Köln

Stilvolles Altbaujuwel - Mehrparteienhaus mit freier Wohnung im Agnesviertel

Número de propiedad: 2541011A1



PRECIO DE COMPRA: 4.190.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 767,23 m^2 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 352 m^2

Número de propiedad: 2541011A1 - 50670 Köln

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 2541011A1 - 50670 Köln

De un vistazo

Número de propiedad	2541011A1
Superficie habitable	ca. 767,23 m²
Año de construcción	1904

Precio de compra	4.190.000 EUR
Casa plurifamiliar y de rentabilidad	Inmueble para uso residencial y comercial
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Espacio total	ca. 1.116 m²
Superficie comercial	ca. 350 m²
Superficie alquilable	ca. 1116 m²

Número de propiedad: 2541011A1 - 50670 Köln

Datos energéticos

Certificado energético	Legally not required

Número de propiedad: 2541011A1 - 50670 Köln

La propiedad





Número de propiedad: 2541011A1 - 50670 Köln

La propiedad





Número de propiedad: 2541011A1 - 50670 Köln

La propiedad





Número de propiedad: 2541011A1 - 50670 Köln

La propiedad





Número de propiedad: 2541011A1 - 50670 Köln

La propiedad





Número de propiedad: 2541011A1 - 50670 Köln

La propiedad





Número de propiedad: 2541011A1 - 50670 Köln

La propiedad





Número de propiedad: 2541011A1 - 50670 Köln

La propiedad





Número de propiedad: 2541011A1 - 50670 Köln

La propiedad





Número de propiedad: 2541011A1 - 50670 Köln

La propiedad





Número de propiedad: 2541011A1 - 50670 Köln

La propiedad





Número de propiedad: 2541011A1 - 50670 Köln

La propiedad





Número de propiedad: 2541011A1 - 50670 Köln

La propiedad





Número de propiedad: 2541011A1 - 50670 Köln

La propiedad





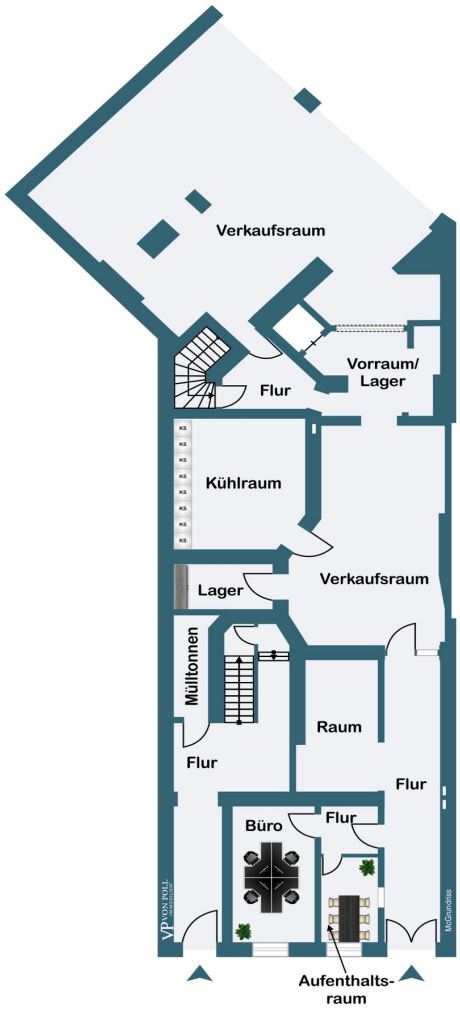
Número de propiedad: 2541011A1 - 50670 Köln

