

Exposé

Wohnung in Köln

**11 von 31 verkauft!!! Vermietete Eigentumswohnungen
zur Kapitalanlagen in der Südstadt!**



Objekt-Nr. OM-350794

Wohnung

Verkauf: **295.000 €**

Ansprechpartner:
Eigentümer: Herr Das
Mobil: 0170 9377700

Wormser Str. 49
50677 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1934	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	57,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	4,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	200 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Attraktive 31 vermietete Eigentumswohnungen zur Kapitalanlagen in Toplage der Kölner Südstadt – 11 von 31 bereits verkauft!!!

Provisionsfrei direkt vom Eigentümer nur 20 vermietete Eigentumswohnungen stehen noch zum Verkauf !

Investieren Sie jetzt in eine der begehrtesten Wohnlagen Kölns!

In der lebendigen und charmanten Kölner Südstadt bieten wir Ihnen provisionsfrei mehrere attraktive vermietete Eigentumswohnungen als renditestarke Kapitalanlage an – direkt vom Eigentümer, ohne Maklerkosten.

Alle Einheiten sind bereits langfristig und zuverlässig vermietet, sodass Sie als Kapitalanleger*in von Anfang an auf kontinuierliche Mieteinnahmen zählen können.

„Es gibt keine leerstehenden Wohnungen zum sofortigen Bezug.“

Alternativ stehen noch 6 Dachgeschossrohlinge (Dachböden) zum eigenen und kompletten Ausbau zur Verfügung.

Zusätzlich bietet sich durch moderates Mietsteigerungspotenzial weiteres Renditewachstum – ideal für strategisch denkende Investor*innen.

Die Highlights im Überblick: 20 Wohnungen

Wohnflächen zwischen 34 m² und 117 m²

1 bis 4 Zimmer, jeweils mit West-Balkon

Kaufpreise von 179.000 € bis 599.000 €.

Effiziente Grundrisse – optimal für Einzelpersonen, Paare oder WGs

Besonders hohe Vermietbarkeit durch beliebte Lage und flexible Nutzung

Ideal zur Portfolio-Diversifikation oder als Einstieg in den Immobilienmarkt

Nachgefragte Wohnlage mit enormen Wertsteigerungspotenzial

Die Kölner Südstadt gilt seit Jahren als eine der stabilsten und attraktivsten Mikrolagen der Domstadt – mit hervorragender Infrastruktur, hohem Freizeitwert und konstant starker Nachfrage am Mietmarkt.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit!

Ausstattung

Highlights der Wohnungen:

- ✓ Langfristig sehr günstig vermietet – Alle Wohnungen sind solide vermietet, sofortige Einnahmen gesichert
- ✓ Hohe Decken – Teilweise bis zu 3,20 m hoch, klassischer Altbaucharme
- ✓ Neue Fenster – Hochwertige dreifachverglaste Schüco Fenster mit integriertem Lüftungssystem wurden in allen Wohnungen erneuert
- ✓ Tageslichtbad – Freundliche, helle Badezimmer mit natürlichem Licht
- ✓ Balkon & Gartennutzung – Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon
- ✓ Optimaler Grundriss – Effiziente Raumaufteilung, einige Wohnungen sind sogar ideal für WGs geeignet

✓ Gasetagenheizungen – Jede Wohnung bestimmt den Verbrauch eigenständig, individuelle Heizkostenabrechnung möglich

✓ Gedämmte Fassaden – Energieeffiziente Außenwände sorgen für geringeren Wärmeverlust

✓ Treppenhausmodernisierung – Neuverputzung, Anstrich und neue Beleuchtung mit Bewegungsmeldern für mehr Komfort und Sicherheit

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

Sonstiges

A C H T U N G:

Bitte beachten Sie, dass Anfragen nur beantwortet werden, wenn Sie Ihre vollständigen Kontaktdaten mitteilen (Name, Adresse, Rufnummer, E-Mail).

Ferner bitte ich zu beachten, dass ich nur Anfragen von KAPITALANLEGERN beantworten kann (bitte deshalb auch explizit in Ihrer Anfrage bestätigen).

„Es gibt keine leerstehenden Wohnungen zum sofortigen Bezug.“

Keine Makleranfragen. Unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Immobilienmakler stellen eine unzulässige Belästigung gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 1 UWG dar und werden nicht beantwortet.

VIELEN DANK FÜR IHR VERSTÄNDNIS.

- freibleibend -

Lage

Hohe Wohnqualität: Die Kölner Südstadt bietet eine urbane Atmosphäre mit zahlreichen Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten

Exzellente Verkehrsanbindung: U-Bahn, Bus und Hauptbahnhof sind schnell erreichbar

Attraktive Mieterstruktur: Stetige Nachfrage durch Berufstätige, Studierende und Expats

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	170,86 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Rückansicht - Vogelperspektive

Exposé - Galerie

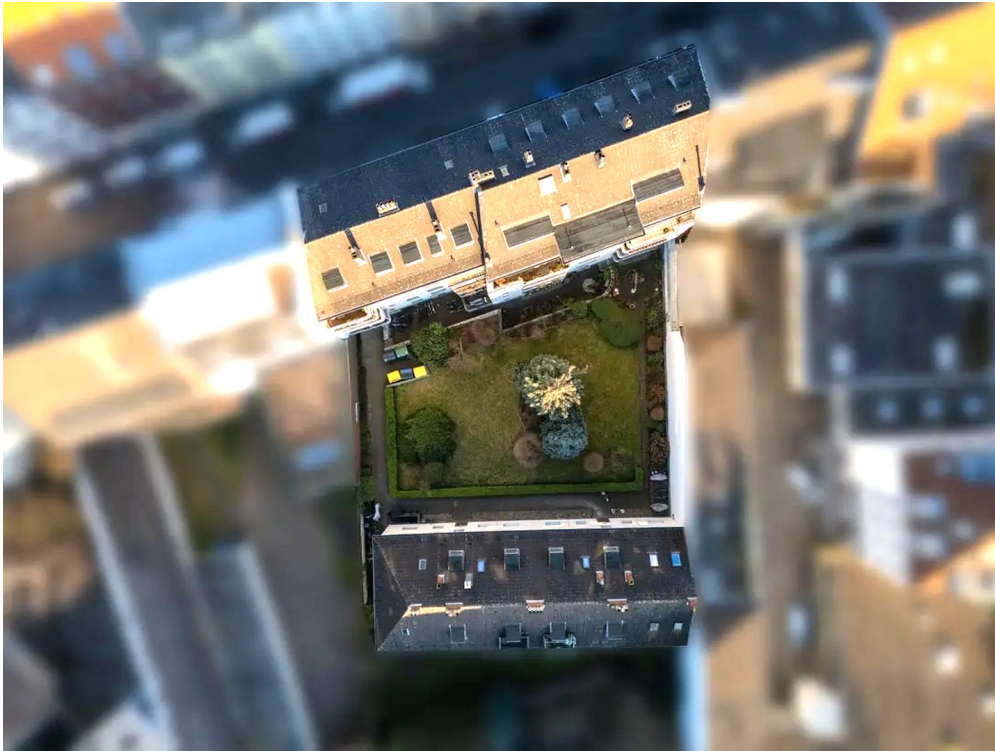


Wormser Str. 47 und 49



Vorderhaus - Straßenansicht

Exposé - Galerie



Gesamtansicht - Vogelsicht



Tageslichtbad(verkauft WE 4,49

Exposé - Galerie



Schlafzi. (verkauft WE 4,49a)



Küche (verkauft WE 4,49a)



Wohnzimmer (verkauft WE 4,49a)

