

# Portus Immobilien UG

Mehrgenerationenhaus/Renditeobjekt mit 2 Garagen



## Details:

Objektyp                      Mehrfamilienhaus  
Nutzungsart                Wohnen  
Vermarktungsart        Kauf

Käuferprovision: 4% zzgl. 19% Mehrwertsteuer  
vom Kaufpreis.

Die Provision errechnet sich  
aus dem beurkundeten  
Kaufpreis.

Ihr Ansprechpartner  
Portus Immobilien UG  
Goltsteinstraße 87  
50968 Köln

[Portus-immobilien@t-online.de](mailto:Portus-immobilien@t-online.de)

# Portus Immobilien UG

Anschrift:	Köln Niehl, Nähe Merkenicher Straße	
Grundstücksgröße:	Haus:	520 m <sup>2</sup>
	Garagenhof:	213 m <sup>2</sup>
Baujahr:	1975	
Aufteilung:	4 Wohnungen, 347 m <sup>2</sup> Wohnfläche	
	3 Wohnungen werden von der Familie genutzt und nach Vereinbarung geräumt, die 4. Wohnung im 1. OG rechts ist zu einer Kaltmiete von € 700,- vermietet.	
Stellplätze:	2 Garagen auf einem separaten Garagenhof	
Keller:	voll unterkellert	
Energieträger:	Gas	
Warmwasser über Heizung:	ja	
Energieverbrauchskennwert:	187,1 (kWh/m <sup>2</sup> a)	
Modernisierungen:	Heizungsanlage 2018	
	Fenster ca. 2017, außer 2 Fenster	
	Sanitär: 2013-2023	
	Leitungswassersystem teilweise: 2019	
	Bodenbeläge: 2011	
	Dach (vom Vorbesitzer)	
Teilung:	Vom Vorbesitzer wurde 1999 ein Antrag auf Abgeschlossenheit gestellt, welcher von der Stadt Köln genehmigt wurde. Es erfolgte keine Übernahme in das Grundbuch.	
<b>Übergabe:</b>	<b>nach Vereinbarung</b>	

Ihr Ansprechpartner  
Portus Immobilien  
Goltsteinstraße 87  
50968 Köln

[Portus-immobilien@t-online.de](mailto:Portus-immobilien@t-online.de)

# Portus Immobilien UG

## Wohnung 1 – Maisonettewohnung

Die Maisonettewohnung erstreckt sich vom EG mit einer Innentreppe in das 1. OG. Die Wohnung besteht im EG aus dem großen Wohn- und Esszimmer, Küche, Diele, Gäste WC, Abstellraum und ist mit einem eigenen Eingang zu betreten.

