IMMOBILIEN



**Objekt-Nr. 66275-8748**

50996 RODENKIRCHEN

# Kapitalanlage in Rodenkirchen: Mehrfamilienhaus, 5 WE + Gewerbe, voll vermietet

| WOHNFLÄCHE | BAUJAHR | KAUFPREIS |
| --- | --- | --- |
| ca. 291 m² | 1972 | 1.350.000 € |



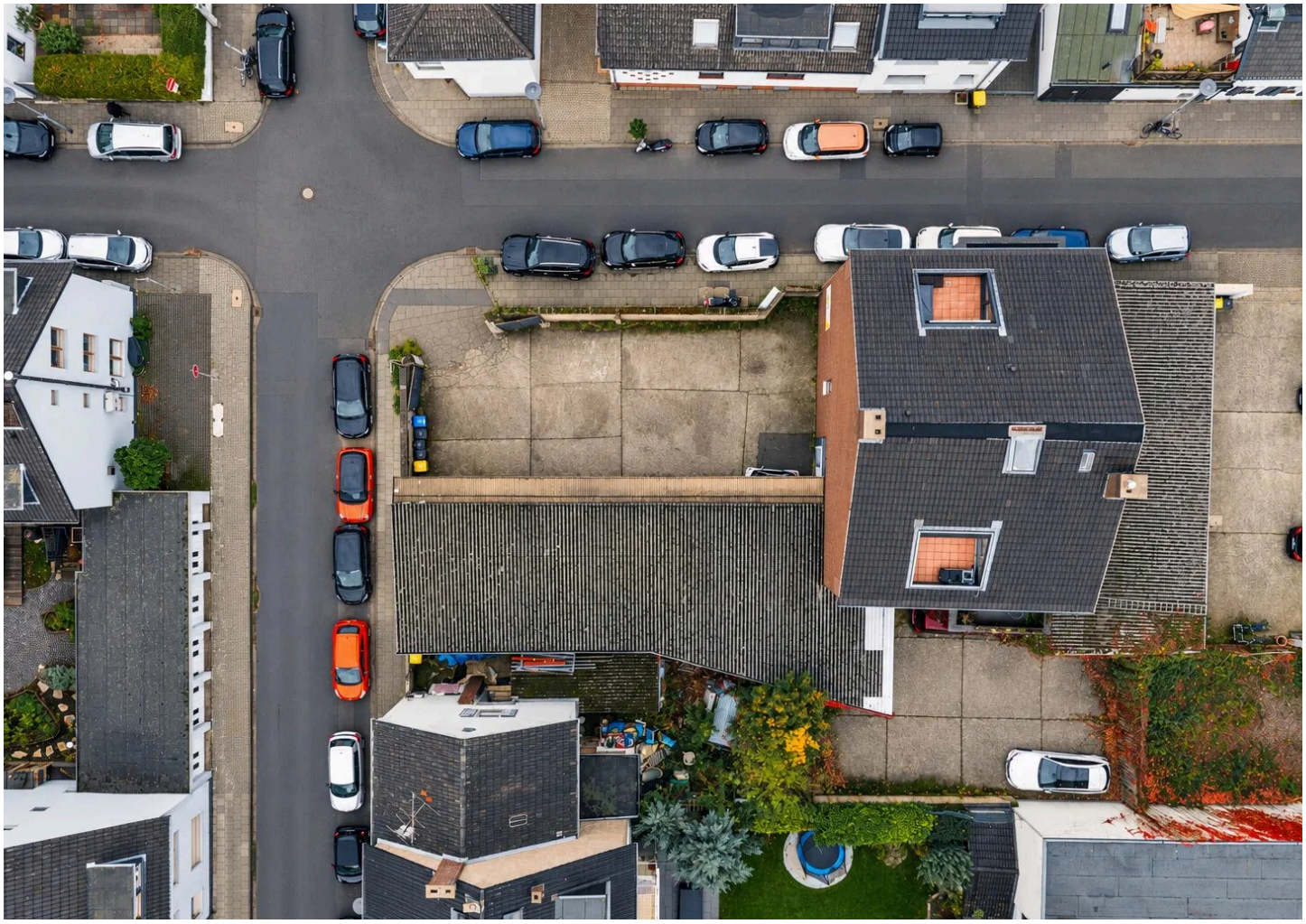
Zinshaus/Renditeobjekt zum Kauf

# Eckdaten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | **1.350.000 €** |
| Mieteinnahmen (Ist) | **58.142,40 €** |
| Wohnfläche | **ca. 291 m²** |
| Lagerfläche | **ca. 48,47 m²** |
| Bürofläche | **ca. 50,44 m²** |
| vermietbare Fläche | **ca. 389,91 m²** |
| Verfügbar ab | **nach Vereinbarung** |
| Vermietet | **Ja** |
| Baujahr | **1972** |
| Kategorie | **Standard** |
| Unterkellert | **Ja** |
| Etagen | **4** |

| | |
|---|---|
| Wohneinheiten | **5** |
| Balkone | **6** |
| Fahrradraum | **Ja** |
| Gewerbliche Nutzung möglich | **Ja** |
| Käuferprovision | **4,76 % inkl. MwSt.** |
| Energieausweistyp | **Bedarf** |
| Gültig bis | **04.11.2036** |
| Endenergiebedarf | **171,42 kWh/(m²a)** |
| Energieeffizienzklasse | **F** |
| Wesentlicher Energieträger | **Öl** |
| Befeuerungsart | **Öl** |
| Energieausweis | **2014** |