Exposé - Grundrisse

EG rechts

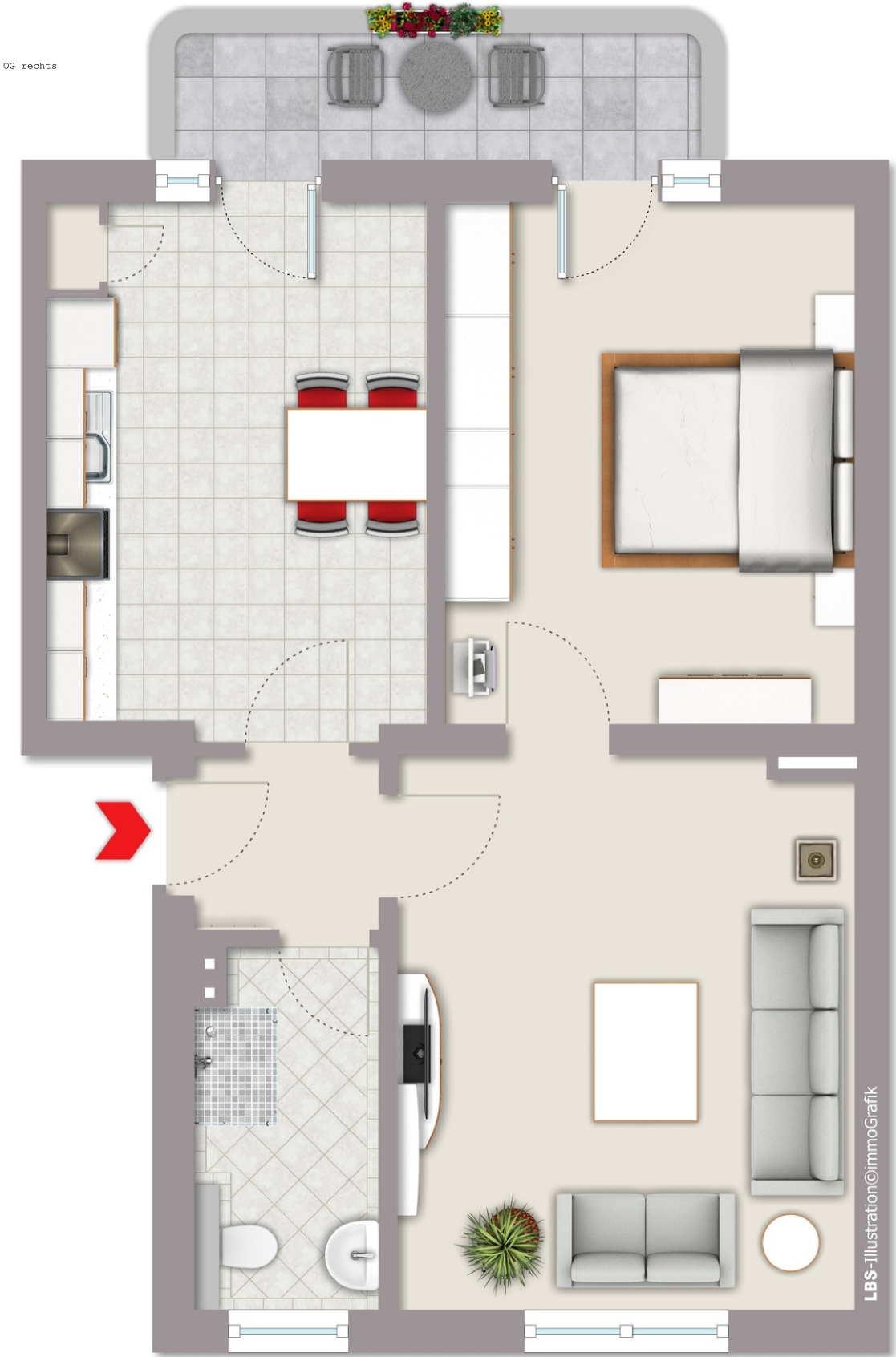


Exposé - Grundrisse

EG links



Exposé - Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich

Exposé - Grundrisse



OG links

LBS-Illustration@immoGrafik

Exposéplan, nicht maßstäblich

Exposé - Grundrisse

