

Exposé

Wohnung in Köln

Renoviert und gut vermietet - ideale Kapitalanlage



Objekt-Nr. OM-306159

Wohnung

Verkauf: **239.000 €**

Ansprechpartner:
German Reichert

Am Hochkreuz 9a
51149 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1973	Hausgeld mtl.	370 €
Etagen	3	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	65,00 m ²	Etage	1. OG
Nutzfläche	5,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Preis Garage/Stellpl.	7.000 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. OG. eines Mehrfamilienhauses mit nur 8 Wohnparteien. Die Wohnung hat einen großen Sonnenbalkon und ist in einer Sackgasse gelegen umgeben von Grünanlagen.

Sie ist nach einer grundlegenden Modernisierung in 2024/25 marktgerecht vermietet. Die Nettokaltmiete inkl. Stellplatz beträgt 11.460,60€. Ein geräumiger Kellerraum gehört dazu. Der Fahrradkeller und großzügige Trockenraum können mit genutzt werden.

Die Wohnanlage bestehend aus 4 Häusern und insgesamt 32 Einheiten. Sie wurde im Jahr 1973 erbaut und ist vollständig wärmegeklämt. Alle Fenster sind isolierverglast. Die Gaszentralheizung wurde 2023 erneuert.

Energiebedarf laut Energieausweis: "B"

Das Gebäude wird professionell und ordnungsgemäß bewirtschaftet, und stets instandgehalten. Die Erhaltungsrücklage der Gemeinschaft zum Stichtag 31.12.2025 beträgt über 156.000 EUR. Das wegen der anstehenden Fassadenreinigung temporär erhöhte Hausgeld beträgt derzeit 370 Euro inklusive Verwaltergebühren und Erhaltungsrücklage.

Der Wohnung ist ein PKW-Stellplatz zugewiesen der mit 7000 Euro bepreist ist.

Lage:

Am Hochkreuz 9a, 51149 Köln Gremberghoven.

Ausstattung:

- Sonnenbalkon
- Abstellraum
- Fenster isolierverglast
- Gaszentralheizung von 2023
- modernisiertes Tageslichtwannenbad mit Waschmaschinenanschluss
- Kellerraum
- Fahrradkeller und Trockenraum
- energieeffizient

Ausstattung

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

Lage

Lage:

Die Immobilie befindet sich in belebter Wohnlage in Köln Gremberghoven. Die Buslinien 151 und 152 verkehren in der Nähe. In direkter Umgebung finden Sie ein paar Restaurants, Ärzte und eine Bäckerei vor. Außerdem gibt es ein paar Grün- und Parkanlagen, Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in nur wenigen Fahrminuten entfernt. Die Wohnung liegt praktisch in Mitten der S-Bahn-Haltestellen Steinstraße und Köln Airport-Businesspark der Linie S12 und damit nur drei Haltestellen von Kölner Hauptbahnhof entfernt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Grundschule, Gesamtschule,
Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	72,00 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie

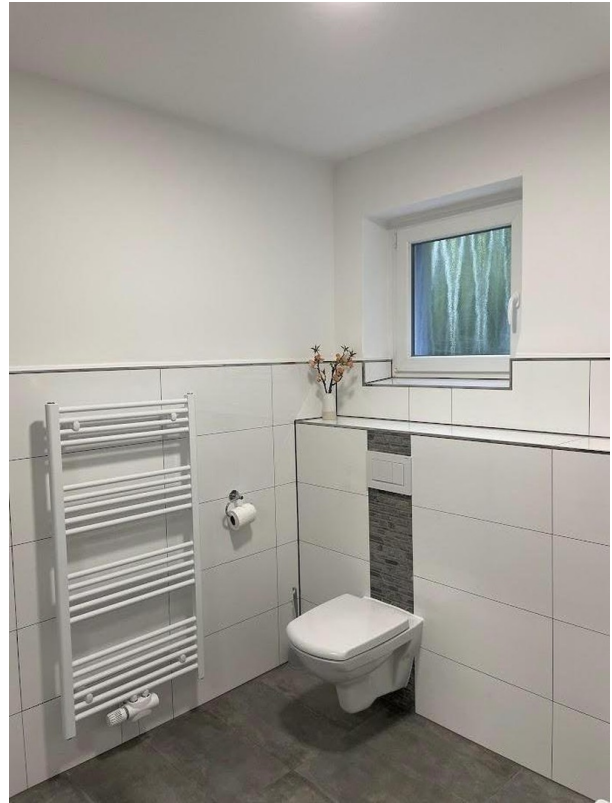


Rückseite

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Badezimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Abstellraum

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013.

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes
Registrierungsnummer ² NW-2021-003576834
2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 18,2 kg/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

72,0 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

80,2 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß EnEV⁴
Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Primärenergiebedarf: Ist-Wert 80,2 kWh/(m²·a) Anforderungswert 80,0 kWh/(m²·a) Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
 Energieeffiziente Qualität der Gebäudeteile H⁵: Ist-Wert 0,40 W/(m²·K) Anforderungswert 0,63 W/(m²·K) Verfahren nach DIN V 18599
 Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau): eingehalten Reglung nach § 3 Absatz 8 EnEV
 Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
72,0 kWh/(m²·a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: Deckungsanteil: %

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Ersatzmaßnahmen ⁶

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahmen nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärfte Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärfte Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfte Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfte Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudeteile H⁵: W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie

Emissions-60 MFH/Neubau, EEWärmeG, Passivhaus
 Wohngebäude, Passivhaus, EEWärmeG, MFH/Neubau, EEWärmeG, Passivhaus, EEWärmeG

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

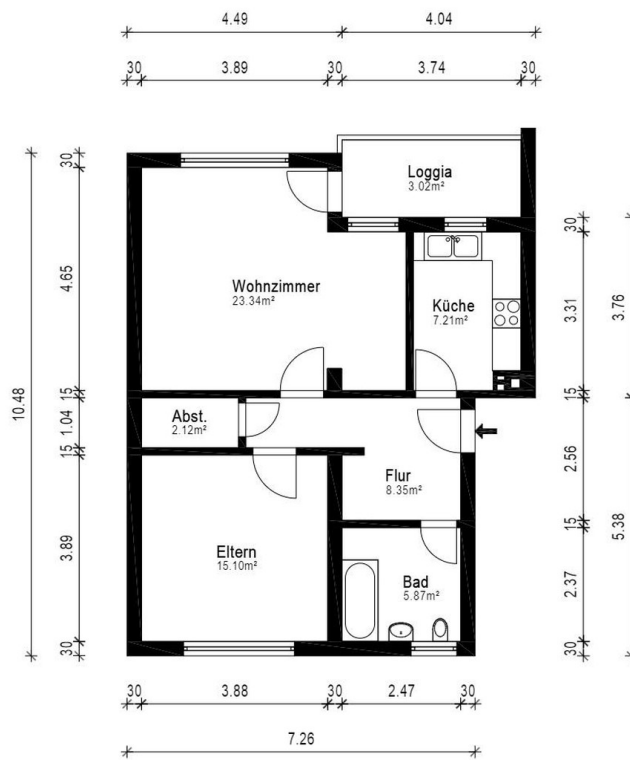
Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV
³ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG
⁴ siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
⁵ nur bei Neubau
⁶ freiwillige Angabe
 EEW: Erdwärmespeicher, MFH: Mehrfamilienhaus

Hilgersch-Schwan, Energieberater-Praxis 11.1.7

Energieausweis

Exposé - Grundrisse



Grundriss