Herr Felix Halstrick
Tel. 00492241174319
f.halstrick@immobilien-dp.de



Vogelperspektive

# Objektbeschreibung

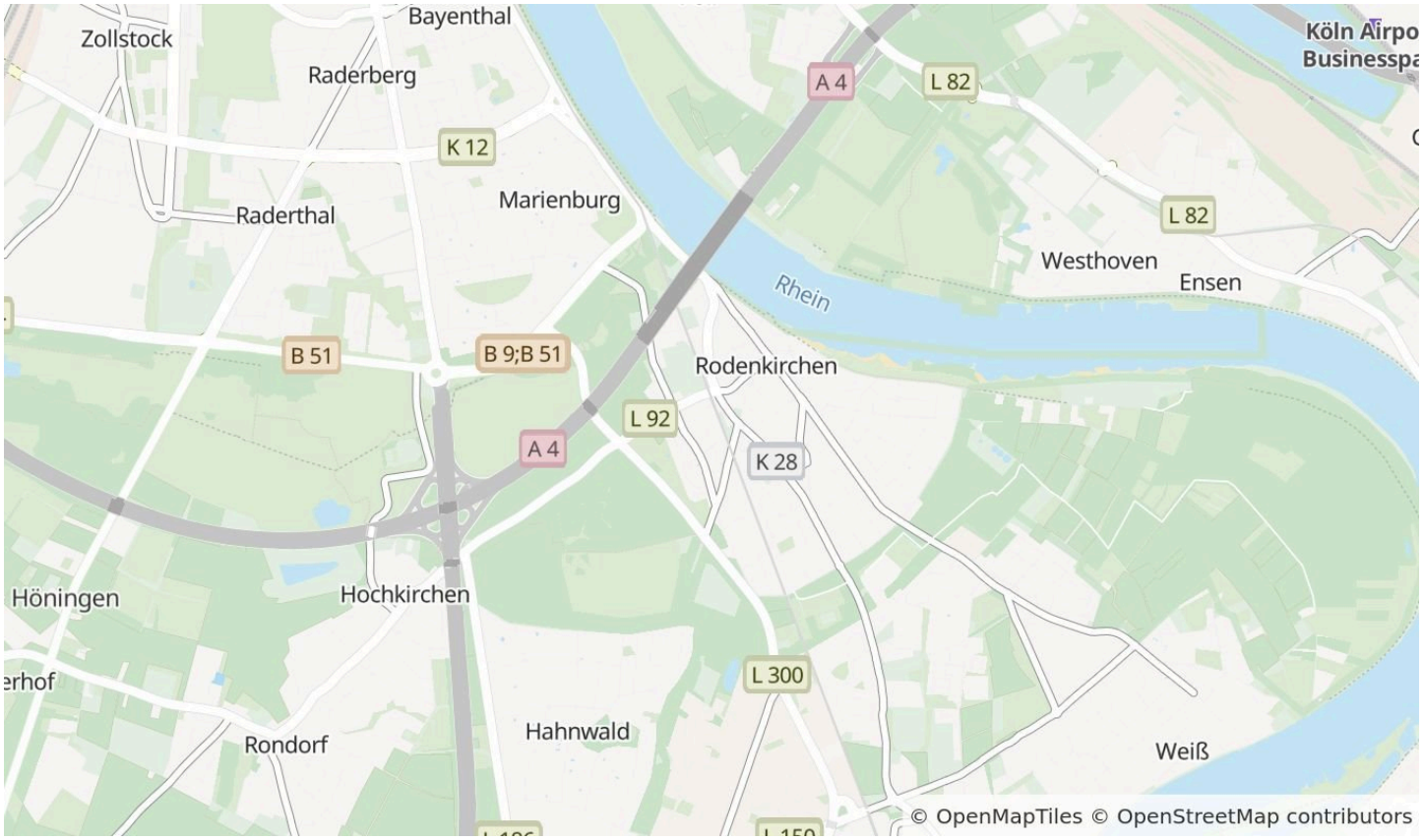
Das 1972 errichtete Wohn- und Geschäftshaus steht auf einem rund 303 m² großen Grundstück und vereint Gewerbe und Wohnen unter einem Dach: Im Erdgeschoss befinden sich Büro- und Lagerflächen, darüber verteilen sich fünf Wohnungen auf drei Etagen.

