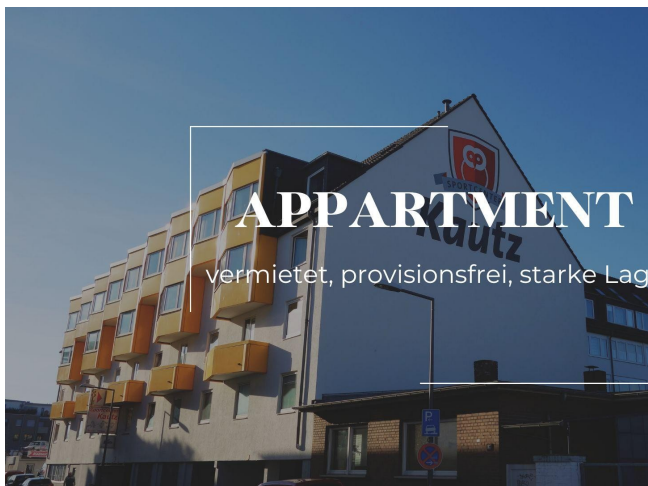


# Exposé

## Wohnung in Köln

### Saniertes 1-Zimmer-Apartment in Top-Lage Sülz – ideal zur Eigennutzung oder Anlage



Objekt-Nr. OM-414443

#### Wohnung

Verkauf: **167.000 €**

Rhöndorfer Straße 8  
50939 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1983
Etagen	4
Zimmer	1,00
Wohnfläche	25,00 m²
Energieträger	Strom
Hausgeld mtl.	152 €

Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	renoviert
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Etage	3. OG
Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Renoviertes 1-Zimmer-Apartment in bester Lage von Köln-Sülz. Heller Wohnraum, saniertes Badezimmer, frisch gestrichen. Ideal als Kapitalanlage, Studentenwohnung oder zur Eigennutzung. Sehr gute Infrastruktur, ÖPNV und Einkaufsmöglichkeiten direkt vor der Tür.

Zum Verkauf steht ein saniertes 1-Zimmer-Apartment im beliebten Kölner Stadtteil Sülz. Die Wohnung liegt im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1983 und wurde 2022 saniert. Sie präsentiert sich hell, freundlich und mit einem optimal nutzbaren Grundriss. Ein Highlight ist der für diese Wohnungsgröße seltene Balkon.

Durch die hervorragende Mikrolage eignet sich das Apartment ideal für Eigennutzer, Studenten oder Kapitalanleger. Sülz gehört zu den gefragtesten Wohnlagen Kölns und bietet eine außergewöhnlich gute Vermietbarkeit sowie langfristige Wertstabilität.

### Modernisierung & Zustand:

Die Wohnung wurde 2022 umfassend saniert. Das Bad präsentiert sich in moderner, hochwertiger Ausführung. Alle Wände und Decken wurden neu tapeziert und gestrichen. Der Boden im Wohnraum wurde mit einem hochwertigen Laminatboden in Holzoptik ausgestattet, der Boden im Eingangsbereich mit modernen Fliesen. Schalter und Steckdosen wurden erneuert.

Der Wohnraum bietet Platz für Schlafbereich, Sofa, Kleiderschrank und Arbeitsplatz. Der vom Wohnraum aus zugängliche Balkon bietet Raum für Erholung.

### Mietverhältnis

Seit Juni 2023 an den aktuellen Mieter vermietet. Der Mieter hat Bereitschaft signalisiert die Wohnung bei Bedarf zu räumen.

Kaltmiete: 646,57 € (Jährliche Anpassung dank Indexmiete möglich!)

Nebenkostenvorauszahlung: 90,00 €

Gesamtmiete: 736,57 € / Monat

Warmwasser, Strom, Heizung: Versorger rechnet mit Mieter direkt ab

Indexmietvertrag (§ 557b BGB) – regelmäßige Mietanpassung möglich (ohne Zustimmung des Mieters)

### Wirtschaftliche Angaben

Hausgeld: 152 € monatlich laut aktuellem Wirtschaftsplan

Umlagefähiger Anteil: 83,90 €

Nicht umlagefähig: 40,48 € zuzüglich 27,16 € Rücklagenzuführung (Rundungsdifferenzen: 0,46 €)

## Ausstattung

Ausstattung im Überblick

Wohnfläche: ca. 25 m<sup>2</sup>

1 Zimmer, Flur, Duschbad, Balkon

3. Obergeschoss mit Aufzug

Baujahr Gebäude: 1983

Pantryküche: 2022

Badsanierung: 2022

Neuer Durchlauferhitzer 2022

Fliesen- und Laminatboden

Warmwasser und Heizung: elektrisch, mit separatem Zähler – 100 % Ökostrom möglich

Gemeinschaftswaschküche mit Münzgeräten

Internet: Glasfaseranschluss verfügbar

Kein Balkon, kein Stellplatz

**Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Aufzug, Einbauküche

## **Sonstiges**

Verkauf erfolgt direkt durch den Eigentümer – keine Maklercourtage

Teil einer Wohnungseigentümergeinschaft

Verkauf inklusive Pantryküche

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich in einer der beliebtesten Wohnlagen Kölns. Sülz verbindet städtisches Leben mit ruhigen Wohnstraßen und einer hervorragenden Infrastruktur. Supermärkte, Cafés, Restaurants und sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich wenige Minuten entfernt.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Mehrere Straßenbahn- und Buslinien sind fußläufig erreichbar und bieten schnelle Verbindungen in die Innenstadt, zum Hauptbahnhof und zur fußläufig erreichbaren Universität. Grünflächen wie der Beethovenpark oder der Grüngürtel sind ebenfalls schnell erreichbar.

Sülz gilt als einer der wertstabilsten Stadtteile Kölns – ideal für Kapitalanleger und Eigennutzer gleichermaßen.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	126,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Flur + Pantryküche

# Exposé - Galerie



Wohnraum



Wohnraum



Bad



# Exposé - Galerie



Bad



Balkon

# Exposé - Galerie



Gemeinschaftswaschraum

# Exposé - Grundrisse

