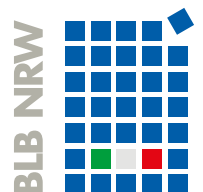


Exposé

Historisches Wohn- und Geschäftshaus mit vielseitigem Potenzial

WE 1375

Mohrenstr. 6 | 50670 Köln



Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW

Standort und Lage

Makrolage

Köln zählt rd. 1,1 Mio. Einwohner und ist die größte Stadt Nordrhein-Westfalens sowie viertgrößte Stadt Deutschlands. Köln besitzt eine zentrale Lage im Wirtschaftsraum Europas und ist Messe-, Universitäts- sowie Kulturstadt von internationalem Rang. Die Region Köln/Bonn ist darüber hinaus das Zentrum des Ballungsraums der Metropolregion Rheinland (rd. 9 Mio. Einwohner).

Die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung Kölns war in den letzten 5 Jahren leicht positiv (plus 0,3% p.a. Bev/HH). Gemäß der Bevölkerungsprognose des statistischen Landesamtes NRW (IT.NRW) ist bis zum Jahr 2050 (Basisjahr 2021) mit einem Anstieg der Bevölkerung um rd. 5% zu rechnen. Insgesamt ist in der Stadt Köln aufgrund Zuwanderung jüngerer und vorrangig in Ausbildung befindlicher oder erwerbstätiger Personen eine leicht abgeschwächte Veralterung in der Bevölkerungsstruktur i. V. zu dem Durchschnittswert NRW erkennbar (Durchschnittsalter Köln: 42,3 Jahre / NRW: 44,2 Jahre).

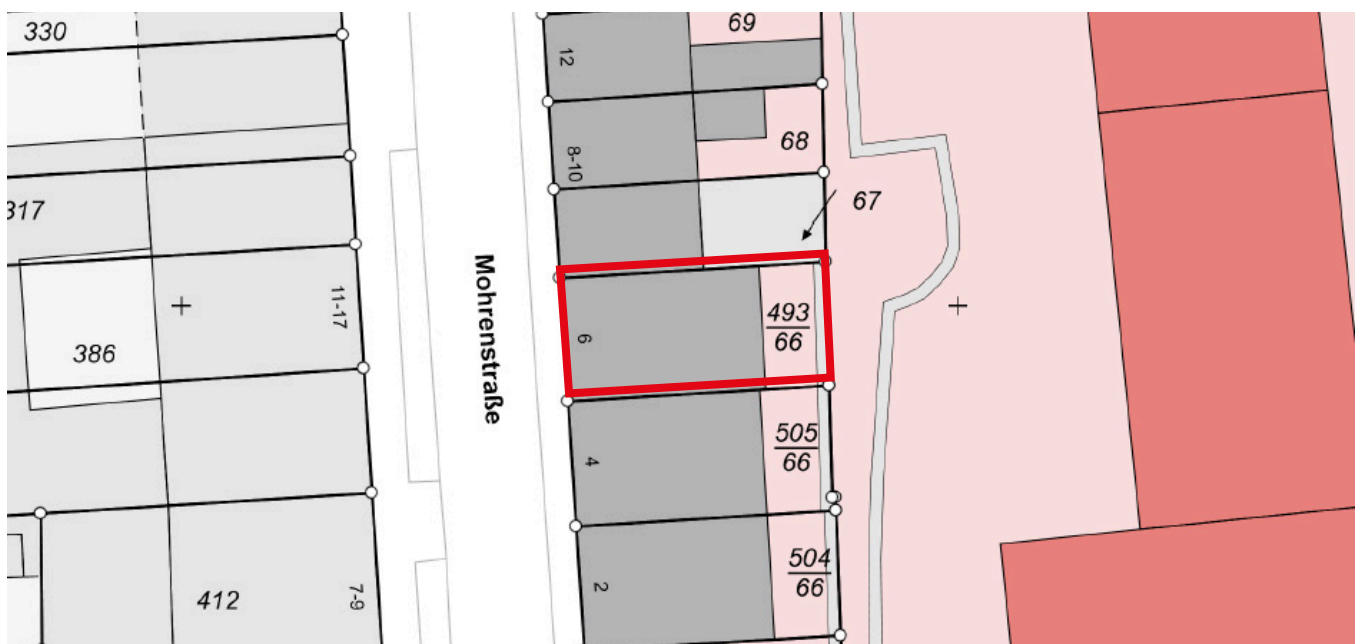
Branchenschwerpunkte in Köln sind die Medien- und Kommunikationswirtschaft, der Fahrzeug- und Maschinenbau, die chemische Industrie sowie das Versicherungsgewerbe. Der Großteil der Beschäftigten arbeitet im Dienstleistungsgewerbe. Die Arbeitslosenquote lag im Dezember 2023 bei 8,6% (NRW Vergleich: 7,2%).