DG rechts



Exposéplan, nicht maßstäblich

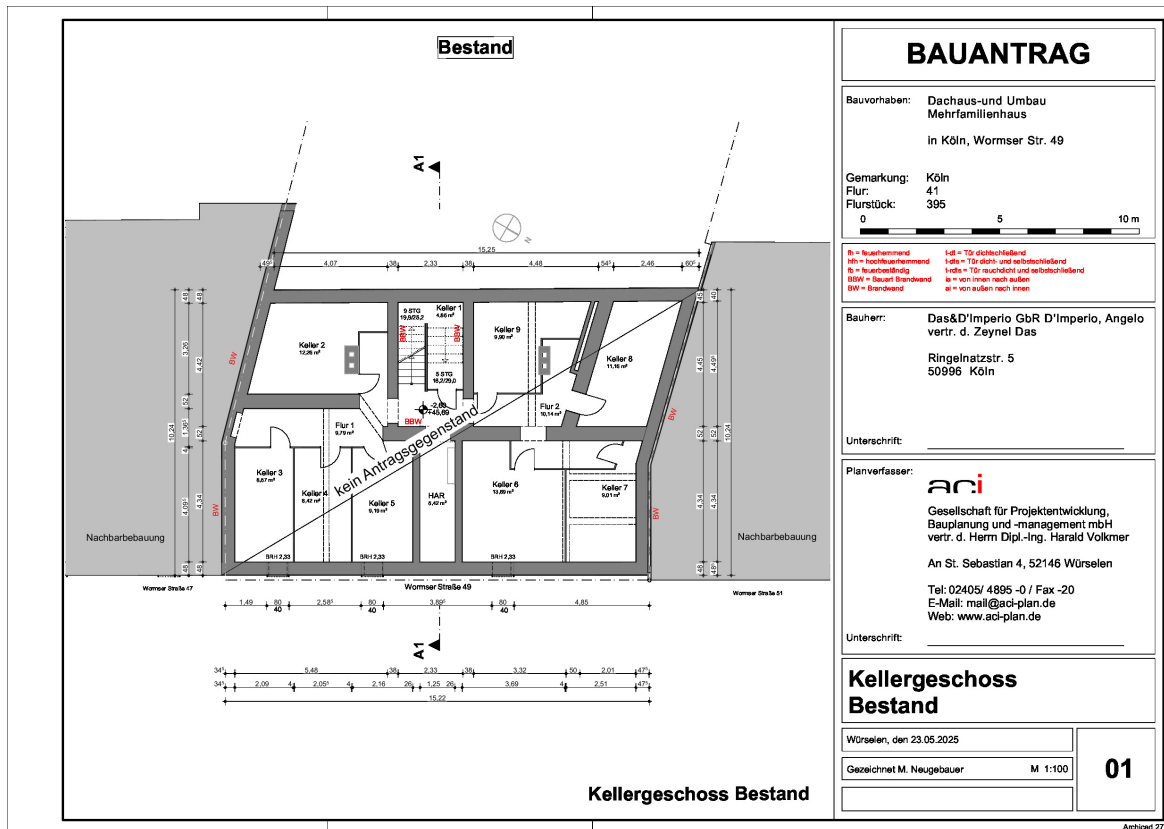
Exposé - Grundrisse



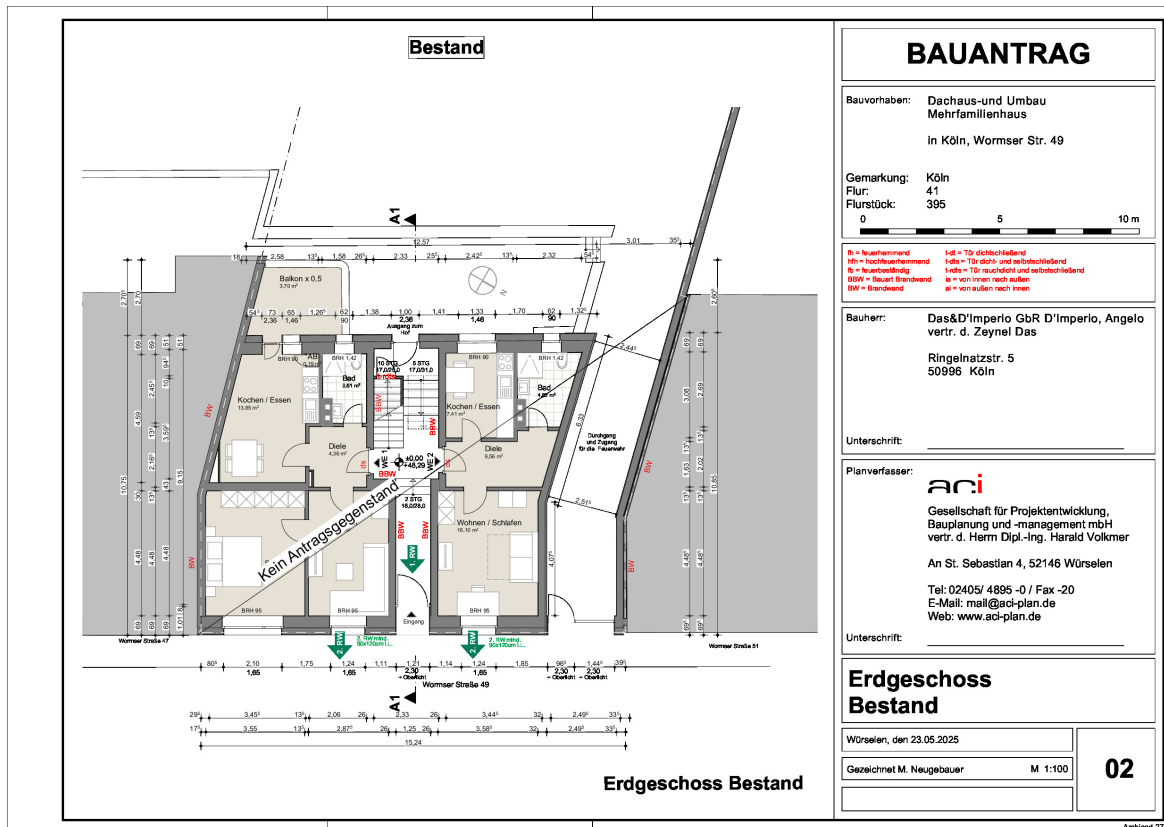
DG links

Exposéplan, nicht maßstäblich

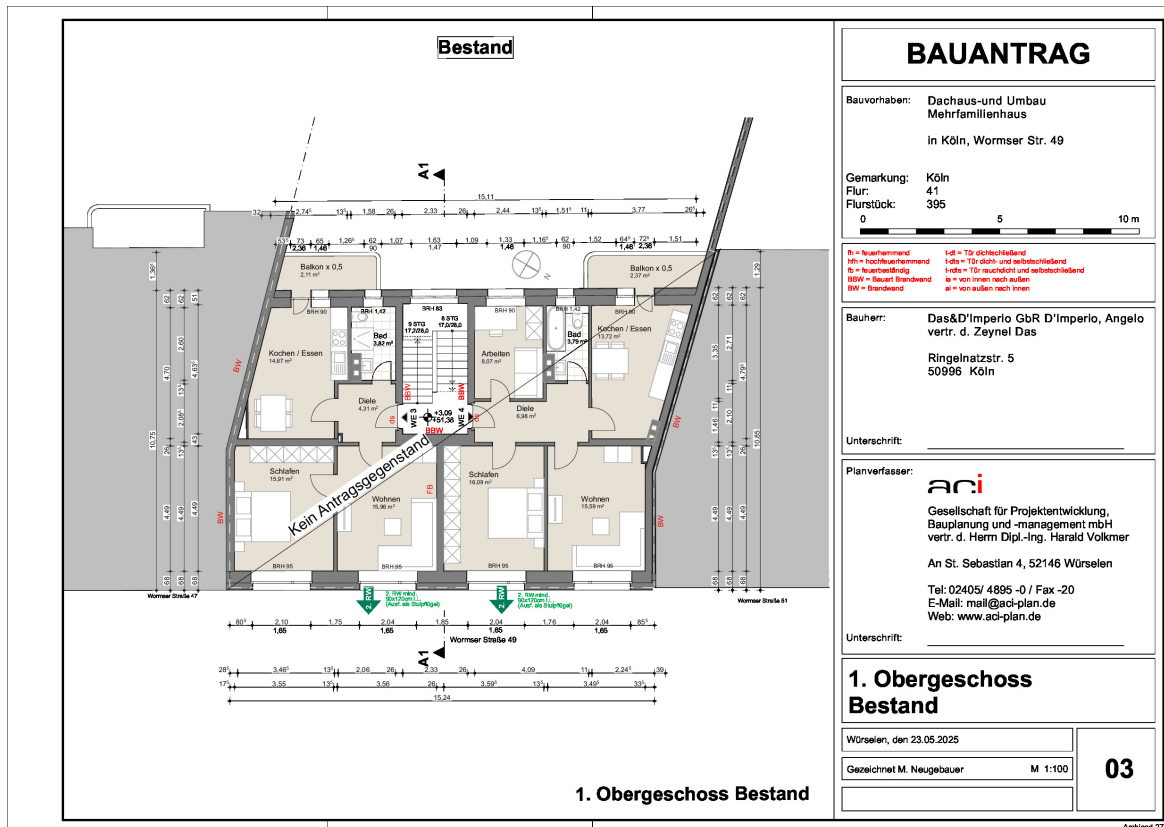
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