Insgesamt stehen rund 390 m² vermietbare Fläche zur Verfügung. Den größten Teil machen mit rund 291 m² die Wohnungen aus. Rund 99 m² entfallen auf das Büro und die Lagerfläche im Erdgeschoss. Hinzu kommen rund 115 m² Kellerfläche.
Im ersten Obergeschoss liegt eine großzügige Vier-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen, die sich über die gesamte Etage erstreckt. Auf den darüberliegenden Etagen gibt es jeweils zwei kleinere Ein- bis Zwei-Zimmer-Wohnungen, einmal zur Straße und einmal zum Hof. Zu jeder Wohnung gehören ein Balkon und ein Kellerraum.

In den vergangenen Jahren wurde laufend in das Haus investiert. Dabei wurden unter anderem die Bäder in den Dachgeschosswohnungen erneuert. Zusätzlich wurde das Dach zur Straßenseite gedämmt, die dazugehörige Wohnung renoviert und die Wohnung im zweiten Obergeschoss zur Hofseite saniert. Die Wohnung im ersten Obergeschoss und die Wohnung im zweiten Obergeschoss zur Straßenseite wurden noch in diesem Jahr renoviert.

Das Haus ist vollständig vermietet und bringt derzeit eine Nettokaltmiete von rund 58.142 € im Jahr. Hier besteht somit Entwicklungspotenzial. Zwei der Mietverträge sind befristet und enden Ende 2027 bzw. im Frühjahr 2028. Ein neuer Eigentümer kann deshalb früh entscheiden, ob er das Haus weiter vermietet oder die Gelegenheit für eine Modernisierung nutzt.

Herr Felix Halstrick
Tel. 00492241174319
f.halstrick@immobilien-dp.de




Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

# Lagebeschreibung

Das Haus steht im Ortskern von Rodenkirchen, dem Stadtteil im Kölner Süden direkt am linken Rheinufer. Die Bebauung reicht von Altbauten über Häuser aus der Nachkriegszeit bis zu neueren Wohnprojekten. Rund um den Ortskern ist es lebhaft, zum Rand des Stadtteils hin wird es ruhiger und grüner.

Die Hauptstraße ist die Einkaufsstraße des Stadtteils und vom Objekt aus zu Fuß erreichbar. Dort gibt es Fachgeschäfte, Supermärkte, Cafés, Restaurants, Ärzte und Dienstleister. Apotheke und Kindergarten liegen nur wenige Hundert Meter entfernt, Schulen sind ebenfalls in der Nähe.

Die Stadtbahnhaltestelle Rodenkirchen Bahnhof ist rund 150 Meter entfernt. Die Bahn fährt ohne Umsteigen in die Kölner Innenstadt und in die andere Richtung bis Bonn. Mit dem Auto sind die A4 und die A555 schnell erreichbar, beide verlaufen am Rand des Stadtbezirks. Damit kommt man zügig auf die Autobahnen Richtung Bonn, Aachen und in das übrige Rheinland.

Zum Rhein sind es nur wenige Gehminuten. Der Leinpfad am Ufer ist bei Spaziergängern, Joggern und Radfahrern beliebt, und an einigen Abschnitten gibt es kleine Sandstrände. Der Forstbotanische Garten und die Grünflächen im Kölner Süden sind ebenfalls nah.

Wegen dieser Mischung aus Rhein, Einkaufsstraße und Stadtbahn ist Rodenkirchen eine der gefragtesten Wohnlagen in Köln.

