

Köln

# Stilvolles Altbaujuwel - Mehrparteienhaus mit freier Wohnung im Agnesviertel

Objektnummer: 2541011A1



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 4.190.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 767,23 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 352 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 2541011A1 - 50670 Köln

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner



Objektnummer: 2541011A1 - 50670 Köln

## Auf einen Blick

|              |                           |                       |                                                                           |
|--------------|---------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 2541011A1                 | Kaufpreis             | 4.190.000 EUR                                                             |
| Wohnfläche   | ca. 767,23 m <sup>2</sup> | Zins- und Renditehaus | Wohn- und Geschäftshaus                                                   |
| Baujahr      | 1904                      | Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
|              |                           | Gesamtfläche          | ca. 1.116 m <sup>2</sup>                                                  |
|              |                           | Gewerbefläche         | ca. 350 m <sup>2</sup>                                                    |
|              |                           | Vermietbare Fläche    | ca. 1116 m <sup>2</sup>                                                   |

Objektnummer: 2541011A1 - 50670 Köln

## Auf einen Blick: Energiedaten

Energieausweis

KEIN

Objektnummer: 2541011A1 - 50670 Köln

## Die Immobilie





Objektnummer: 2541011A1 - 50670 Köln

## Die Immobilie





Objektnummer: 2541011A1 - 50670 Köln

## Die Immobilie



Objektnummer: 2541011A1 - 50670 Köln

## Die Immobilie





Objektnummer: 2541011A1 - 50670 Köln

## Die Immobilie





Objektnummer: 2541011A1 - 50670 Köln

## Die Immobilie





Objektnummer: 2541011A1 - 50670 Köln

## Die Immobilie





Objektnummer: 2541011A1 - 50670 Köln

## Die Immobilie



Objektnummer: 2541011A1 - 50670 Köln

## Die Immobilie





Objektnummer: 2541011A1 - 50670 Köln

## Die Immobilie



Objektnummer: 2541011A1 - 50670 Köln

## Die Immobilie





Objektnummer: 2541011A1 - 50670 Köln

## Die Immobilie





Objektnummer: 2541011A1 - 50670 Köln

## Die Immobilie





Objektnummer: 2541011A1 - 50670 Köln

## Die Immobilie



Objektnummer: 2541011A1 - 50670 Köln