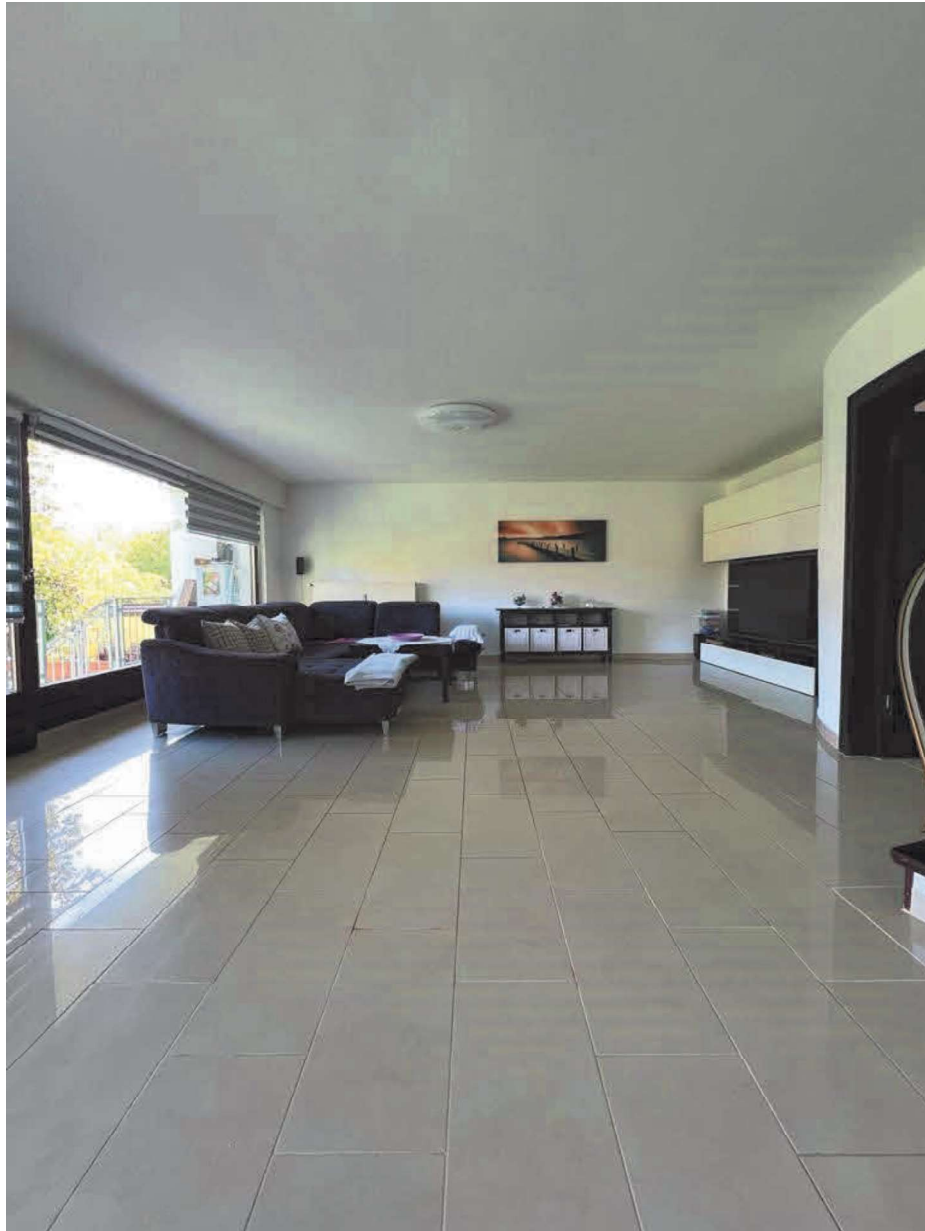
### Erdgeschoß:

Wohn- und Esszimmer:	76,41 qm
Küche:	12,07 qm
Diele und Wf.:	11,98 qm
WC:	2,06 qm
Abstellraum:	1,01 qm
Balkon:	3,26 qm

### Obergeschoß:

Schlafen:	17,94 qm
Kinder:	14,51 qm
Bad:	5,87 qm
Flur:	9,15 qm
Balkon:	1,46 qm
Gesamt:	155,72 qm

# Portus Immobilien UG



**Wohnzimmer EG**

Ihr Ansprechpartner  
Portus Immobilien  
Goltsteinstraße 87  
50968 Köln

[Portus-immobilien@t-online.de](mailto:Portus-immobilien@t-online.de)

# FR Immobilien



**Wohnzimmer Bild 2**

Ihr Ansprechpartner  
FR Immobilien  
Goltsteinstraße 87  
50968 Köln

[FR-immobilien-roebke@t-online.de](mailto:FR-immobilien-roebke@t-online.de)

# Portus Immobilien UG



**Küche EG**

Ihr Ansprechpartner  
Portus Immobilien  
Goltsteinstraße 87  
50968 Köln

[Portus-immobilien@t-online.de](mailto:Portus-immobilien@t-online.de)

# Portus Immobilien UG



**Bad**

Ihr Ansprechpartner  
Portus Immobilien  
Goltsteinstraße 87  
50968 Köln

[Portus-immobilien@t-online.de](mailto:Portus-immobilien@t-online.de)

# Portus Immobilien UG



**Innentreppe**

Ihr Ansprechpartner  
Portus Immobilien UG  
Goltsteinstraße 87  
50968 Köln

[Portus-immobilien@t-online.de](mailto:Portus-immobilien@t-online.de)

# Portus Immobilien UG



**Schlafzimmer EG**

Ihr Ansprechpartner  
Portus Immobilien UG  
Goltsteinstraße 87  
50968 Köln

[Portus-immobilien-roebke@t-online.de](mailto:Portus-immobilien-roebke@t-online.de)

# Portus Immobilien UG

## Wohnung 2 Obergeschoß

Die Wohnung ist zu eine Kaltmiete von € 700,- vermietet. Die Wohnung ist vom rechten Eingang des Hauses über das Treppenhaus zu betreten.