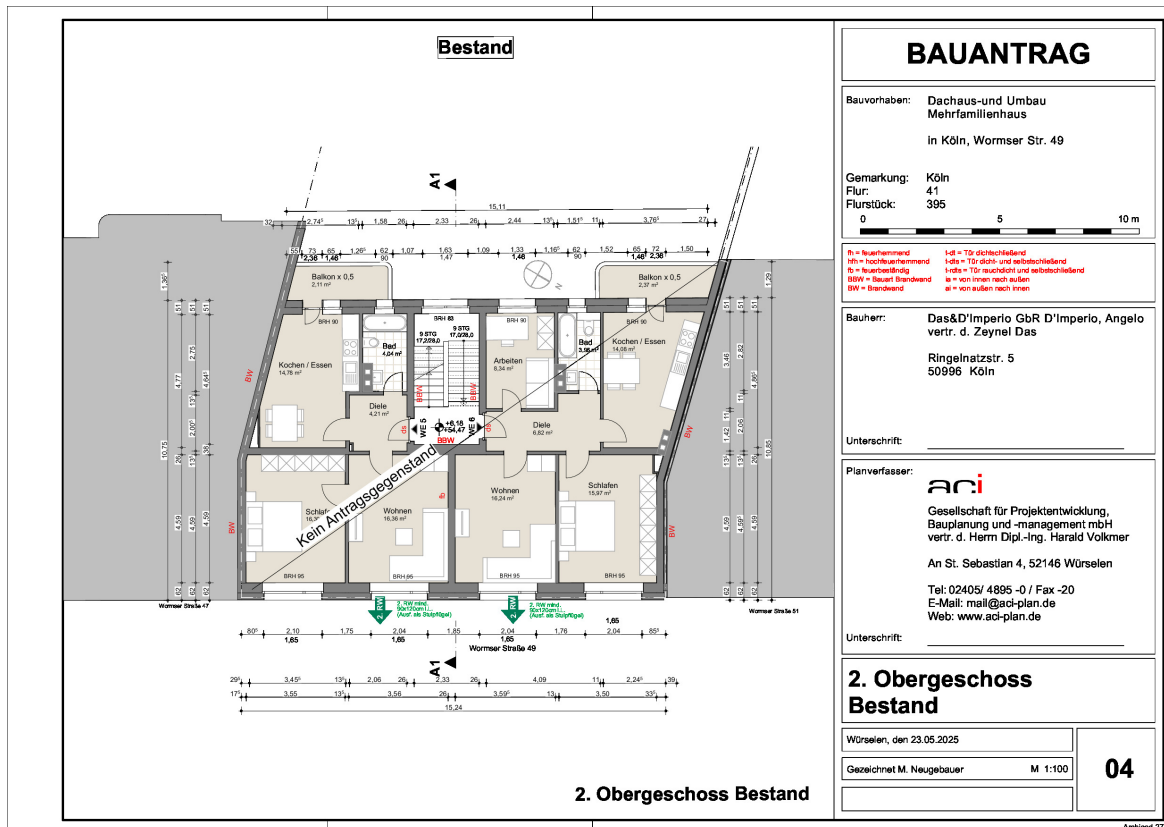


Exposé - Grundrisse



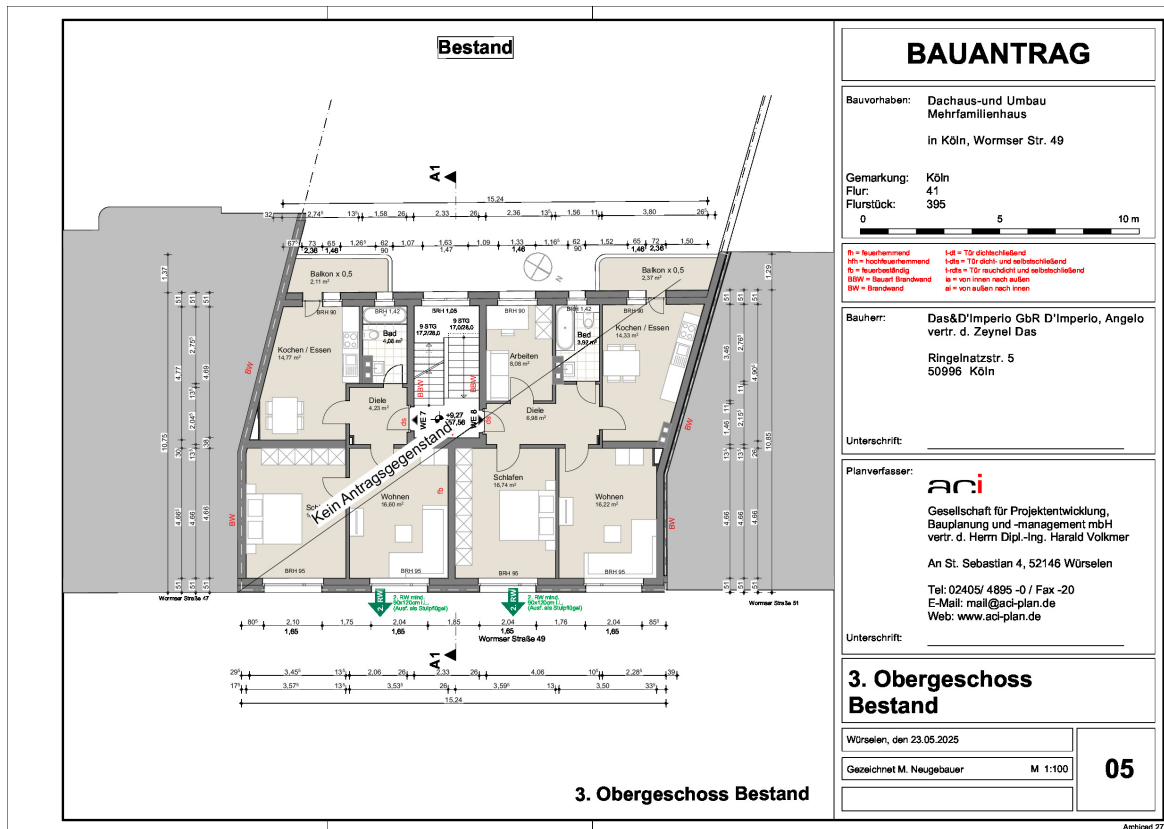
Architect 27

Exposé - Grundrisse

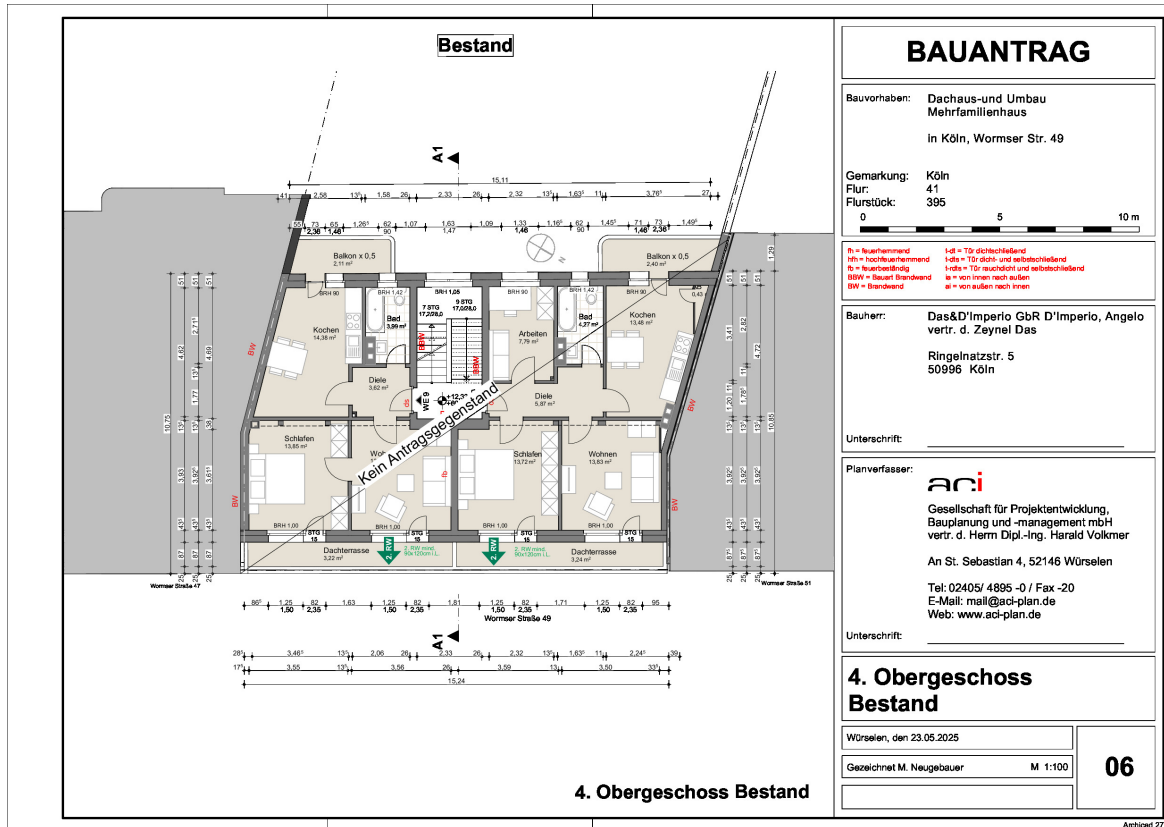


Architect 27

Exposé - Grundrisse

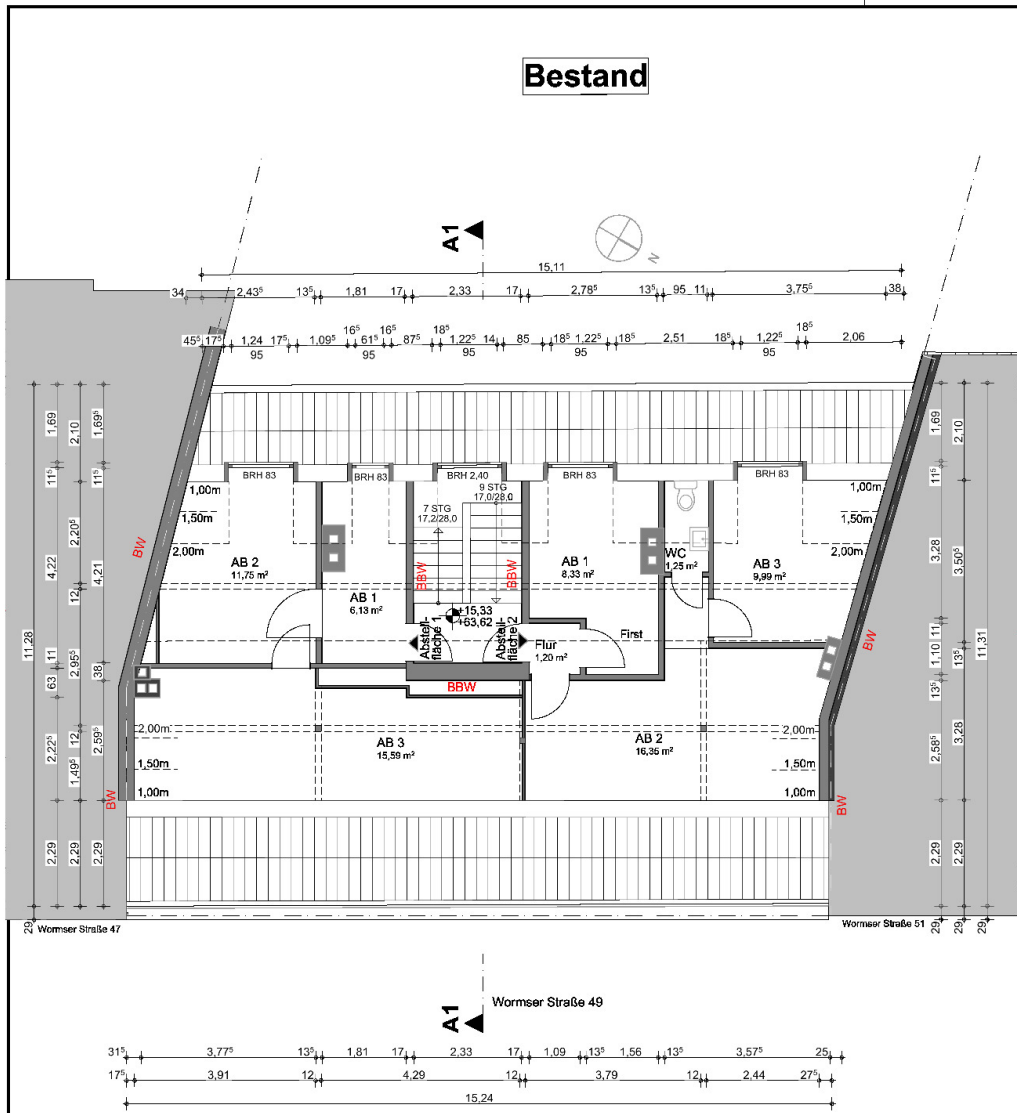


Exposé - Grundrisse

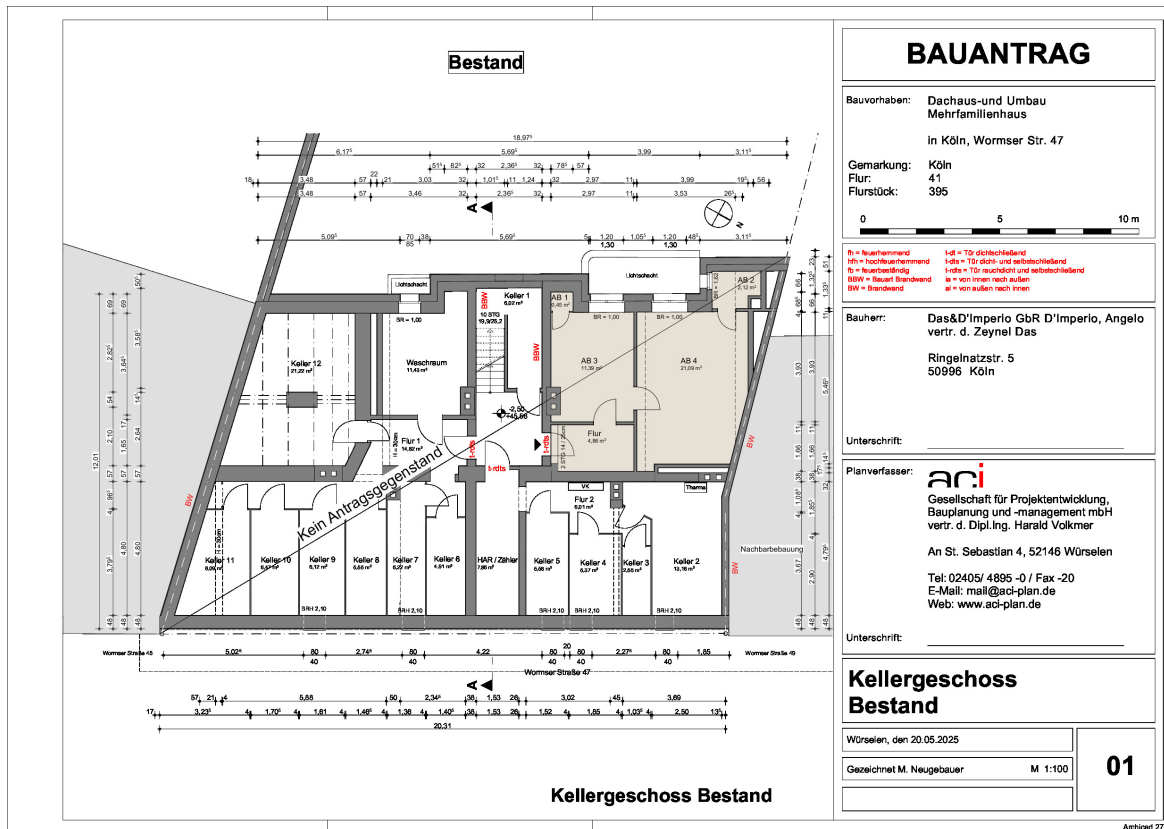


Architect 27

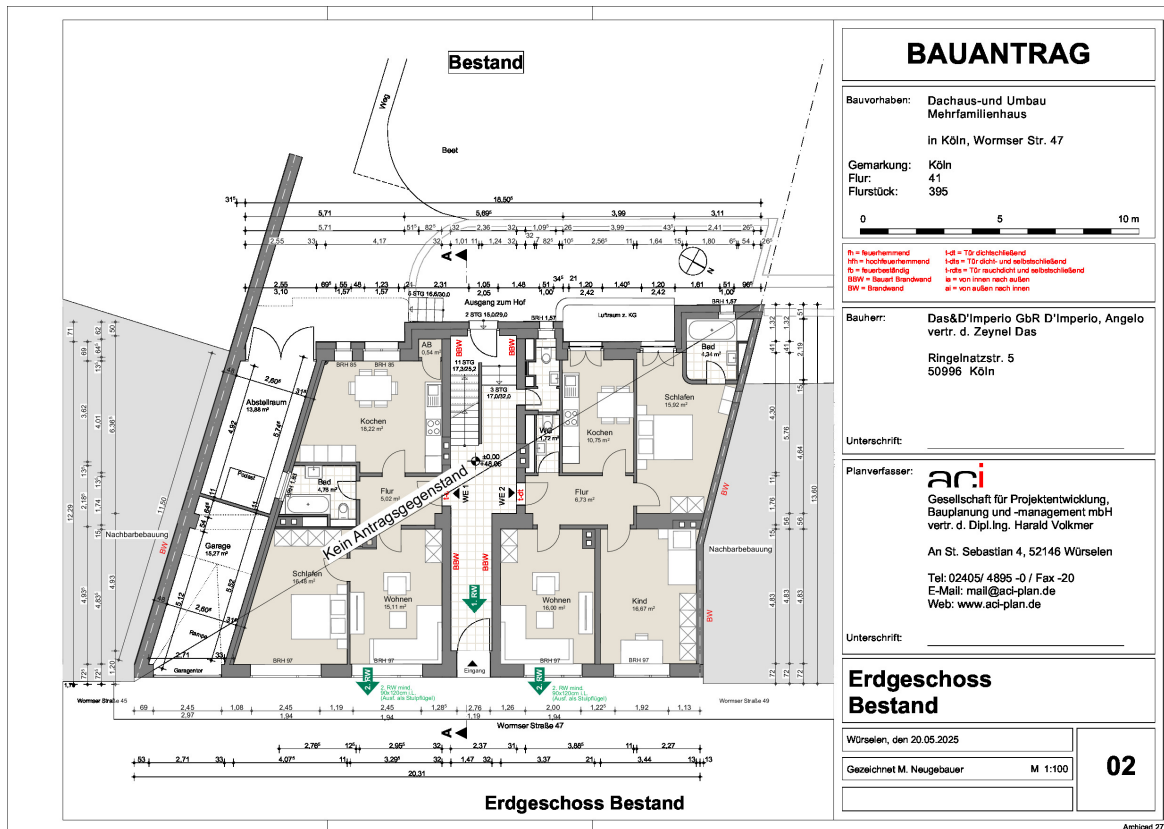
Exposé - Grundrisse



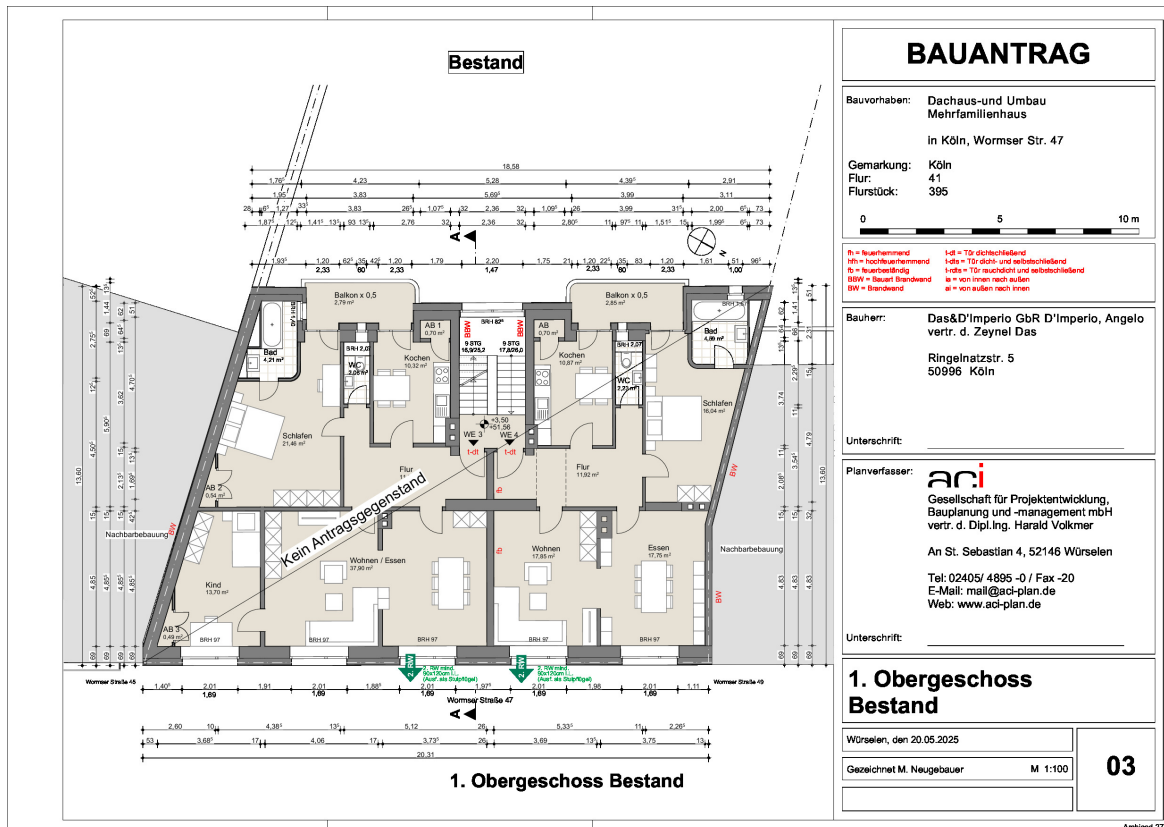
Exposé - Grundrisse



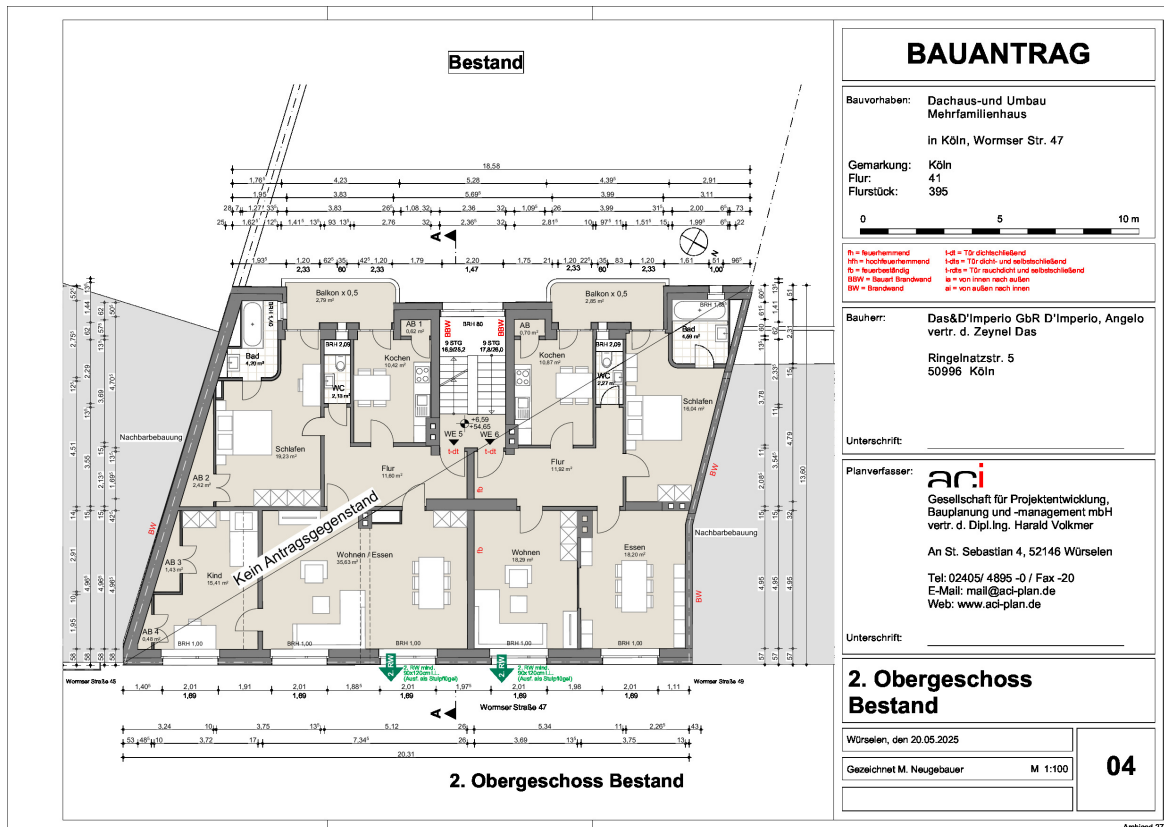
Exposé - Grundrisse



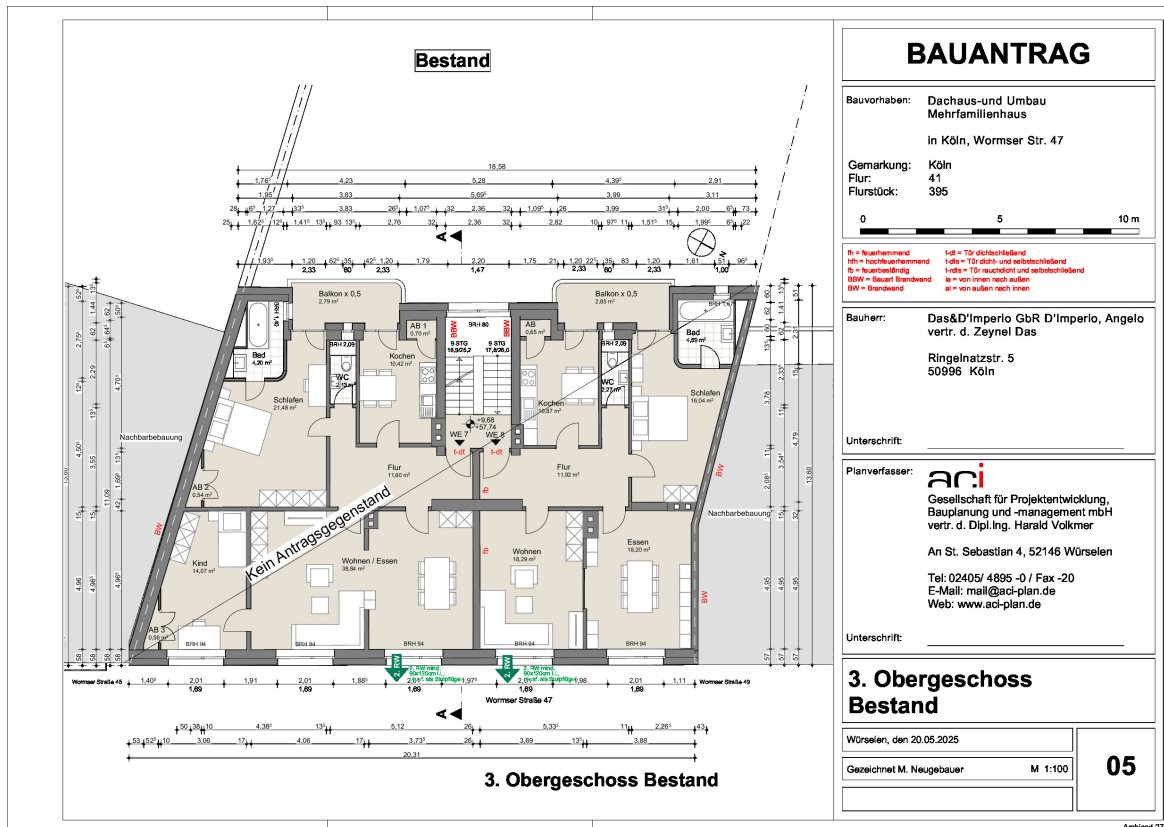
Exposé - Grundrisse



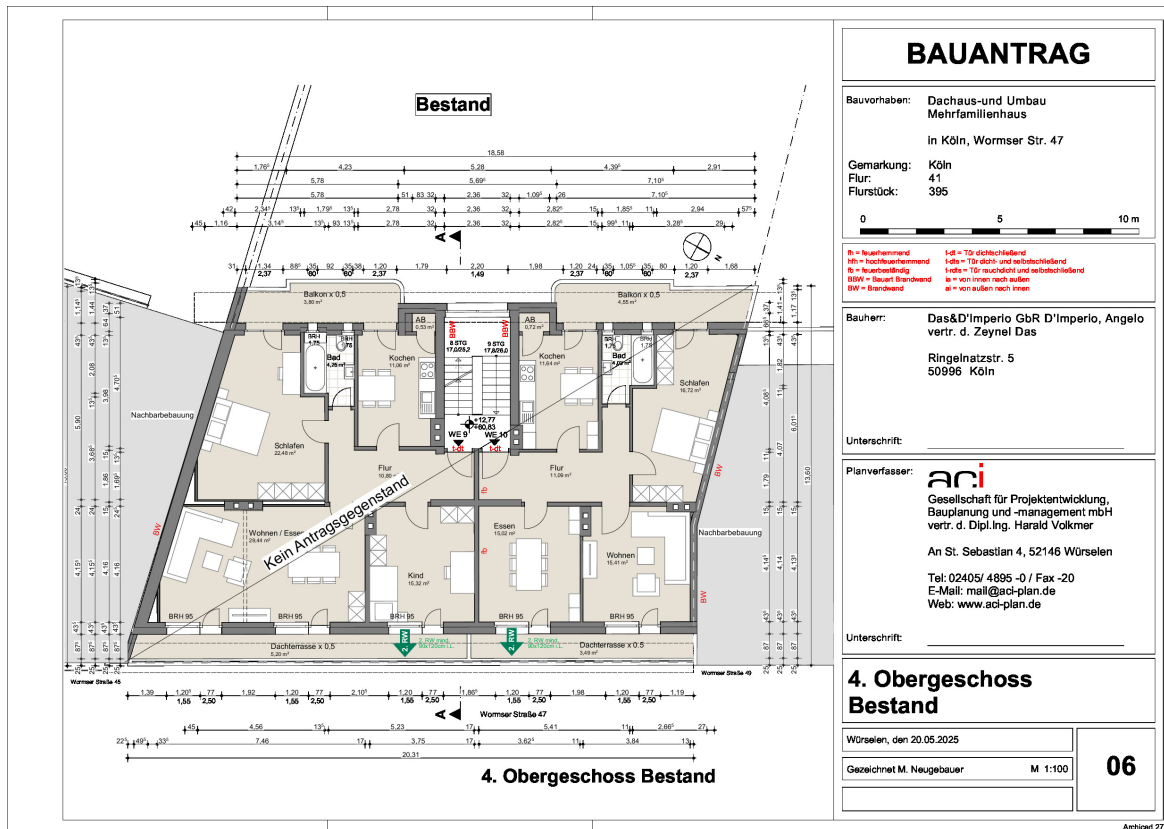
Exposé - Grundrisse



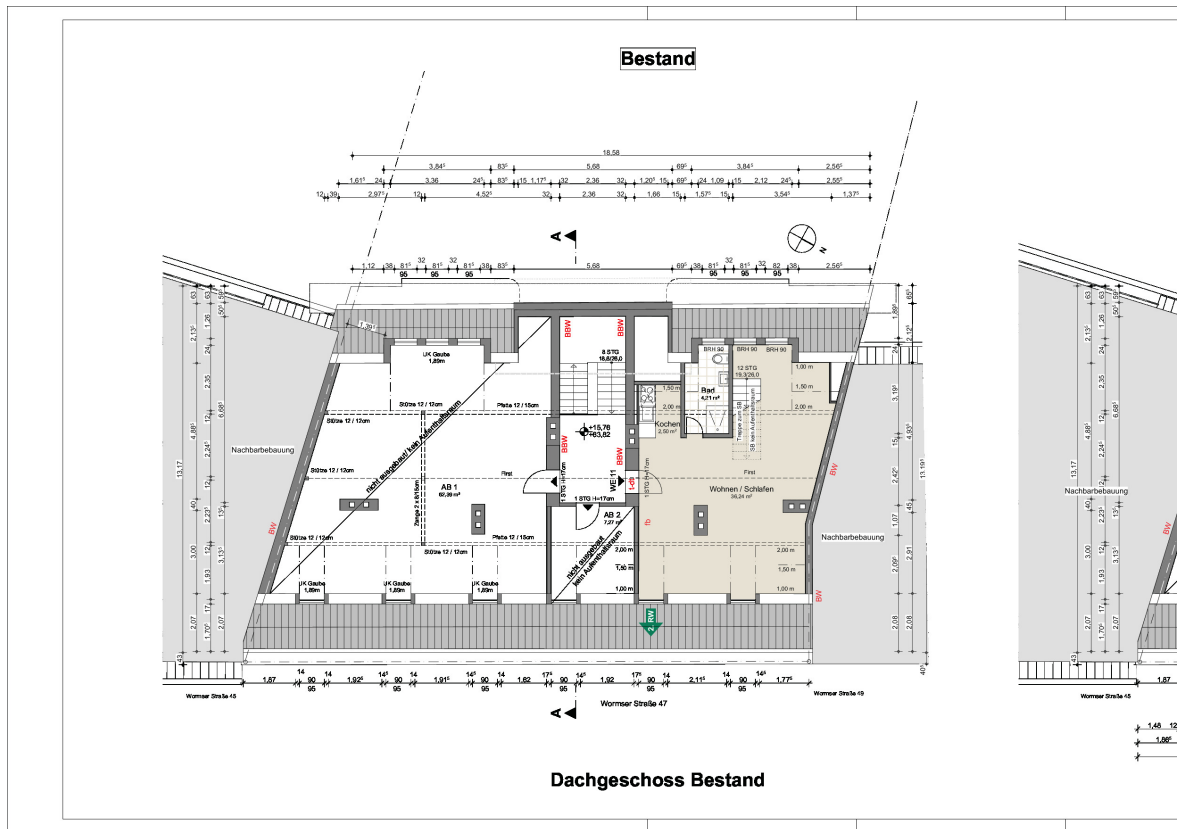
Exposé - Grundrisse



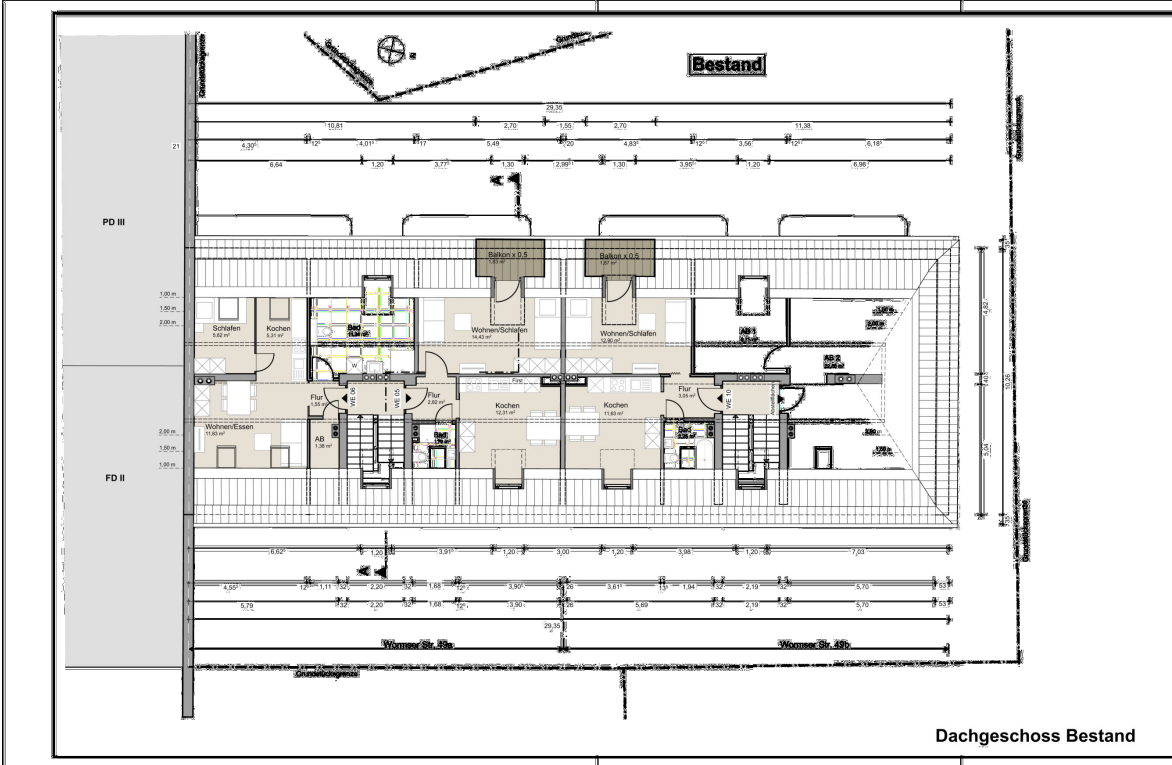
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Verkaufsliste alle Einheiten

Verkaufsliste Wormser Str. 47, 49, 49a und 49b

Objekte	Teilung	Lage	Mieter	Wohnfläche	Kaltmiete	Kaltmiete	BKS	Gesamt	Verkaufspreis	Rendite
