

Einzigartige Chance: Vermietung über Airbnb & Co. legal möglich in Köln!



Mehrparteienhaus mit Bestandsschutz

Zwei attraktive Mehrfamilienhäuser in bester Lage - perfekt für Ihre Investition



Ideal als Monteurzimmer

Optimale Aufteilung für lukrative Vermietung als Monteurzimmer und Ferienwohnungen



Höchstrendite garantiert

Außergewöhnlicher X-Faktor von 6,8 verspricht hervorragende Investitionsrendite

Email

Anruf

Whatsapp

Lage und Objektdaten

Lage

Köln-Mülheim, nahe Messe, A3 und
Bahnhof

Preis

1.950.000€

Wohnungen

8, effektiv 9, voll vermietet

Fläche

Ca. 372m² (2 Häuser)

Ist-Miete (p.A.)

102.720 €

Faktor: 18,98

Verpachtung

Soll-Miete (p.A.)

285.336 €

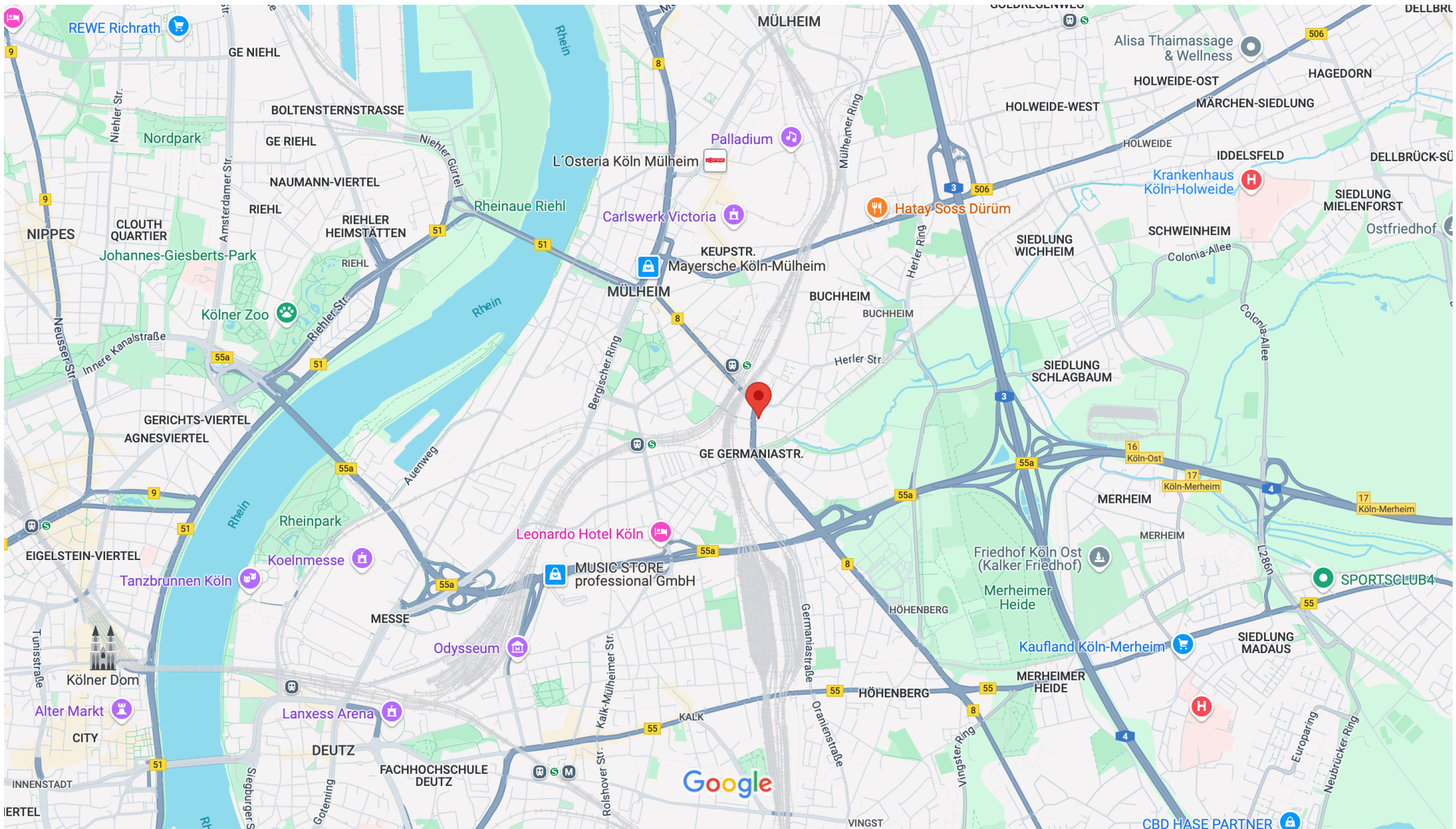
Faktor: 6,8

Eigenbetrieb

Adresse:

Haus 1: Frankfurter Str. 105, 51065 Köln

Haus 2: Dückergasse 9, 51065 Köln



Finanzielle Kennzahlen

102.720€

Ist-Miete p.A.