Wohnen:	18,84 qm
Schlafen:	16,04 qm
Küche:	8,22 qm
Diele:	5,49 qm
Bad:	5,52 qm
Abstellraum:	1,34 qm
Balkon:	1,80 qm
<b>Gesamt:</b>	<b>57,25 qm</b>

Ihr Ansprechpartner  
Portus Immobilien  
Goltsteinstraße 87  
50968 Köln

FR-immobilien@t-online.de

# Portus Immobilien UG



## Wohnzimmer

Ihr Ansprechpartner  
Portus Immobilien UG  
Goltsteinstraße 87  
50968 Köln

[Portus-immobilien@t-online.de](mailto:Portus-immobilien@t-online.de)

# Portus Immobilien UG



**Küche**

Ihr Ansprechpartner  
Portus Immobilien UG  
Goltsteinstraße 87  
50968 Köln

[Portus-immobilien@t-online.de](mailto:Portus-immobilien@t-online.de)

# Portus Immobilien UG



## Bad

Ihr Ansprechpartner  
Portus Immobilien UG  
Goltsteinstraße 87  
50968 Köln

[Portus-immobilien@t-online.de](mailto:Portus-immobilien@t-online.de)

# Portus Immobilien UG

## Wohnung 3 Dachgeschoß

Die Wohnung 3 befindet sich im Dachgeschoß und wird von der Familie bewohnt. Die Wohnung ist vom rechten Eingang des Hauses über das Treppenhaus zu betreten.

Wohnen:	22,28 qm
Eltern:	17,43 qm
Kind:	15,26 qm
Küche:	13,41 qm
Diele:	11,30 qm
Bad:	4,65 qm
Abstellraum:	1,24 qm
<b>Gesamt:</b>	<b>85,57 qm</b>

# Portus Immobilien UG



**Wohnküche**

Ihr Ansprechpartner  
Portus Immobilien UG  
Goltsteinstraße 87  
50968 Köln

[Portus-immobilien@t-online.de](mailto:Portus-immobilien@t-online.de)

# Portus Immobilien UG



**Schlafzimmer**

Ihr Ansprechpartner  
Portus Immobilien UG  
Goltsteinstraße 87  
50968 Köln

[Portus-immobilien@t-online.de](mailto:Portus-immobilien@t-online.de)

# Portus Immobilien UG



**Kinderzimmer**

Ihr Ansprechpartner  
Portus Immobilien UG  
Goltsteinstraße 87  
50968 Köln

[Portus-immobilien@t-online.de](mailto:Portus-immobilien@t-online.de)

# Portus Immobilien UG



**Bad**

Ihr Ansprechpartner  
Portus Immobilien UG  
Goltsteinstraße 87  
50968 Köln

[Portus-immobilien@t-online.de](mailto:Portus-immobilien@t-online.de)

# Portus Immobilien UG

## Wohnung 4 Souterrain

Die Wohnung 4 befindet sich im Souterrain und wird von der Familie bewohnt. Die Wohnung ist vom rechten Eingang des Hauses über das Treppenhaus zu betreten.

Wohnen:	19,43 qm
Eltern:	12,64 qm
Küche:	4,82 qm
Diele:	8,59 qm
Bad:	2,58 qm
Gesamt:	48,06 qm

Die ehemalige Waschküche/Trockenraum wurde zu einem bewohnbaren Raum (Kind) ausgebaut, so dass eine weitere Fläche von ca. 8,92 qm innerhalb der Wohnung genutzt wird.