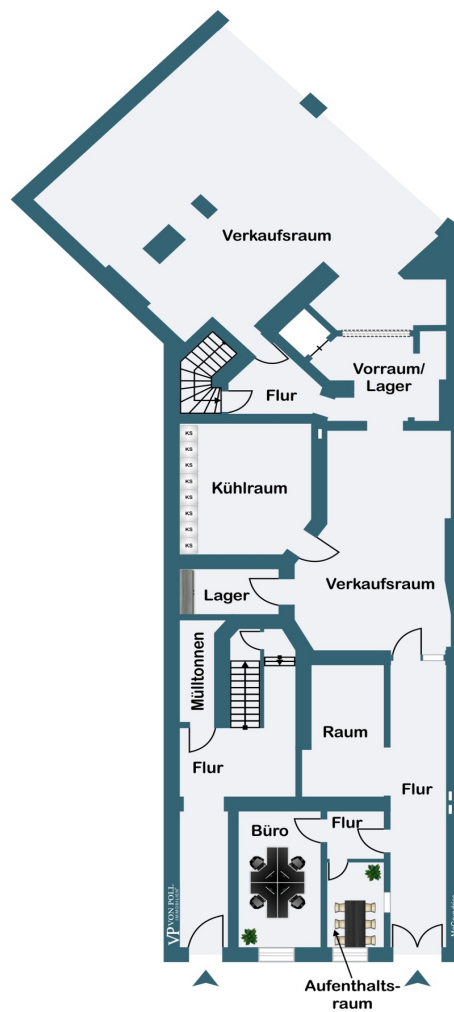
## Die Immobilie

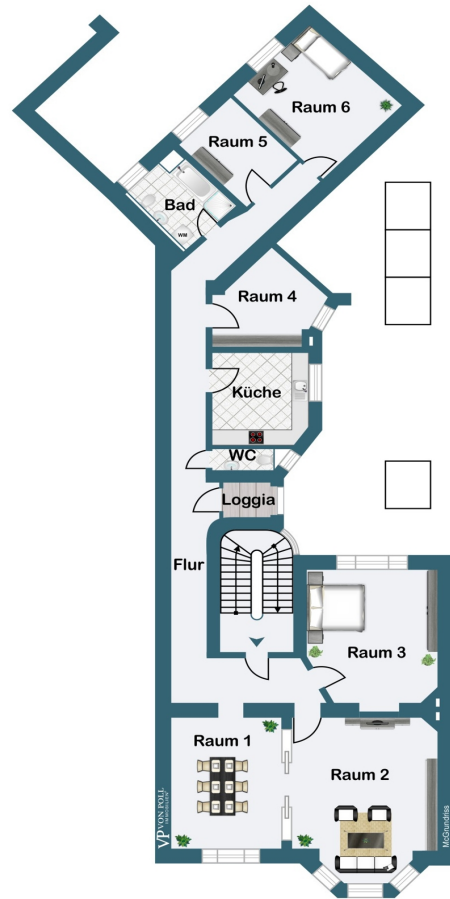




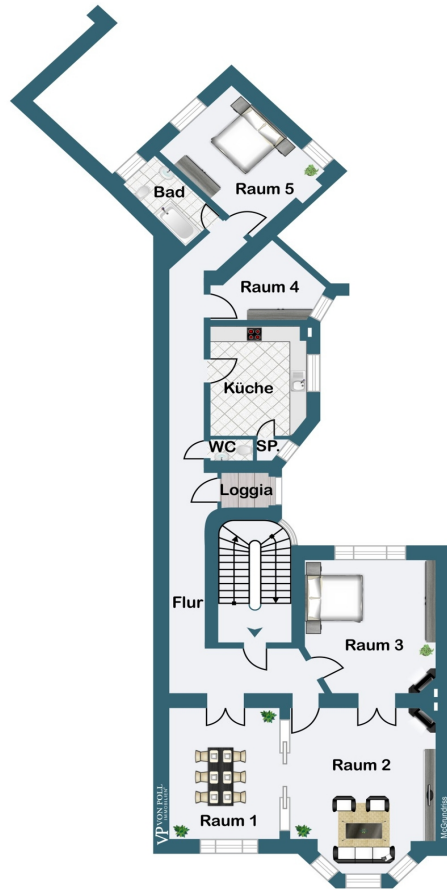
Objektnummer: 2541011A1 - 50670 Köln

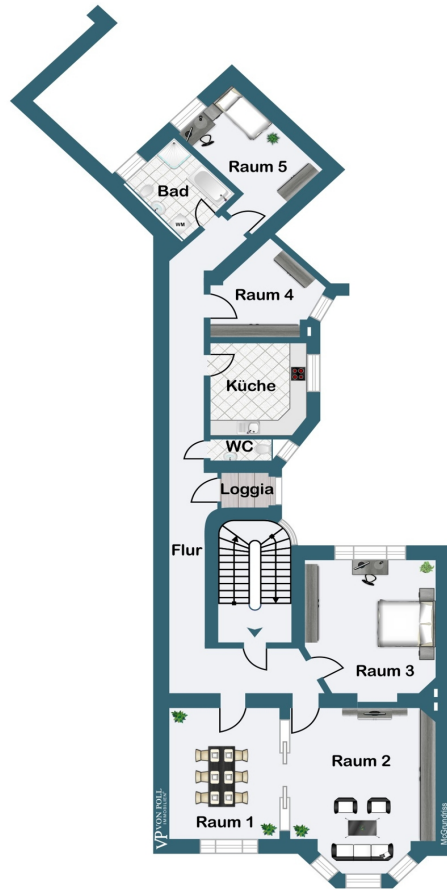
## Grundrisse



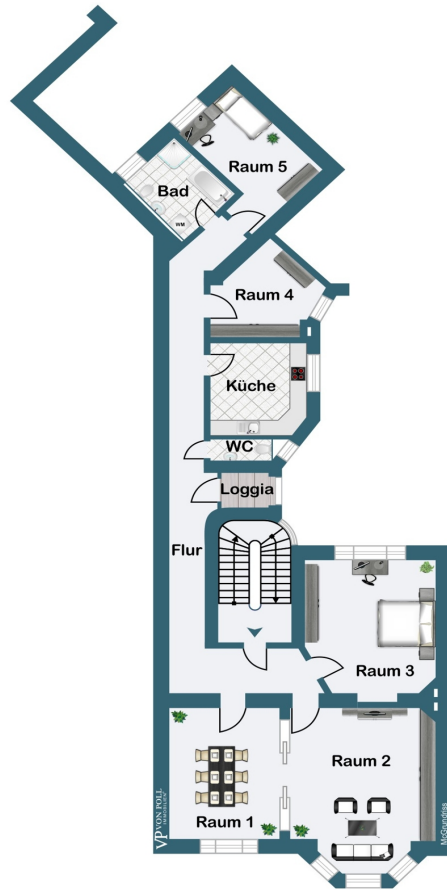


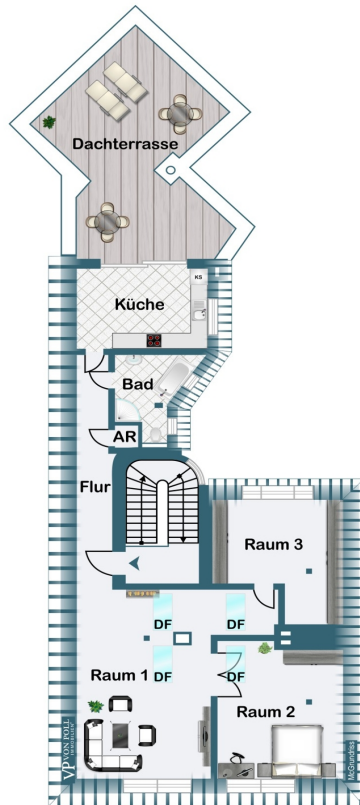




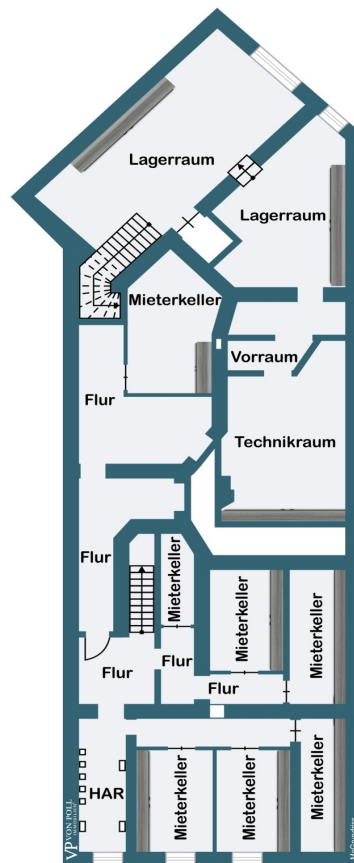












Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 2541011A1 - 50670 Köln

## Ein erster Eindruck

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 m<sup>2</sup> großen Grundstück eine Gesamtnutzfläche von rund 1.117 m<sup>2</sup>. Davon entfallen ca. 767 m<sup>2</sup> auf den Wohnbereich mit insgesamt fünf Wohneinheiten sowie ca. 350 m<sup>2</sup> 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.

Objektnummer: 2541011A1 - 50670 Köln

## Alles zum Standort

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.



Objektnummer: 2541011A1 - 50670 Köln

## Weitere Informationen

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 absetzen. 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.

Objektnummer: 2541011A1 - 50670 Köln

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sven Walter

---

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)