	Nr.			in m²	in m²	Zur Zeit		Neu		
Wormser Str. 47	47 / 1	EG Links, 2 Zimmer		60,13	9,01 €	541,80 €	131,40 €	673,20	312.000,00 €	2,08%
Wormser Str. 47	47 / 2	EG Rechts, 3 Zimmer		72,13	9,05 €	652,50 €	153,40 €	805,90	375.000,00 €	2,08%
Wormser Str. 47	47 / 3	1.OG Links, 4 Zimmer	Verkauft	105,77	8,07 €	844,70 €	207,70 €	1.052,40	Verkauft	
Wormser Str. 47	47 / 4	1.OG Rechts, 3 Zimmer		84,80	8,84 €	750,00 €	160,00 €	910,00	419.000,00 €	2,15%
Wormser Str. 47	47 / 5	2. OG Links, 4 Zimmer		106,36	10,92 €	1.161,00 €	207,70 €	1.368,70	525.000,00 €	2,65%
Wormser Str. 47	47 / 6	2. OG Rechts, 3 Zimmer		85,73	9,77 €	837,92 €	163,60 €	1.001,52	419.000,00 €	2,40%
Wormser Str. 47	47 / 7	3. OG Links, 4 Zimmer		107,33	9,94 €	1.067,23 €	207,70 €	1.274,93	525.000,00 €	2,44%
Wormser Str. 47	47 / 8	3. OG Rechts, 3 Zimmer	Verkauft	85,68					Verkauft	
Wormser Str. 47	47 / 9	4. OG Links, 4 Zimmer		102,88	9,37 €	964,05 €	193,70 €	1.157,75	499.000,00 €	2,32%