Ihr Ansprechpartner  
Portus Immobilien UG  
Goltsteinstraße 87  
50968 Köln

[Portus-immobilien@t-online.de](mailto:Portus-immobilien@t-online.de)

# Portus Immobilien UG



**Wohnzimmer**

Ihr Ansprechpartner  
Portus Immobilien UG  
Goltsteinstraße 87  
50968 Köln

[Portus-immobilien@t-online.de](mailto:Portus-immobilien@t-online.de)

# Portus Immobilien UG



**Schlafzimmer**

Ihr Ansprechpartner  
Portus Immobilien UG  
Goltsteinstraße 87  
50968 Köln

[Portus-immobilien@t-online.de](mailto:Portus-immobilien@t-online.de)

# Portus Immobilien UG



**Ankleidezimmer**

Ihr Ansprechpartner  
Portus Immobilien UG  
Goltsteinstraße 87  
50968 Köln

[Portus-immobilien@t-online.de](mailto:Portus-immobilien@t-online.de)

# Portus Immobilien UG



**Küche**

Ihr Ansprechpartner  
Portus Immobilien UG  
Goltsteinstraße 87  
50968 Köln

[Portus-immobilien@t-online.de](mailto:Portus-immobilien@t-online.de)

# Portus Immobilien UG



**Küche Bild 2**

Ihr Ansprechpartner  
Portus Immobilien UG  
Goltsteinstraße 87  
50968 Köln

[Portus-immobilien@t-online.de](mailto:Portus-immobilien@t-online.de)

# Portus Immobilien UG



**Bad**

Ihr Ansprechpartner  
Portus Immobilien UG  
Goltsteinstraße 87  
50968 Köln

[Portus-immobilien@t-online.de](mailto:Portus-immobilien@t-online.de)

# Portus Immobilien UG



**Bad Bild 2**

Ihr Ansprechpartner  
Portus Immobilien UG  
Goltsteinstraße 87  
50968 Köln

[Portus-immobilien@t-online.de](mailto:Portus-immobilien@t-online.de)

# Portus Immobilien UG



## Garten

Ihr Ansprechpartner  
Portus Immobilien UG  
Goltsteinstraße 87  
50968 Köln

[Portus-immobilien@t-online.de](mailto:Portus-immobilien@t-online.de)

# Portus Immobilien UG



## Garten

Ihr Ansprechpartner  
Portus Immobilien UG  
Goltsteinstraße 87  
50968 Köln

[Portus-immobilien@t-online.de](mailto:Portus-immobilien@t-online.de)

# Portus Immobilien UG

## Mehrgenerationenhaus / Anlageobjekt

Herzlich Willkommen in Köln-Niehl - Ihrem neuen Zuhause! Dieses geräumige und liebevoll gepflegte Mehrfamilienhaus bietet Ihnen eine einzigartige Gelegenheit, in einer ruhigen und dennoch zentralen Wohngegend zu leben.

### **\*Beschreibung:\***

Das Mehrfamilienhaus präsentiert sich in einem makellosen Zustand, bereit, Ihnen und Ihrer Familie ein gemütliches Zuhause zu bieten. Mit 4 eigenständigen Einheiten ist dieses Haus ideal für Mehrgenerationenwohnen oder als Investition.

### **\*Highlights:\***

- Großzügige und helle Räume
- Modernisierte Badezimmer und Küchen
- Gemütliche Balkone und Garten für gemeinsame Aktivitäten
- Nahe gelegene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf
- Optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

### **\*Lage:\***

Köln-Niehl ist eine reine Wohngegend und bekannt für ihre ruhige Atmosphäre und die Nähe zu vielen Einkaufsmöglichkeiten. Ob Supermärkte, Apotheken oder Restaurants - alles, was Sie brauchen, ist in kurzer Entfernung zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr macht es einfach, die Kölner Innenstadt und umliegende Stadtteile zu erkunden.