Herr Felix Halstrick
Tel. 00492241174319
f.halstrick@immobilien-dp.de



Dachgeschoss



Dachgeschoss

Herr Felix Halstrick

Tel. 00492241174319

f.halstrick@immobilien-dp.de



Dachgeschoss



Dachgeschoss Aussicht

Herr Felix Halstrick

Tel. 00492241174319

f.halstrick@immobilien-dp.de



Dachgeschoss



Dachgeschoss

Herr Felix Halstrick

Tel. 00492241174319

f.halstrick@immobilien-dp.de



Dachgeschoss



2. Obergeschoss

Herr Felix Halstrick

Tel. 00492241174319

f.halstrick@immobilien-dp.de



2. Obergeschoss



2. Obergeschoss

Herr Felix Halstrick

Tel. 00492241174319

f.halstrick@immobilien-dp.de



2. Obergeschoss



2. Obergeschoss

Herr Felix Halstrick

Tel. 00492241174319

f.halstrick@immobilien-dp.de



2. Obergeschoss



2. Obergeschoss

Herr Felix Halstrick

Tel. 00492241174319

f.halstrick@immobilien-dp.de



2. Obergeschoss



2. OG

Herr Felix Halstrick

Tel. 00492241174319

f.halstrick@immobilien-dp.de



2. OG



2. OG

Herr Felix Halstrick

Tel. 00492241174319

f.halstrick@immobilien-dp.de



1. OG



1. OG

Herr Felix Halstrick

Tel. 00492241174319

f.halstrick@immobilien-dp.de



1. OG



1. OG

Herr Felix Halstrick

Tel. 00492241174319

f.halstrick@immobilien-dp.de



Büro



Büro

Herr Felix Halstrick