Wormser Str. 47	47 / 10	4. OG Rechts, 3 Zimmer		82,67	9,50 €	785,00 €	153,40 €	938,40	419.000,00 €	2,25%
Wormser Str. 47	47 / 15	DG links	Ausbaufähig Dachrohlinge	91,00				0,00	270.000,00 €	
Wormser Str. 47	47 / 15	DG mitte	Ausbaufähig Dachrohlinge	91,00				0,00	270.000,00 €	
Wormser Str. 47	47 / 11	DG rechts	Ausbaufähig Dachrohlinge	91,00				0,00	270.000,00 €	
Wormser Str. 47	47 / 16	Souterrain	Verkauft	39,91					Verkauft	
Wormser Str. 47	47 12	Garage	Verkauft			85,00 €		85,00	Verkauft	
Wormser Str. 49	49 / 1	EG Links, 2 Zimmer		54,50	8,19 €	446,40 €	124,60 €	571,00	280.000,00 €	1,91%
Wormser Str. 49	49 / 2	EG Rechts, 1 Zimmer		34,89	10,72 €	374,00 €	83,00 €	457,00	179.000,00 €	2,51%
Wormser Str. 49	49 / 3	1. OG Links, 2 Zimmer		56,78	10,59 €	601,23 €	125,00 €	726,23	295.000,00 €	2,45%
Wormser Str. 49	49 / 4	1. OG Rechts, 3 Zimmer		66,61	11,26 €	750,00 €	145,10 €	895,10	348.000,00 €	2,58%