### **\*Fazit:\***

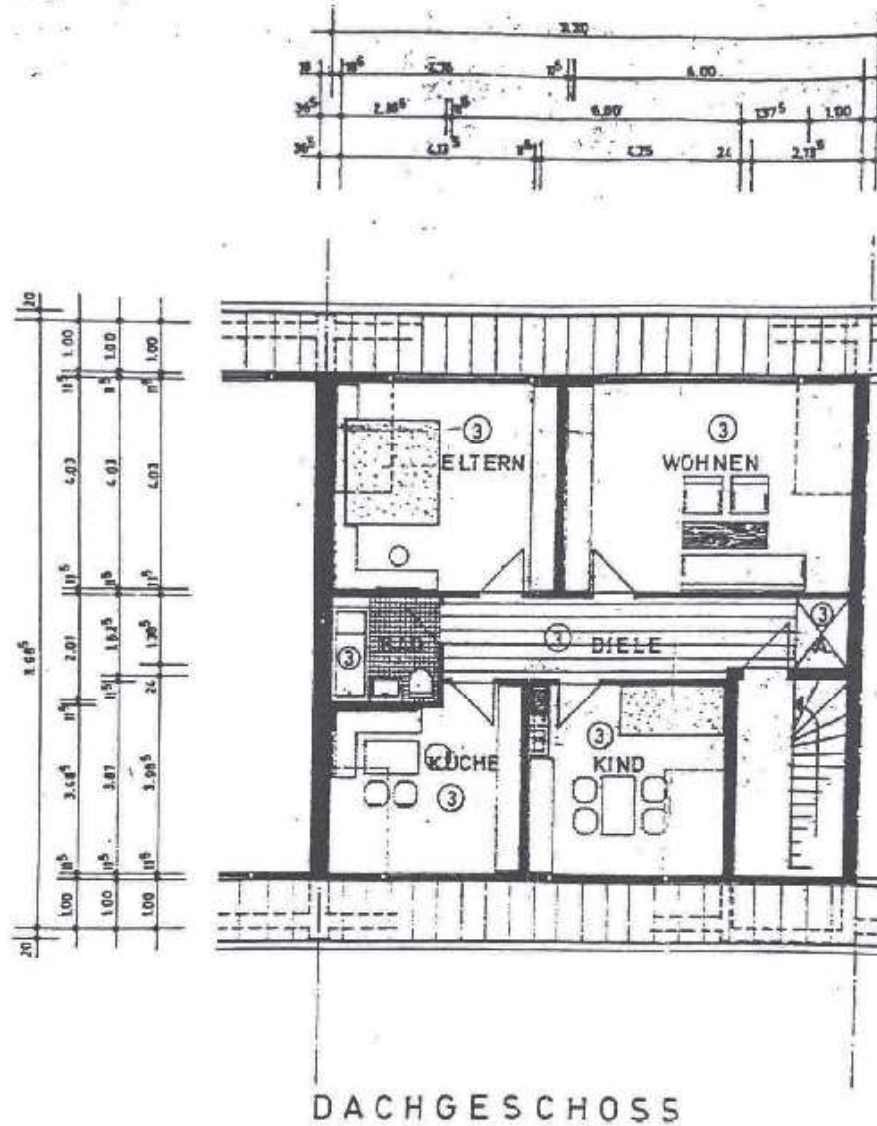
Dieses Mehrfamilienhaus in Köln-Niehl ist eine seltene Gelegenheit, in einem erstklassigen Wohngebiet zu leben, das von Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitaktivitäten umgeben ist. Ob Sie ein Mehrgenerationenhaus suchen oder in Immobilien investieren möchten, diese Immobilie bietet Ihnen die perfekte Basis. Warten Sie nicht lange, um Ihr neues Zuhause zu entdecken!

Für weitere Informationen und eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren, um dieses Angebot nicht zu verpassen. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Köln-Niehl!