Tel. 00492241174319

f.halstrick@immobilien-dp.de




Büro



Büro

Herr Felix Halstrick

Tel. 00492241174319

f.halstrick@immobilien-dp.de



Stellplätze



Außenansicht

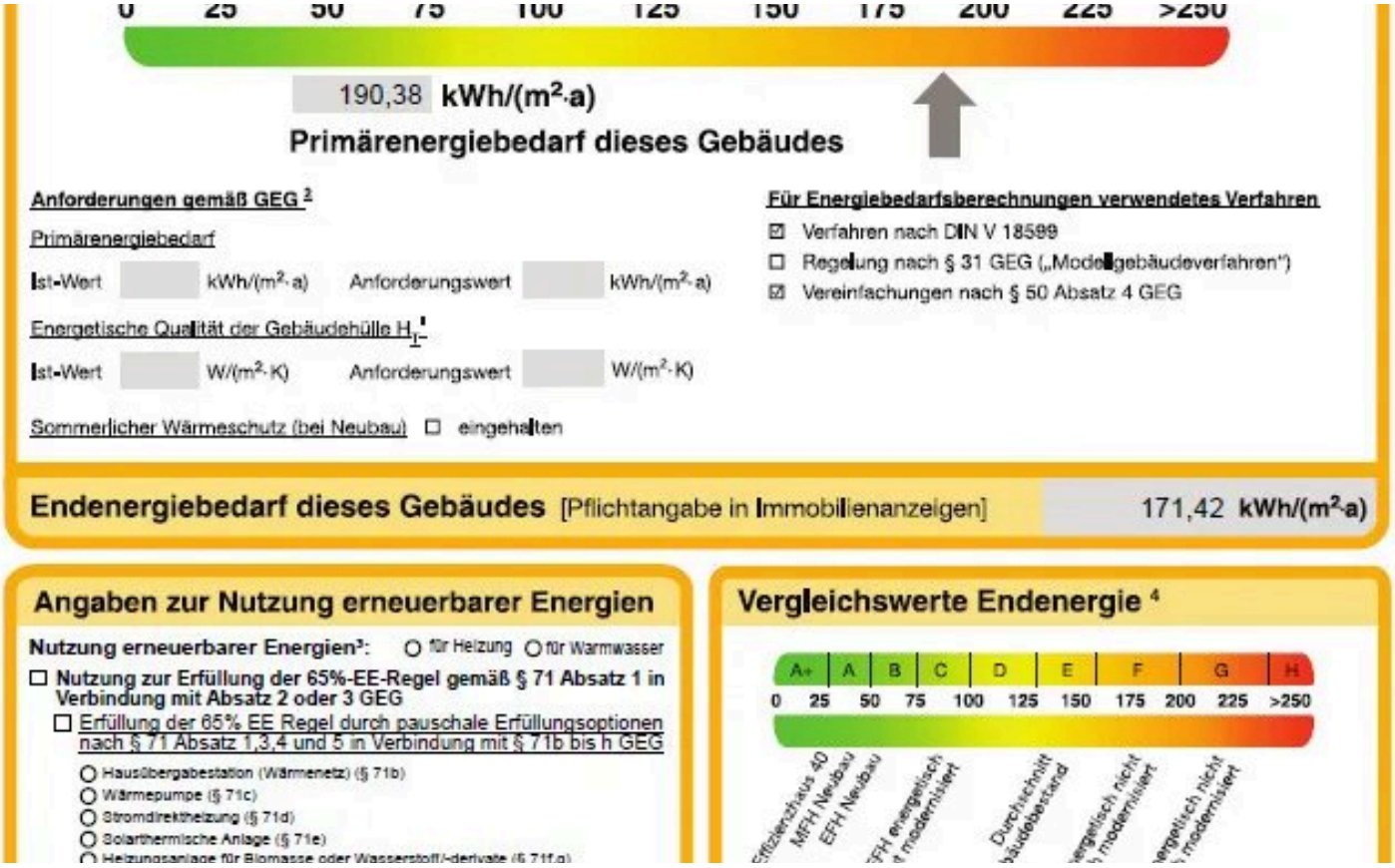
Herr Felix Halstrick

Tel. 00492241174319

f.halstrick@immobilien-dp.de

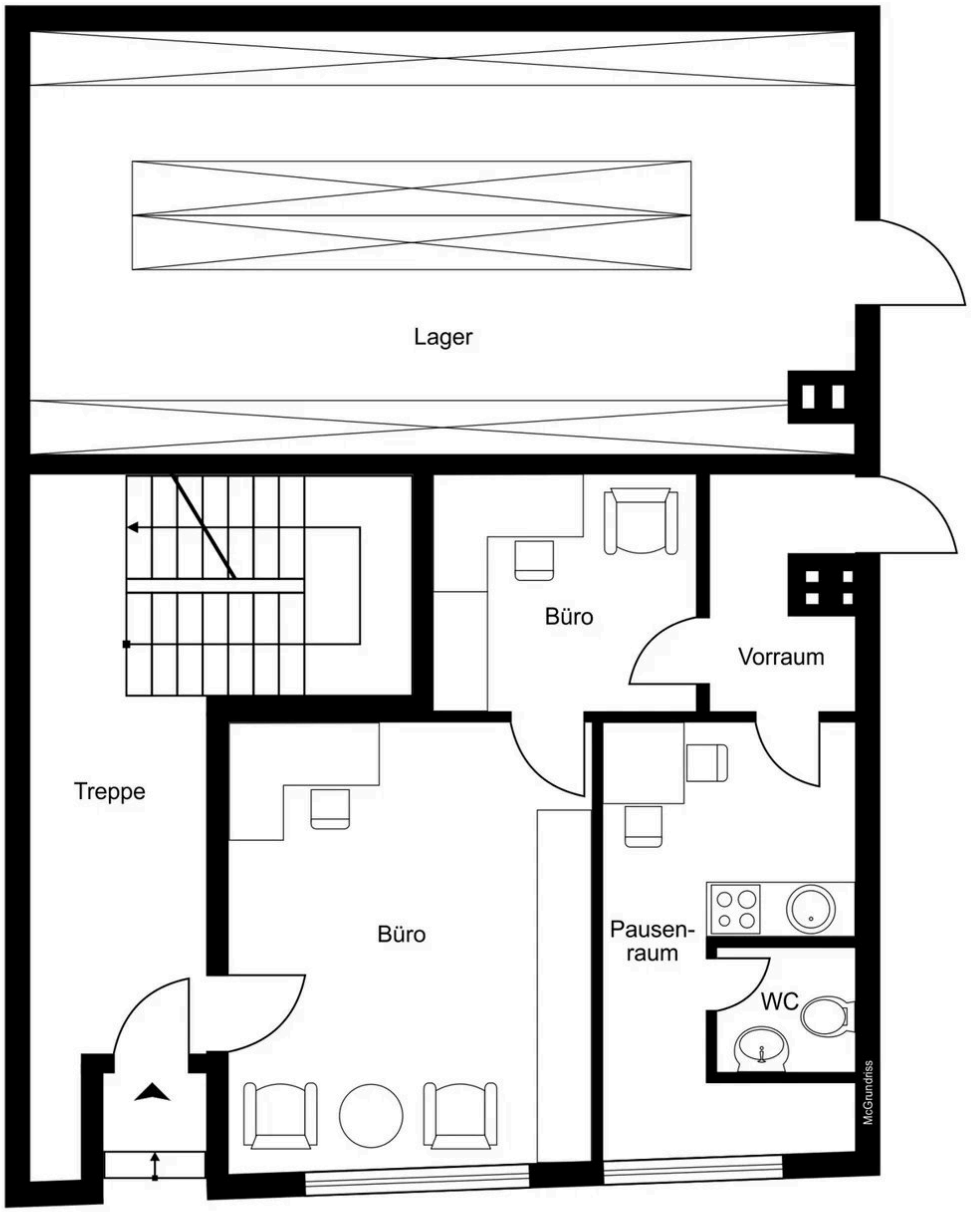


Vogelperspektive




Energieausweis

Herr Felix Halstrick
Tel. 00492241174319
f.halstrick@immobilien-dp.de

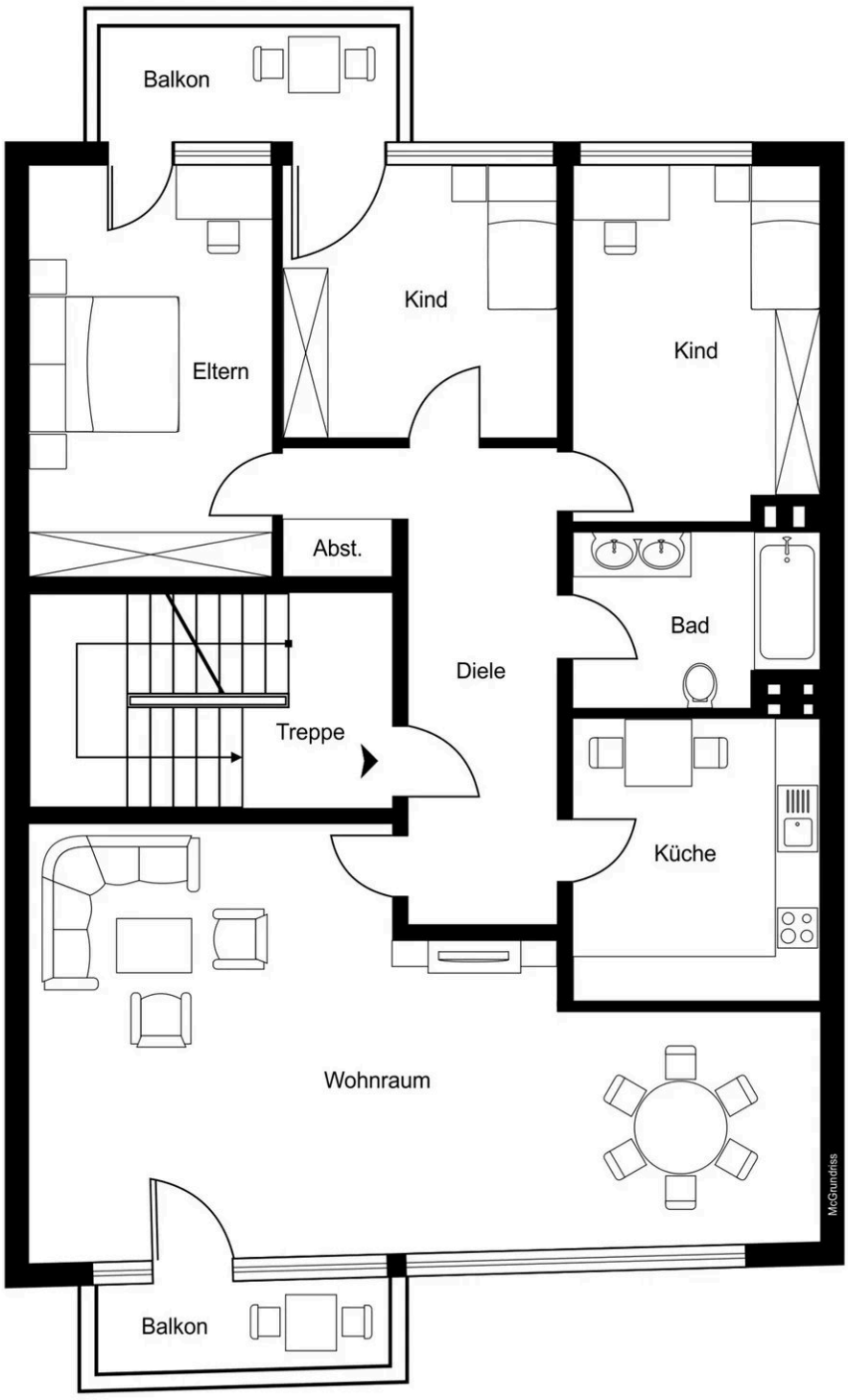



Erdgeschoss

# Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Felix Halstrick
Tel. 00492241174319
f.halstrick@immobilien-dp.de