Faktor: 18,98

285.336€

Sollmiete p.A.

Faktor: 6,8 bei Eigenbetrieb

1950

Baujahr Haus 1

1970

Baujahr Haus 2

Vermarktungs-Plattformen



Hauptvorteile der Immobilie

1

Attraktive Lage

Nähe zur Messe, ideal für
Monteure und Geschäftsreisende

2

Hohes Potenzial

Möglichkeit zur Mieterhöhung
oder über 23.778 € monatlich bei
Eigenbetrieb

3

Sichere Rendite

Aktuelle Netto-Mieteinnahmen
von 8.560€ pro Monat ohne
Aufwand

Weitere Vorteile

1 Flexibilität

Vielseitige
Nutzungsmöglichkeiten
(Monteurzimmer, Studenten-
WG, Ferienwohnung)

2 Rechtssicherheit

Negativattest des Amts für
Wohnungswesen Köln liegt vor

3 Bewährtes Konzept

Über ein Jahrzehnt stetige und
hohe Renditen als
Monteurzimmer

Objektbeschreibung

Aufbau

2 Mehrparteienhäuser mit 8 Einheiten
(effizient genutzt als 9)

Gesamtfläche

Ca. 372m²

Grundstück

203 m²

Bau-/Ausstattungsbeschreibung

Die beiden Mehrfamilienhäuser wurden in den Jahren 1950 und 1970 in Köln-Buchforst errichtet. Das Grundstück umfasst ca. 203 m² und bietet eine Gesamtwohnfläche von ca. 372 m².

Das Haupthaus verfügt über vier Vollgeschosse inklusive eines ausgebauten Dachgeschosses, während das Hinterhaus über zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss verfügt.

Gebäudestruktur

- Haupthaus: 4 Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss
- Hinterhaus: 2 Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss
- Außenfassade aus Putz mit Dachziegeleindeckung
- Wärmedämmung des Haupthauses von 2015

Technische Ausstattung

- Gas-Zentralheizung in beiden Häusern
- Heizungserneuerung im Vorderhaus: 2021
- Weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung (2007)
- Verschiedene Bodenbeläge: Laminat und Fliesen

Zustand & Sanierung

- Gut funktionierender Gesamtzustand
- Kein akuter Renovierungsbedarf
- Umfassende Sanierung des hinteren Bereichs (2015)
- Regelmäßige Modernisierungen



Keller

Frankfurter Str.



EG

Frankfurter
Str. &
Dückergerasse



1.0G

Frankfurter Str.
& Dückergasse



2.OG

Frankfurter
Str. &
Dückergerasse
(DG)



3.OG

Frankfurter
Str.



4.OG(DG)

Frankfurter
Str.

Mietauflistung(Ist/Soll)-Frankfurter Str.

Whn. Nr	Lage	Nutzungsart	Max. Betten	Fläche m ² (ca.)	Ist m ² -Preis (kalt)	Ist-Kaltmiete Pauschal, ohne Strom. als FeWo pro Monat	Soll- Umsätze als Monteurzimmer bei Selbstbetrieb (ca. pro Monat)
W3	EG Dücker- gasse	FeWo verpacht.	5	41 m ²	31,49 €	1.291 €	3.055,00 €
W1	1.OG Dücker- gasse	FeWo verpacht.	4	39 m ²	36,35 €	1.418 €	2.444,00 €
W2	2.OG Dücker- gasse	FeWo verpacht.	4	29 m ²	36,67 €	1.063 €	2.444,00 €
W4	EG-R Frankfur- ter Str.	FeWo verpacht.	3	25 m ²	29,37 €	734 €	1.833,00 €
W5	EG-L Frankfur- ter Str.	FeWo verpacht.	4	32 m ²	30,85 €	987 €	2.444,00 €
W6	1.OG Frankfur- ter Str.	FeWo verpacht.	6	55 m ²	18,87 €	1.038 €	3.666,00 €
2.OG	2.OG Frankfur- ter Str.	Wohnen		55 m ²	10,18 €	560 €	560,00 €
W7	3.OG Frankfur- ter Str.	FeWo verpacht.	6	55 m ²	11,51 €	633 €	3.666,00 €
W8	4.OG (DG) Frankfur- ter Str.	FeWo verpacht.	6	41 m ²	20,38 €	835 €	3.666,00 €
			38	372 m ²			
Monats- werte						8.560 €	23.778 €
Jahres- werte:						102.708 €	285.336 €