Ihr Ansprechpartner  
Portus Immobilien UG  
Goltsteinstraße 87  
50968 Köln

[Portus-immobilien@t-online.de](mailto:Portus-immobilien@t-online.de)

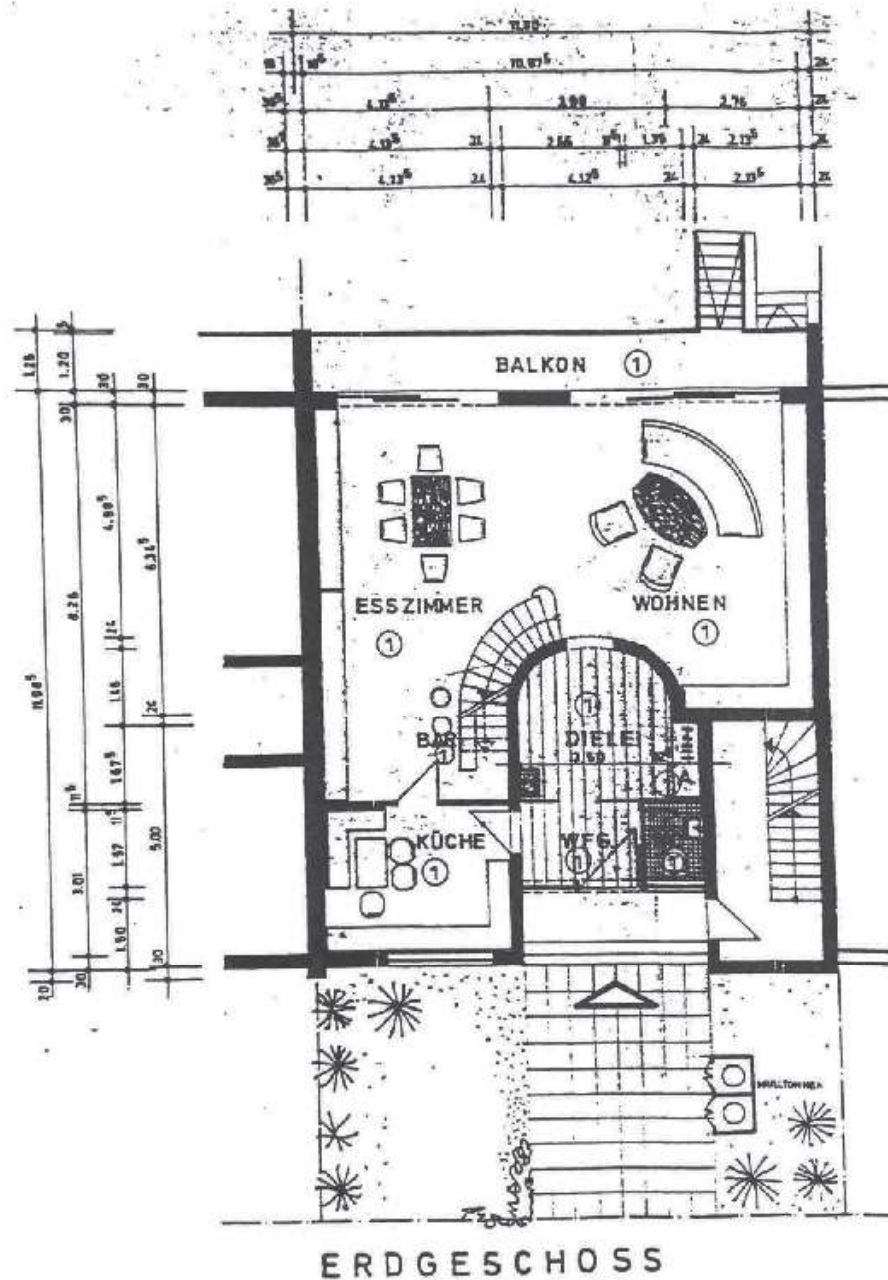
# Portus Immobilien UG



Ihr Ansprechpartner  
Portus Immobilien UG  
Goltsteinstraße 87  
50968 Köln

[Portus-immobilien@t-online.de](mailto:Portus-immobilien@t-online.de)

