in alle Kölner Stadtteile. Der Hauptbahnhof sowie der Kölner Autobahnring (A4, A1) sind ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar und

gewährleisten eine optimale Mobilität.

Bildung und Kultur: Die Nähe zur Universität zu Köln macht diese Lage besonders für Studierende und Akademiker attraktiv. Darüber hinaus bietet die Umgebung eine breite Palette an kulturellen Angeboten, von Theatern und Galerien bis hin zu kulturellen Veranstaltungen im nahegelegenen Belgischen Viertel.

Erholung und Freizeit: Die beliebten Grünflächen wie der Aachener Weiher und der Volksgarten bieten ideale Orte zur Entspannung und Freizeitgestaltung im Freien. Ob Joggen, Spaziergehen oder Picknicken – diese Naherholungsgebiete sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch das Rheinufer ist nicht weit entfernt und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen oder Radtouren ein.

Ausstattung:

- Baujahr ca. 1892
- Wohnfläche 392qm
- Grundstücksfläche 140qm
- 13 Zimmer
- Ladenlokal 135qm
- Gewerbemietvertrag für die nächsten 4,5 Jahre gut vermietet
- 6 Einheiten insgesamt
- Holzrahmen Fenster mit Isolierglas und Doppelverglasung
- Vollunterkellert
- Stahlträger in den Decken nachgerüstet 1984
- Dach: von ca. 2001
- Fassaden Rückseite: von 1997
- Fenster: von ca. 2000 durchschnittlich
- teilweise Denkmalschutz
- Gas-Zentral Heizung & Boiler von 2022 (Bruderus)
- Hebeanlage von 2024
- Treppenhaus Sanierung 2024
- Hinterhof

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 5,96% des Kaufpreises inkl. MwSt. fällig und zahlbar am Tage der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages. Wir weisen darauf hin, dass wir mit den Verkäufern ebenfalls eine Provision vereinbart haben.

Bilder

Ladenlokal Ansicht 1



Ladenlokal Ansicht 2



Ladenlokal Ansicht 3



Ladenlokal Gast-WC



Eingang Haustür



Treppenhaus mit Briefkästen



Treppenhaus 1. OG



Treppenhaus 2. OG



Denkmalgeschütztes Geländer



Heizung von 2022



Zülpicher Straße



Quartier Latäng