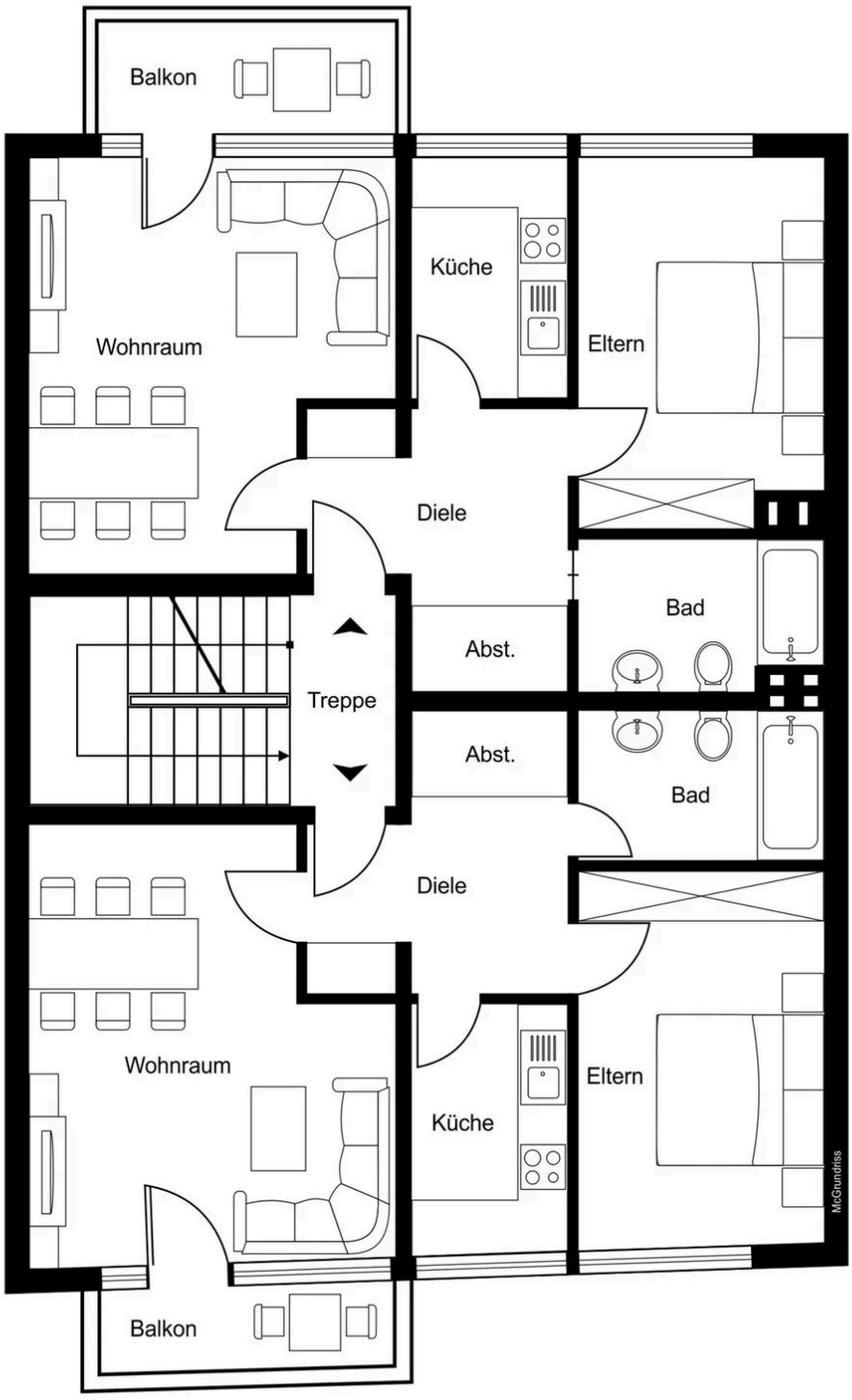



1. Obergeschoss

# Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Felix Halstrick
Tel. 00492241174319
f.halstrick@immobilien-dp.de

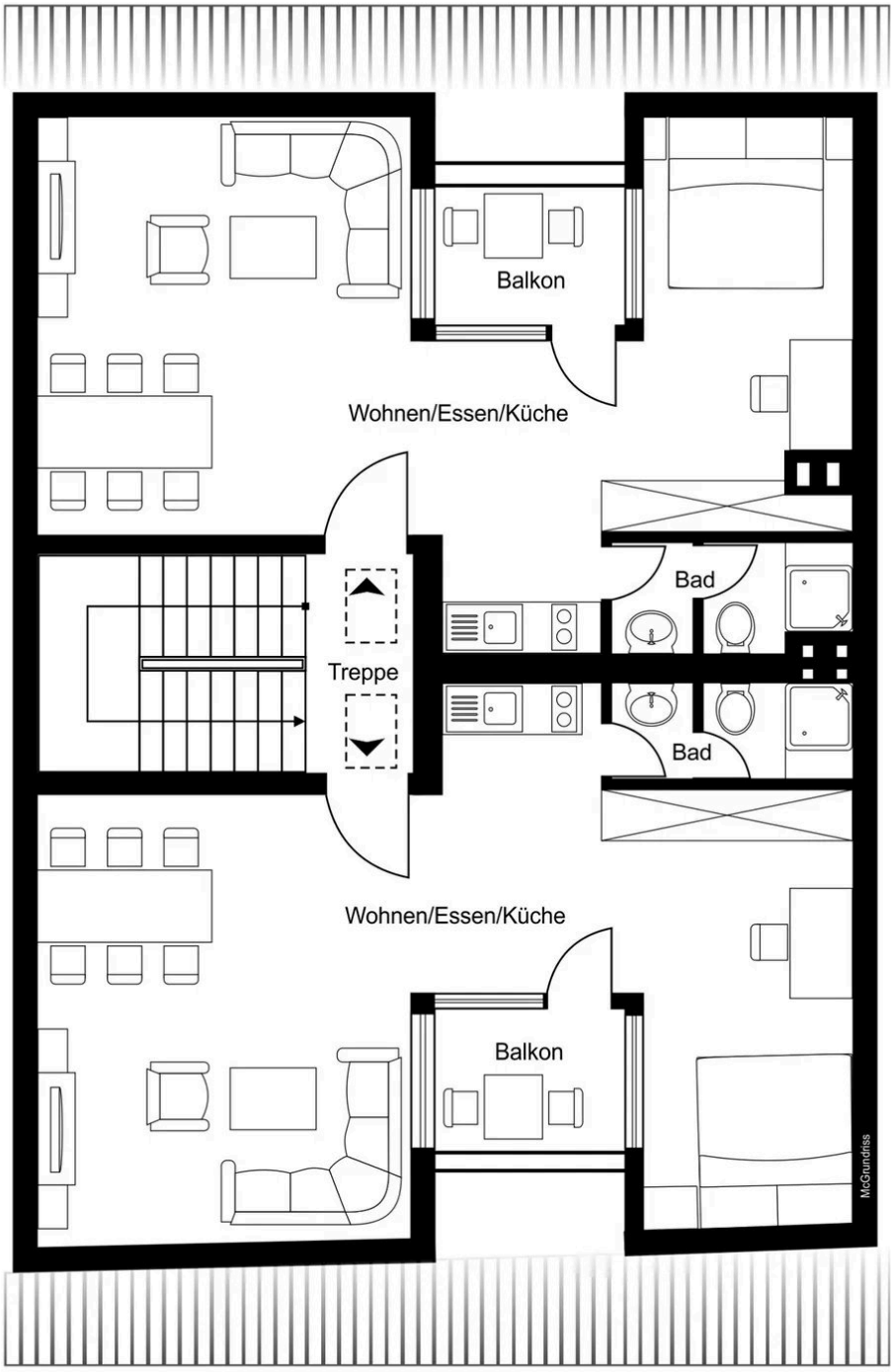



2. Obergeschoss

# Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Felix Halstrick
Tel. 00492241174319
f.halstrick@immobilien-dp.de