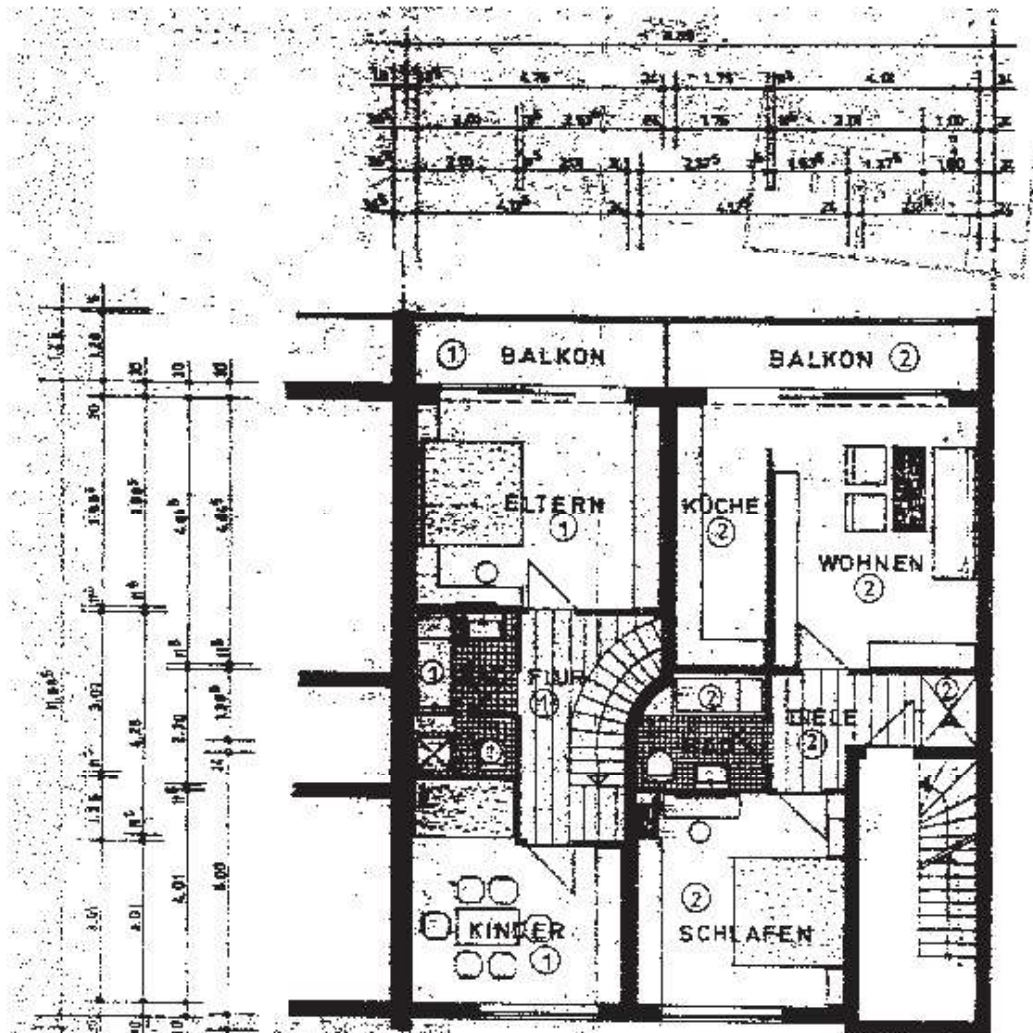
# Portus Immobilien UG



Ihr Ansprechpartner  
Portus Immobilien UG  
Goltsteinstraße 87  
50968 Köln

[Portus-immobilien@t-online.de](mailto:Portus-immobilien@t-online.de)