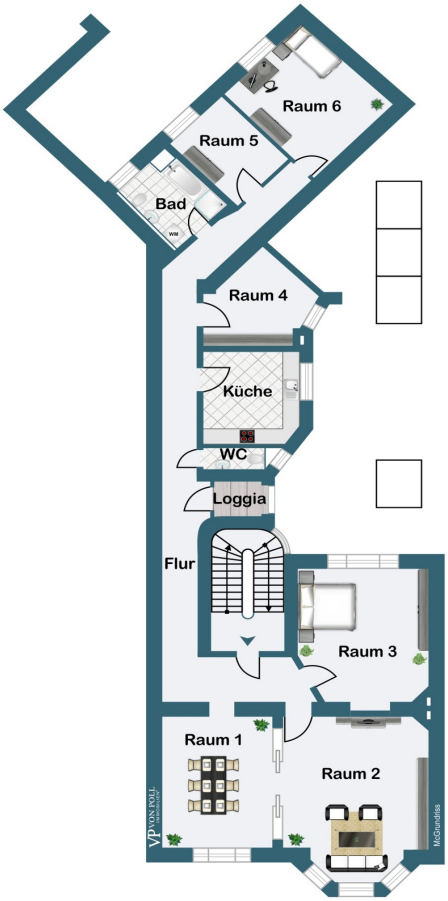
La propiedad

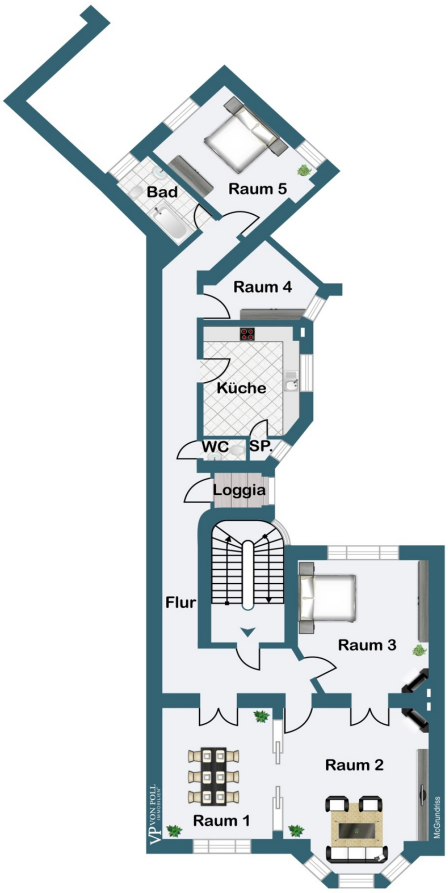


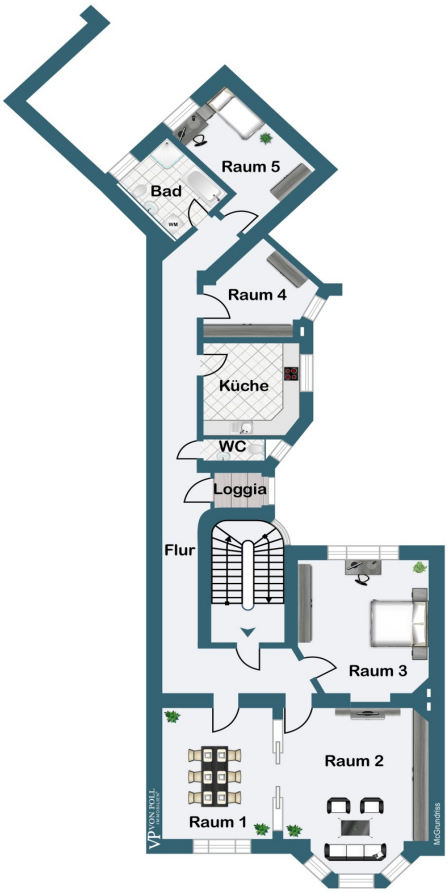
Número de propiedad: 2541011A1 - 50670 Köln