Der Individualverkehr erreicht über mehrspurig ausgebaute Ausfallstraßen den Kölner Autobahnring. Das Stadtgebiet ist durch den ÖPNV (S-Bahn, Straßenbahn, Bus) gut erschlossen. Der Hauptbahnhof von Köln ist die westliche Drehscheibe des Schienennetzsystems. Internationale Anbindungen bestehen über den internationalen Flughafen Köln-Bonn sowie die Flughäfen Düsseldorf (rd. 50 km) und Frankfurt (rd. 170 km).



Entfernungen

Köln Zentrum	ca. 1,1 km
Anbindung A 1	6 km
Flughafen Köln-Bonn sowie die Flughäfen Düsseldorf	ca. 50 km



Mikrolage

Das Verkaufsobjekt befindet sich in der linksrheinischen Kölner Innenstadt im gleichnamigen Stadtbezirk und hier im Stadtteil Altstadt-Nord im sog. „Gereonsviertel“, ca. 500 Meter westlich des Kölner Doms.

Die Mikrolage zählt zu den frühen Siedlungsbereichen der Stadt Köln und liegt unmittelbar nördlich der römischen Stadtmauer von Köln.

Die Umgebungsbebauung ist vorrangig durch eine geschlossene Blockrandbebauung einzelner Wohn- und Geschäftshäuser an der Mohrenstraße (verdichtete mehrgeschossige Strukturen) mit vereinzelt Büro-/Praxis oder Einzelhandelsnutzungen geprägt. Entlang der Zeughausstraße finden sich vermehrt auch städtische Verwaltungseinrichtungen, Hotels, Gastronomie und weitere Dienstleistungsbereiche. Die „Breite Straße“ als eine der Haupt-Einkaufsstraßen Köln verläuft rd. 300 Meter südlich.

Die Mohrenstraße selbst ist eine Seitenstraße ohne Durchgangsfunktion und ohne Passantenqualität. Hier finden sich straßenbegleitend PKW-Stellplätze. Es besteht eine sehr gute Anbindung an das innerstädtische und überregionale Straßenverkehrsnetz.

Versorgungsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in der Mikrolage fußläufig sehr gut vorhanden.

An den öffentlichen Personennahverkehr ist das Verkaufsgrundstück mit einem engmaschigen Busliniennetz, einem Stadtbahnliniennetz (nächstgelegene Straßenbahnhaltestelle „Apellhofplatz“ in ca. 350 m) sowie das Schienennetz der DBAG (Hauptbahnhöfe Köln HBF und Köln-Deutz) sehr gut angeschlossen.

Im Vergleich zu Kölner Durchschnittszahlen und in Bezug auf die sozioökonomischen Strukturen ist für den Stadtteil Innenstadt festzustellen, dass eine abweichend jüngere Bevölkerungsstruktur besteht (insbesondere der Anteil der über 65-Jährigen und der über 80-Jährigen ist besonders gering) und eine angebotsbedingt stagnierende Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung besteht. Die Arbeitslosen- und SGB II Quoten sind unterdurchschnittlich (besser).