# Portus Immobilien UG



OBERGESCHOSS

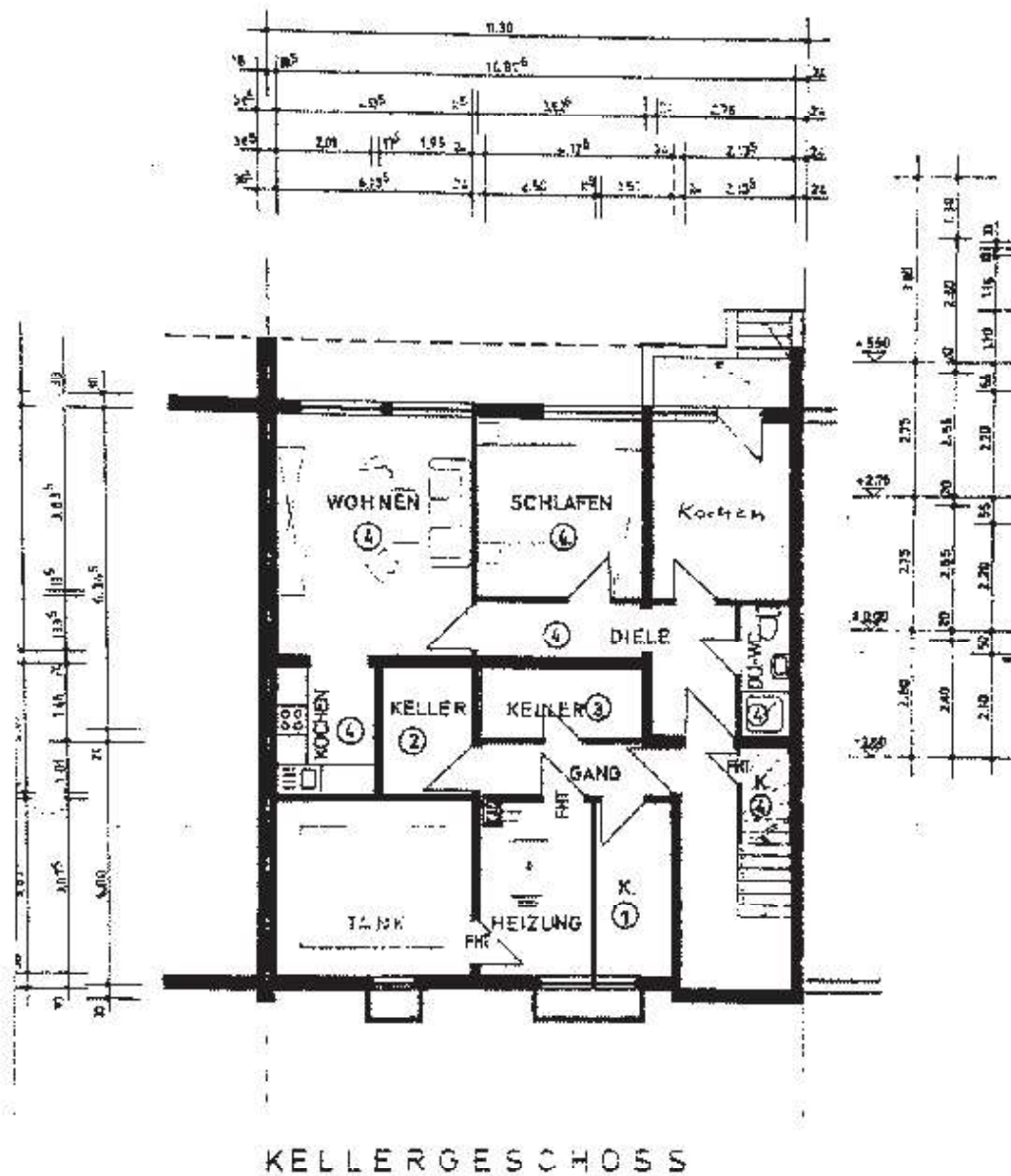
  
 Harald Hoberg  
 Dipl.-Ing.-Architekt  
 Schnelldamm 37a-37b  
 51067 Köln  
 Tel. 0221/634452, Fax 0221/634453  


Antrag auf Abgeschlossenheitserklärung			
Bauvort.: Köln - Niehl, Auf dem Heidenberg 20 Mehrfamilienwohnhaus			
Bauherr: Hans-Joachim Klein			
M. 1:100	470	2	15.12.1998

Ihr Ansprechpartner  
 Portus Immobilien UG  
 Goltsteinstraße 87  
 50968 Köln

Portus-immobilien@t-online.de

# Portus Immobilien UG



Ihr Ansprechpartner  
Portus Immobilien UG  
Goltsteinstraße 87  
50968 Köln

[Portus-immobilien@t-online.de](mailto:Portus-immobilien@t-online.de)