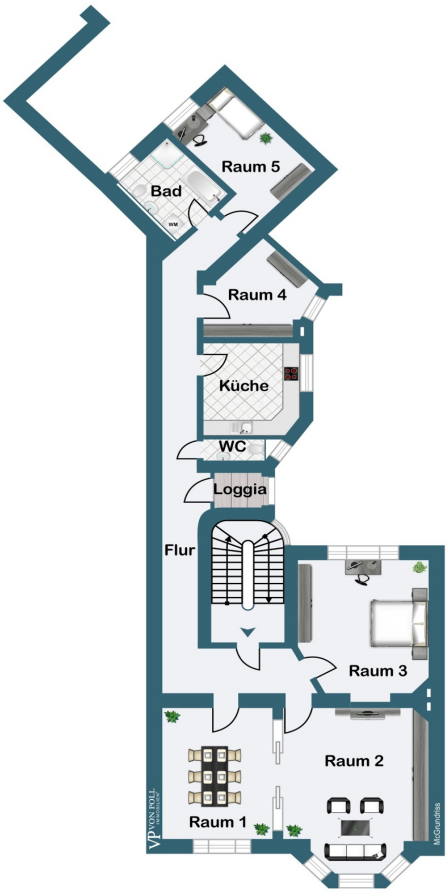
Planos de planta

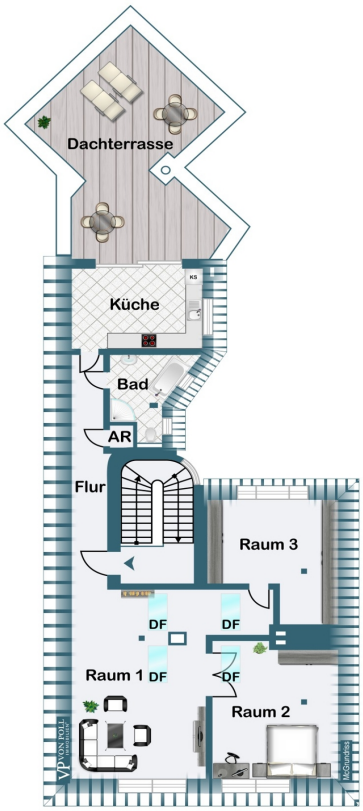


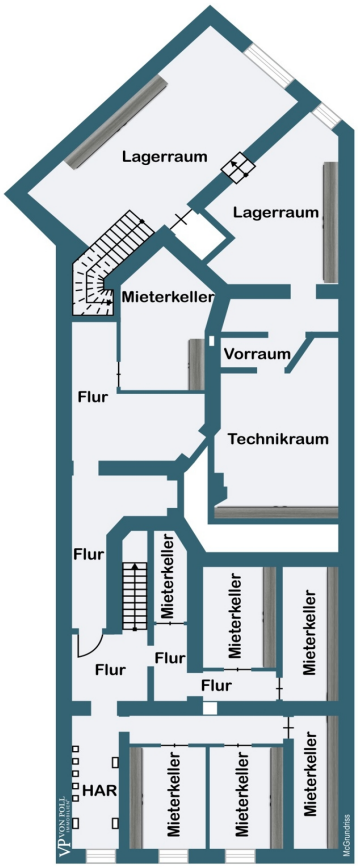

Raum 6
Raum 5
Bad
Raum 4
Küche
WC
Loggia
Flur
Raum 3
Raum 1
Raum 2


Bad
Raum 5
Raum 4
Küche
WC
SP.
Loggia
Flur
Raum 3
Raum 2
Raum 1


Raum 5
Bad
Raum 4
Küche
WC
Loggia
Flur
Raum 3
Raum 2
Raum 1


Raum 5
Bad
WM
Raum 4
Küche
WC
Loggia
Flur
Raum 3
Raum 2
Raum 1


Dachterrasse
Küche
KS
Bad
AR
Flur
Raum 3
DF
DF
Raum 1
DF
DF
Raum 2



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 2541011A1 - 50670 Köln

Una primera impresión

VON POLL COMMERCIAL Köln präsentiert Ihnen dieses stilvolle Wohn- und Geschäftshaus mit eindrucksvollen Altbaudetails. Das um ca. 1904 errichtete und seit 1991 denkmalgeschützte Wohn- und Geschäftshaus bietet auf einem ca. 352 m² großen Grundstück eine Gesamtnutzfläche von rund 1.117 m². Davon entfallen ca. 767 m² auf den Wohnbereich mit insgesamt fünf Wohneinheiten sowie ca. 350 m² auf die gewerblich genutzten Flächen im Erd- und Kellergeschoss. Das Gebäude vereint die repräsentative Architektur der Jahrhundertwende mit einer klaren Trennung zwischen Wohn- und Gewerbenutzung und bewahrt dabei seinen historischen Charakter in besonders authentischer Weise.

Das Haus beherbergt fünf großzügige Wohneinheiten, die den klassischen Charme eines Altbaus mit hohen Decken und detailreichen Stuckverzierungen widerspiegeln. Originale Parkettböden in Fischgrätverlegung, Kassettentüren sowie die lichtdurchfluteten Räume mit tiefen Fenstern und Erkern verleihen den Wohnungen eine elegante und zugleich wohnliche Atmosphäre. Besonders eindrucksvoll sind die Decken, die mit kunstvollen Stuckelementen versehen sind – ein gestalterisches Merkmal, das die hochwertige Bauweise der Entstehungszeit eindrucksvoll dokumentiert.
Ein besonderes Highlight bildet die Dachgeschosswohnung, die sich durch freiliegende Holzbalken und ein offenes Raumkonzept auszeichnet. Die Kombination aus modernem Ausbau und traditionellen Konstruktionselementen schafft eine markante Wohnqualität. Große Dachflächenfenster lassen viel Tageslicht in die Räume und unterstreichen den offenen Charakter der Einheit. Eine großzügige Dachterrasse erweitert den Wohnbereich ins Freie und bietet einen attraktiven Rückzugsort mit Blick über die Dächer der Umgebung.