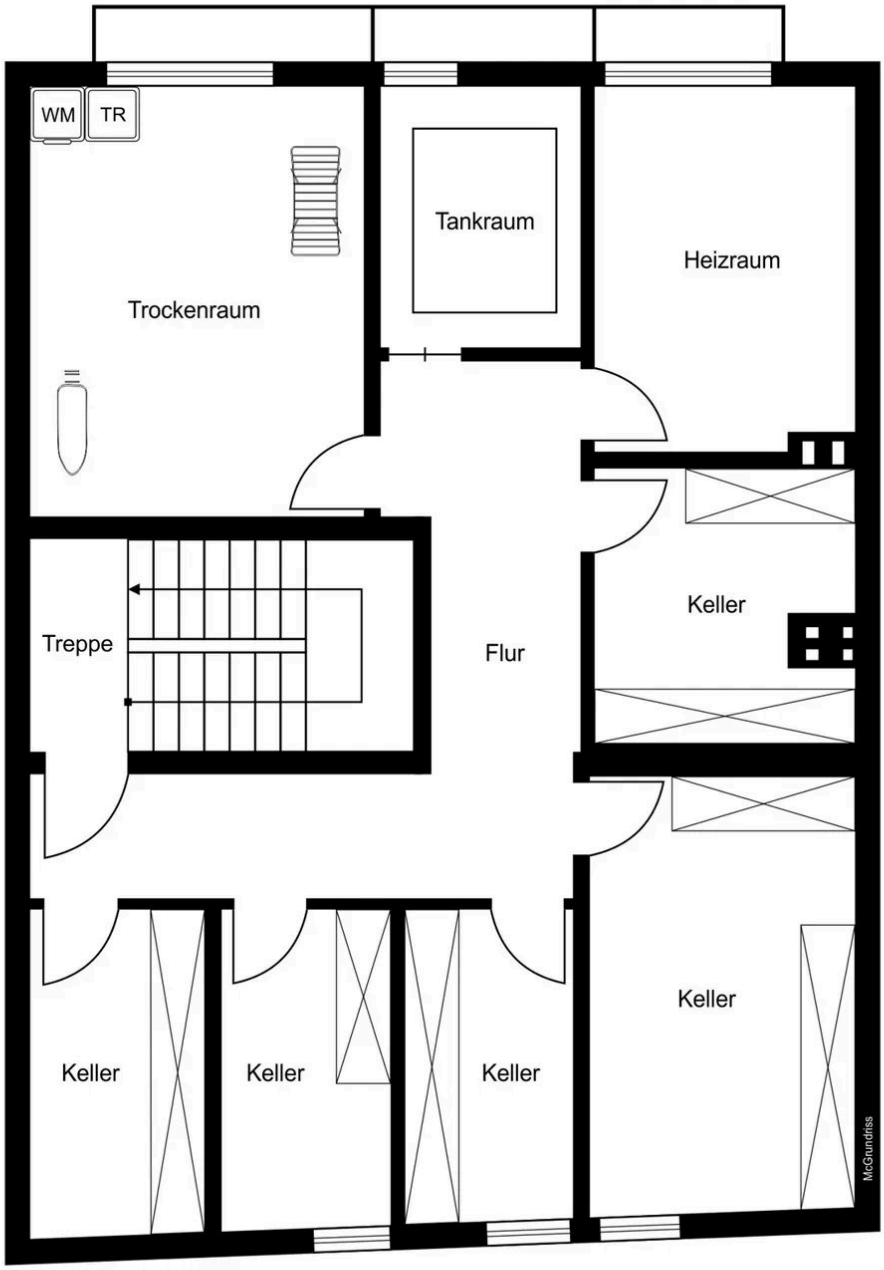



Dachgeschoss

# Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Felix Halstrick
Tel. 00492241174319
f.halstrick@immobilien-dp.de




Kellergeschoss

# Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Felix Halstrick
Tel. 00492241174319
f.halstrick@immobilien-dp.de

# Ausstattung

— Wohn- und Geschäftshaus mit fünf Wohnungen und Gewerbe im Erdgeschoss

— Rund 390 m² vermietbare Fläche (ca. 291 m² Wohnen, ca. 99 m² Gewerbe) auf ca. 303 m² Grundstück

— Vollständig vermietet, aktuelle Nettokaltmiete rund 58.142 € p. a.

— Indexmietverträge für drei Wohnungen

— Wohnungsmix von 1 bis 4 Zimmern

— Balkon und eigener Kellerraum zu jeder Wohnung

— Zwei Wohnungen 2026 renoviert, eine 2018 saniert

— Dachgeschosswohnung 2023 renoviert, Dachseite gedämmt

— Das Haus ist voll unterkellert

— Stellplätze hinter dem Haus

Herr Felix Halstrick
Tel. 00492241174319
f.halstrick@immobilien-dp.de



## Ihr Ansprechpartner




### Herr Felix Halstrick

D+P Immobilien GmbH

Telefon: 00492241174319

E-Mail: f.halstrick@immobilien-dp.de


Diese Immobilie online