Liegenschaftsbeschreibung

Dieses dreigeschossige Wohn- und Geschäftshaus aus dem Baujahr 1914 bietet eine einmalige Gelegenheit, ein Objekt mit historischem Charme und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten zu erwerben. Mit einer soliden Bausubstanz, einem ausgebauten Dachgeschoss und einem kleinen, eingefriedeten Hinterhof eignet es sich ideal für eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder als Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial.

Objektbeschreibung

Das Verkaufsgrundstück ist mit einem in geschlossener Bauweise errichteten Gebäude bebaut, das durch folgende Merkmale überzeugt:

- Drei oberirdische Vollgeschosse
- Ausgebautes Dachgeschoss
- Zwei Kellergeschosse: Ein tagesbelichtetes Untergeschoss (UG) und ein klassisches Kellergeschoss (KG)
- Kleiner, eingefriedeter Hinterhof (ca. 30 m²)

Die Flächen verteilen sich wie folgt:

- Büroflächen:

Im Untergeschoss, Erdgeschoss und 1. Obergeschoss befindet sich eine flexibel nutzbare Büroeinheit, die entweder als zusammenhängende Fläche (ca. 152 m²) oder als drei separate Einheiten (40 m², 49 m², 63 m²) genutzt werden kann. Gemeinschaftliche, geschlechtergetrennte WC-Bereiche sind vorhanden.

- Wohnflächen:

Das 2. Obergeschoss und das Dachgeschoss beherbergen zwei Wohneinheiten, die über das zentrale Treppenhaus erschlossen werden.

Bauweise und Ausstattung

Das Gebäude wurde in Massivbauweise errichtet und verfügt über eine Natursteinfassade zur Straßenseite sowie eine Putzfassade zum Innenhof. Beide Fassaden sind nicht wärmedämmend. Ein markantes Satteldach mit Ziegeleindeckung und einer auffälligen Dachgaube zur Straßenseite prägt das Erscheinungsbild.

Die Innenausstattung entspricht einem einfachen Standard:

- Holzrahmenfenster mit Zweischeibenverglasung
- Fernwärmeheizung mit Radiatoren
- Bodenbeläge aus Vinyl oder Teppich
- Sanitäreinrichtungen aus den Renovierungszeiträumen ca. 1960 bis 1985

Zustand

Das Gebäude wurde punktuell im Rahmen der erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen modernisiert und befindet sich in einem unterdurchschnittlichen Zustand. Es gibt keinen substanzgefährdenden Instandhaltungsschaden, jedoch einige Schadensbereiche, die bei zukünftigen Investitionen berücksichtigt werden sollten.

Modernisierungspotenzial

Dieses Objekt bietet eine hervorragende Grundlage für eine umfassende Modernisierung. Mit gezielten Maßnahmen können Sie den historischen Charakter bewahren und gleichzeitig zeitgemäße Wohn- und Gewerbeflächen schaffen.

Rechte und Belastungen

Grundstücksangaben	Das Verkaufsgrundstück ist von regelmäßiger, rechteckiger Form und eben, auf Straßenniveau (Mohrenstr.).
Objektinformationen	<p>Zur Liegenschaft gehören schuldrechtliche Verträge. Die Wohnmietverträge sind vom Käufer zu übernehmen:</p> <p>Wohnungsmietvertrag Mohrenstr. 6 – Wohnung 2. OG. – Laufzeit: Unbefristet. Es gelten die gesetzlichen Kündigungsfristen.</p> <p>Wohnungsmietvertrag Mohrenstr. 6 – Wohnung 3.OG – Laufzeit: Unbefristet. Es gelten die gesetzlichen Kündigungsfristen.</p>
Altlasten und Kampfmittel (Boden):	Es bestehen keine Eintragungen oder Hinweise auf einen Altlastenverdacht.
Belastungen	<p>Keine Eintragungen in Abt. II und III des Grundbuches vorhanden.</p> <p>Auf dem Verkaufsgrundstück keine Baulasten eingetragen.</p> <p>Das Verkaufsgrundstück befindet sich nicht innerhalb einer als Naturschutz-, Landschaftsschutz- oder Wasserschutzgebiet klassifizierten Zone.</p> <p>Gem. eigener Hochwasserrisiko-Abfrage besteht die Gefährdungsklasse ZÜRS GK1 (sehr geringes Hochwasserrisiko).</p>