Die Wohnungen sind bis auf eine Einheit im zweiten Obergeschoss vermietet. Diese Leerstandsfläche bietet Potenzial für individuelle Nutzung oder Neuvermietung. Für die Wohnung im zweiten Obergeschoss liegt zudem eine Baugenehmigung vom März 2023 vor, die die Schaffung einer Dachterrasse ermöglicht. Darüber hinaus ist für die Wohneinheiten im dritten und vierten Obergeschoss gemäß derselben Genehmigung die Errichtung von Balkonflächen vorgesehen – eine wertsteigernde Option, die zusätzlichen Wohnkomfort bietet.
Die im Erdgeschoss sowie anteilig im Kellergeschoss befindlichen Gewerbeflächen sind langfristig vermietet. Die derzeitigen jährlichen Mieteinnahmen der Immobilien betragen ca. 159.942,12 €.

Das Gebäude überzeugt durch seine solide Bausubstanz, die detailgetreu erhaltenen historischen Elemente und eine durchdachte Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe. Die architektonische Vielfalt der einzelnen Einheiten sowie das charakteristische Erscheinungsbild machen dieses Objekt zu einem markanten Bestandteil des gewachsenen Stadtbilds.

Número de propiedad: 2541011A1 - 50670 Köln

Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich in äußerst attraktiver Wohnlage im beliebten Kölner Agnesviertel – einem der architektonisch und städtebaulich reizvollsten Viertel der Stadt. Geprägt von prachtvollen Altbauten aus der Gründerzeit, ruhigen, begrünten Straßen und einer urbanen, dennoch entspannten Atmosphäre, zählt das Agnesviertel zu den gefragtesten Adressen Kölns. Die hohe Lebensqualität des Viertels wird durch das harmonische Zusammenspiel von historischer Bausubstanz, urbanem Flair und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten zusätzlich unterstrichen.

Das Wohnumfeld überzeugt durch ein harmonisches Zusammenspiel aus städtischem Leben und privatem Rückzugsraum. In der direkten Umgebung finden sich zahlreiche charmante Cafés, kleine Feinkostläden, individuelle Boutiquen, Buchhandlungen sowie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Supermärkte, Apotheken, Bäckereien und ein vielfältiges gastronomisches Angebot. Die Nahversorgung ist ebenso bequem wie hochwertig.

Die infrastrukturelle Anbindung ist hervorragend: Die U-Bahn-Station „Ebertplatz“ (ca. 250 Meter entfernt) und der S-Bahnhof „Hansaring“ (ca. 500 Meter entfernt) bieten zusammen mit mehreren Linien eine direkte und schnelle Verbindung in die Innenstadt, zum Rudolfplatz, zur Universität sowie in zahlreiche weitere Stadtteile und das Kölner Umland. Der Kölner Hauptbahnhof ist fußläufig in ca. 12 Minuten erreichbar und bietet Anschluss an den Nah- und Fernverkehr. Auch der Flughafen Köln/Bonn ist per öffentliche Verkehrsmittel oder Pkw gut angebunden.

Nur rund 800 Meter entfernt lädt das Rheinufer mit seinen weitläufigen Grünflächen und Promenaden zu Spaziergängen, Sport oder Erholung am Wasser ein. Der nahegelegene Agneskirchplatz, mit seiner imposanten Kirche und einer kleinen Parkanlage, ist ein beliebter Treffpunkt im Viertel und unterstreicht den hohen Freizeitwert dieser Lage. Zusätzlich bieten die umliegenden Grünanlagen ideale Bedingungen für Familien, Jogger und Hundebesitzer gleichermaßen.

Familienfreundliche Infrastruktur ist ebenfalls gegeben: Schulen, Kindergärten und ärztliche Versorgung befinden sich im näheren Umkreis und sind fußläufig oder mit dem Fahrrad gut erreichbar. Die Anbindung an weiterführende Bildungseinrichtungen wie die Universität zu Köln erfolgt unkompliziert über den ÖPNV.

Das Agnesviertel verbindet ruhiges, qualitätsvolles Wohnen mit urbaner Vielfalt und einer

zentralen Lage im Herzen Kölns. Die Nachfrage nach Wohnraum in diesem Quartier ist seit Jahren konstant hoch – nicht zuletzt aufgrund der besonderen Atmosphäre und der hervorragenden Infrastruktur, die diesen Standort zu einem der beliebtesten Wohnorte innerhalb der Stadt macht. Wer hier lebt, profitiert von einem unverwechselbaren Mix aus Tradition, Kultur und Lebensart mitten in der Domstadt.

Número de propiedad: 2541011A1 - 50670 Köln

Otros datos

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.2c 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 absetzten. 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.

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.

Número de propiedad: 2541011A1 - 50670 Köln

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Sven Walter

Hauptstraße 53, 50996 Cologne
Tel.: +49 221 - 42 30 25 25
E-Mail: commercial.koeln@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com