Mieteinnahmen im Vergleich

Aktuelle Ist-Mieten (verpachtet als FeWo)

Monatlich: 8.560 €

Jährlich: 102.720 € (Faktor: 18,98)

Ø-Sollmieten bei Eigenbetrieb als FeWo (Geschätzt)

Monatlich: 23.778 €

Jährlich: 285.336 € (Faktor: 6,8)

Besondere Merkmale



Dach

Sattel- & Flachdach



Bauweise

Konventionelle Bauweise



Heizung

Gaszentralheizung

Ferienwohnung/Monteurzimmer

Die Ferienwohnungen/Monteurzimmer sind vollständig an einen Pächter fest vermietet und generieren derzeit monatliche Netto-Mieteinnahmen von 8.000 Euro. Die Miete der Wohnung bei regulärer Vermietung beträgt 560 € kalt pro Monat. Somit ergeben sich Gesamteinnahmen von 8.560 € monatlich. Der Pachtvertrag ist flexibel gestaltet. Der solvente Pächter ist jedoch, falls vom Käufer gewünscht, auch sehr gerne an einem langfristigen Pachtvertrag interessiert.

Zu den Fewos

Lagevorteile

1

Strategische Position

Nähe zur Messe,
Schanzenstraße, Leverkusen und
Wesseling

2

Hohe Nachfrage

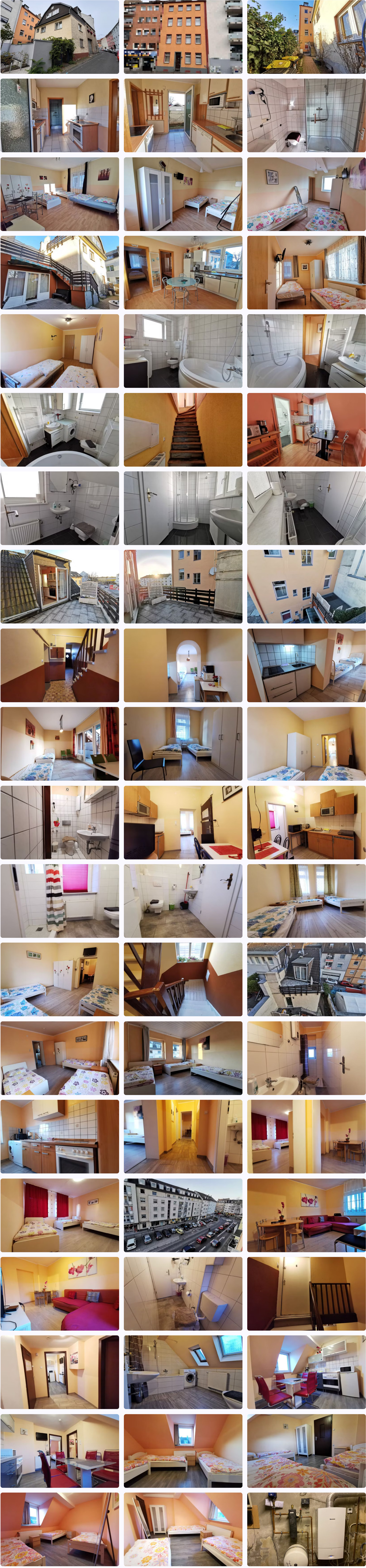
Rege Bautätigkeit in Köln sorgt
für Bedarf an
Monteurübernachtungen

3

Anpassungsfähigkeit

Flexibilität bei
Marktveränderungen durch
verschiedene
Nutzungsmöglichkeiten

Bildergalerie





Nutzungsmöglichkeiten

Monteurzimmer

Bewährtes Konzept mit hoher Nachfrage

Studenten-WGs

Attraktiv für Studenten in Köln

Notunterkunft

Flexibel nutzbar bei Bedarf

Befristetes möbliertes Wohnen

Ideal für Kurzzeitmieter

Kontakt und weitere Informationen

1

Eigentümer

S. Bayar. Ansprechpartner:
Muhsin Bayar

2

Telefon

[+491712922222](tel:+491712922222)

3

E-Mail

mubamail@gmail.com

Exposé Herunterladen

Email

Anruf

Whatsapp