

# EXPOSÉ

## Top-Lage Köln-Nippes

Mehrfamilienhaus mit 10 Wohneinheiten  
und großer Loft-Wohnung



Ihr  
Immobilienpartner  
mit Service-Garantie

Burghof 3

51491 Overath

02206 | 919800

[info@ibf-immobilien.com](mailto:info@ibf-immobilien.com)

[www.ibf-immobilien.com](http://www.ibf-immobilien.com)

# FAKTEN

Mauenheimer Straße 125  
50733 Köln

Vermietbare Fläche: 700,00 qm  
Kaufpreis: 2.780.000,00 EUR  
Mieteinnahmen p.a. (Ist): 96.294,00 EUR

Objektart: Mehrfamilienhaus  
Grundstücksfläche: 482,00 qm  
Wohnfläche ca.: 700,00 qm  
Sonstige Fläche: 94,0 qm  
Etagen: 5  
Heizungsart: Gas-Heizung  
Wesentliche Energieträger: Erdgas leicht

Objektzustand: Modernisiert  
Baujahr: 1965  
Qualität der Ausstattung: Normal  
Letzte Modernisierung/Sanierung: 2018

Fußweg zu öffentl. Verkehrsmitteln: 6 Min.  
Fahrzeit zum nächsten HBF: 10 Min.  
Fahrzeit zur nächsten BAB: 8 Min.  
Fahrzeit zum nächsten Flughafen: 25 Min.

Ihr  
Immobilienpartner  
mit Service-Garantie

Burghof 3

51491 Overath

02206 | 919800

[info@ibf-immobilien.com](mailto:info@ibf-immobilien.com)

[www.ibf-immobilien.com](http://www.ibf-immobilien.com)

## OBJEKTDESCHEIBUNG

Bei dieser Immobilie handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit 11 Wohneinheiten, wovon die im hinteren Teil des Grundstücks gelegene Loftwohnung gegenwärtig gewerblich genutzt wird.

Diese Wohneinheit wurde 2006 neu errichtet und verfügt über eine Terrasse im Atrium. Bevor die Wohnung in eine gewerbliche Nutzung überführt wurde, beherbergte sie einen früheren Fußballer und Weltmeister von Bayer 04 Leverkusen. Eine Rückwidmung in Wohnraum ist jederzeit möglich.

9 der 11 Einheiten verfügen entweder über einen Keller und einen Balkon oder eine Terrasse. Alle Wohnungen im Vorderhaus haben entweder ein oder zwei Zimmer, Küche, Diele und ein Bad.

Die Grundrisse der Etagen 1-4 sind identisch. Bei diesen Wohnungsgrößen gibt es keinen Leerstand, die Vermietung ist völlig unproblematisch.

Im Vorderhaus (voll unterkellert) gibt es einen Abstellraum für Fahrräder und einen Waschkeller.

Die Kaltmieten für die Liegenschaft liegen zusammen bei € 94.176.- pro Jahr.

Ihr  
Immobilienpartner  
mit Service-Garantie

Burghof 3

51491 Overath

02206 | 919800

[info@ibf-immobilien.com](mailto:info@ibf-immobilien.com)

[www.ibf-immobilien.com](http://www.ibf-immobilien.com)

## LAGE

Mitten in Köln-Nippes und nur ca. 200 Meter vom Nippeser Tälchen entfernt, liegt das Haus in einer ruhigen Seitenstraße. Der nächste S-Bahn, Straßenbahn und Busanschluss ist nur 500 Meter entfernt und bis zur Neusser Str. sind es ebenfalls ca. 500 Meter.

Mit dieser Immobilie investieren Sie in eine sichere Zukunft.

## AUSSTATTUNG

Das 1965 erstellte Haus (Vorderhaus) wurde laufend renoviert und instand gehalten. Der größte Teil der Sanierung (inkl. der Heizung) erfolgte 2007/2007.

Alle Fenster sind isolierverglast und die Fassade ist gedämmt. Die meisten Bäder wurden inzwischen saniert und modern gestaltet.

Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung (Vorderhaus), die Loftwohnung wird über eine eigene Gastherme beheizt.

Das Dach der Loftwohnung ist begrünt und teilweise begehbar.

## SONSTIGES

Alle Informationen zu der angebotenen Liegenschaft stammen vom Verkäufer. trotz sorgfältiger Prüfung kann die IBF-Rheinland GmbH keine Gewähr für die Richtigkeit der gemachten Angaben übernehmen. Die Vermittlung erfolgt für den Käufer provisionsfrei.

Ihr  
Immobilienpartner  
mit Service-Garantie

Burghof 3

51491 Overath

02206 | 919800

[info@ibf-immobilien.com](mailto:info@ibf-immobilien.com)

[www.ibf-immobilien.com](http://www.ibf-immobilien.com)



IBF-   
Rheinland GmbH  
Immobilien | Bauleistung | Finanzierung

Ihr  
Immobilienpartner  
mit Service-Garantie

Burghof 3

51491 Overath

02206 | 919800

[info@ibf-immobilien.com](mailto:info@ibf-immobilien.com)

[www.ibf-immobilien.com](http://www.ibf-immobilien.com)



IBF-   
Rheinland GmbH  
Immobilien | Bauleistung | Finanzierung

Ihr  
Immobilienpartner  
mit Service-Garantie

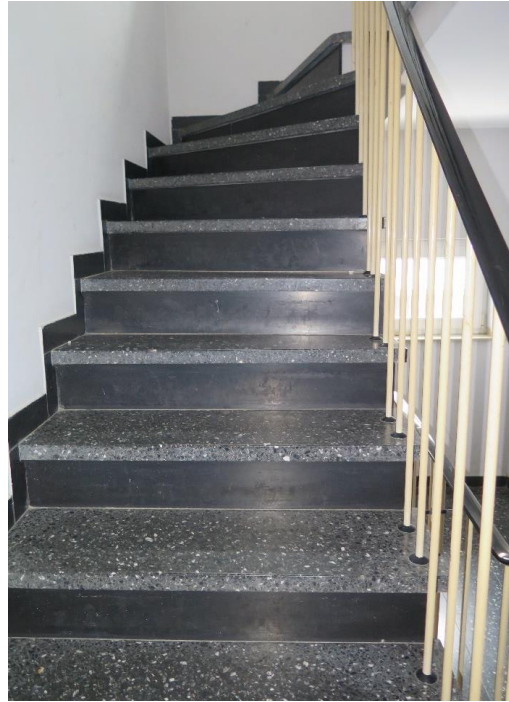
Burghof 3

51491 Overath

02206 | 919800

[info@ibf-immobilien.com](mailto:info@ibf-immobilien.com)

[www.ibf-immobilien.com](http://www.ibf-immobilien.com)



IBF-   
Rheinland GmbH  
Immobilien | Bauleistung | Finanzierung

Ihr  
Immobilienpartner  
mit Service-Garantie

Burghof 3

51491 Overath

02206 | 919800

[info@ibf-immobilien.com](mailto:info@ibf-immobilien.com)

[www.ibf-immobilien.com](http://www.ibf-immobilien.com)