Wormser Str. 49	49 / 5	2. OG Links, 2 Zimmer		57,80	10,40 €	601,23 €	125,30 €	726,53	300.000,00 €	2,40%
Wormser Str. 49	49 / 6	2.OG Rechts, 3 Zimmer	Verkauft	67,78	13,28 €	900,00 €	135,00 €	1.035,00	Verkauft	
Wormser Str. 49	49 / 7	3. OG Links, 2 Zimmer		58,34	9,23 €	538,70 €	115,10 €	653,80	303.000,00 €	2,13%
Wormser Str. 49	49 / 8	3. OG Rechts, 3 Zimmer		68,64	10,93 €	750,00 €	130,00 €	880,00	356.000,00 €	2,53%
Wormser Str. 49	49 / 9	4. OG Links, 2 Zimmer		54,69	9,97 €	545,00 €	116,40 €	661,40	284.000,00 €	2,30%
Wormser Str. 49	49 / 10	4. OG Rechts, 3 Zimmer	Verkauft	65,03	10,20 €	663,40 €	136,70 €	800,10	Verkauft	
Wormser Str. 49	49 / 11	DG links	Ausbaufähig Dachrohlinge	82,50				0,00	247.500,00 €	
Wormser Str. 49	49 / 12	DG rechts	Ausbaufähig Dachrohlinge	82,50				0,00	247.500,00 €	
Wormser Str. 49a	2	EG Links, 2 Zimmer	Verkauft	57,08	9,55 €	545,20 €	128,00 €	673,20	Verkauft	
Wormser Str. 49a	1	EG Rechts, 2 Zimmer	Verkauft	56,81					Verkauft	