Rechte und Belastungen

Denkmalschutz	Das Verkaufsgrundstück ist nicht als Denkmal eingetragen.
Energieausweis	<p>Bürofläche (232 m²):</p> <ul style="list-style-type: none">• Primärenergieträger Kraft-Wärme-Kopplung regenerativ, Strom-Mix• Endenergieverbrauch Wärme 321,1 kWh (m²*a)• Endenergieverbrauch Strom 15,6 kWh (m²*a) <p>Wohnfläche (196 m²):</p> <p>Energiebedarf 243,4 kWh (m²*a)</p> <p>Gültig bis 29.03.2031</p>

Nutzungsperspektiven/Baurecht

Dieses Objekt bietet eine hervorragende Grundlage für eine umfassende Modernisierung. Mit gezielten Maßnahmen können Sie den historischen Charakter bewahren und gleichzeitig zeitgemäße Wohn- und Gewerbeflächen schaffen.

Das Verkaufsgrundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans und ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt.

Die Zulässigkeit von baulichen Vorhaben richtet sich nach §34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Die Umgebungsbebauung ist durch eine Mischnutzungsstruktur in III- oder IV-Geschossigkeit und geschlossener Bauweise analog des Bewertungsobjekts geprägt.



Eckdaten

Grundstücksgröße	135 m ²
Flurstücke	Gemarkung Köln, Flur 24, Flurstück 493/66
Erschließungszustand	In der Erschließungsbeitragsauskunft der Stadt Köln, Bauverwaltungsamt, vom 02.05.2024 wird bescheinigt, dass für das Verkaufsgrundstück keine Erschließungsbeiträge gem. § 127 ff BauGB und Kanalanschlussbeiträge gem. § 8 KAG mehr zu zahlen sind sowie neue Maßnahmen seit 01.01.2024 entspr. § 8 (1) Satz 1 KAG nicht mehr umgelegt werden.

Verfahrenshinweise und Rahmenbedingungen für den Verkauf

Der Verkauf der Liegenschaft erfolgt zum Höchstgebot auf Basis §§ 63, 64 LHO im Wege eines mehrstufigen Bieterverfahrens, dessen Grundlagen die Vorschriften der Landeshaushaltsordnung (LHO) und die des europäischen Rechts sind.

Der Verkauf der Liegenschaft erfolgt mit Bebauung „wie sie steht und liegt“. Ein Verkauf der Grundstücke erfolgt somit mit heutigem Baurecht und im Ist-Zustand. Eine eventuell erforderliche Baurechtschaffung für die Vorgesehene Nutzung liegt im Risikobereich des Käufers.

Für die Teilnahme am Bieterverfahren ist vorab eine Datenschutz- und Vertraulichkeitserklärung auszufüllen und an den BLB NRW möglichst per Email (PDF, siehe unten genannte Ansprechperson) zu senden.

Sollte uns diese Erklärung nicht vorliegen, ist die Bereitstellung weitergehender Informationen sowie eine Objektbesichtigung nicht möglich. Mögliche Besichtigungstage und -zeiten werden den Kaufinteressenten auf Nachfrage mitgeteilt.

Über dieses Exposé hinausgehende Informationen zum Verfahren, zur Gebotsabgabe sowie zum Kaufvertrag finden Sie in einem separaten Anwenderleitfaden. Datenschutzerklärung und Anwenderleitfaden sind auf der jeweiligen Immobilienplattform (Immoscout, Immowelt) und auf der Website des BLB NRW bei der jeweiligen Objektanzeige hinterlegt. Dort finden Sie auch Angaben zur Laufzeit des Bieterverfahrens sowie ggf. weitere Hinweise.

Kontakt:

Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW
Fachbereich An- und Verkauf
Mercedesstraße 12, 40470 Düsseldorf

Ansprechpartnerin: Norma Augenbroe
Tel.: 0211 61700-866
E-Mail: norma.augenbroe@blb.nrw.de