Wormser Str. 49a	4	1. OG Links, 2 Zimmer	Verkauft	58,92	9,56 €	563,16 €	128,70 €	691,86	Verkauft	
Wormser Str. 49a	3	1.OG Rechts, 2 Zimmer	Notartermin	58,64	10,58 €	620,28 €	129,70 €	749,98	304.000,00 €	2,45%
Wormser Str. 49a	6	DG links, 1,5 Zimmer	Verkauft	36,79	11,53 €	424,35 €	107,30 €	531,65	Verkauft	
Wormser Str. 49a	5	DG Rechts, 1 Zimmer	Notartermin	33,15	10,56 €	350,00 €	95,60 €	445,60	159.000,00 €	2,64%
Wormser Str. 49b	8	EG Links, 4 Zimmer		116,09	8,35 €	977,50 €	244,02 €	1.221,52	599.000,00 €	1,96%
Gartennutzung						40,00 €		40,00		
Wormser Str. 49b	7	EG Rechts, 2 Zimmer	Verkauft	57,30	9,81 €	562,31 €	128,80 €	691,11	Verkauft	
Wormser Str. 49b	8	1. OG Links inklusive				0,00 €	0,00 €	0,00		
Wormser Str. 49b	9	1. OG Rechts, 2 Zimmer	Verkauft	58,61	10,58 €	620,28 €	128,50 €	748,78	Verkauft	
Wormser Str. 49b	10	DG Links, 2 Zimmer	Verkauft	31,69				0,00	Verkauft	
Wormser Str. 49b	11	DG rechts	Ausbaufähig Dachrohlinge	41,00				0,00	120.000,00 €	