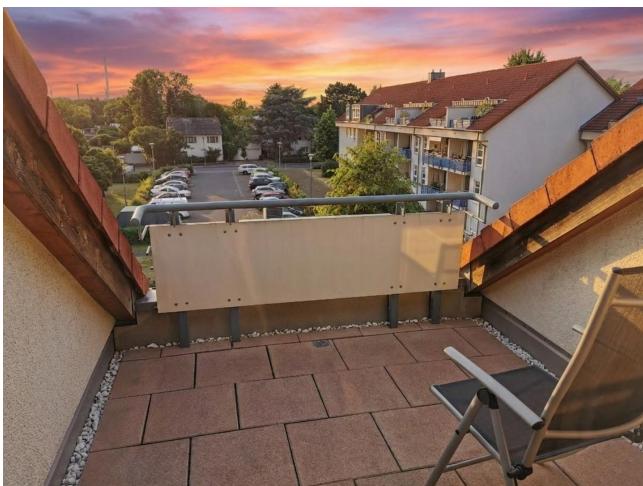


# Exposé

**Dachgeschoßwohnung in Köln (Sürth)**

**Dachgeschoß Wohnung - Köln (Sürth) mit Sonnen-  
Loggia und Natur-/Wetterblick - Provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-415857

**Dachgeschoßwohnung**

Verkauf: **162.000 €**

Ansprechpartner:  
Jan Smekal  
Telefon: 02247 913025

Rodderweg 54  
50999 Köln (Sürth)  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Etage	3. OG
Wohnfläche	51,70 m <sup>2</sup>	Tiefgaragenplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	230 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Hier finden Sie das Exposé für die Wohnung in Köln-Sürth:

<https://lambdaracing.wixsite.com/jan-smekal/wohnung-rodderweg>

#####

Gemütliche, ruhige und großzügige 2-Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit windgeschützter Dach-Terrasse bzw. Loggia als Highlight.

Diese charmante Etagenwohnung im beliebten Kölner Stadtteil Sürth bietet eine solide Gelegenheit für Kapitalanleger oder als Eigentumswohnung. Es ist das perfekte erste eigene Reich, idealer Rückzugsort für Singles oder kompaktes Glück für Pärchen über den Dächern mit einer durchdachten Raumaufteilung.

Besonders gefällt uns die Aussicht (Himmel und grüne Natur), die Gemütlichkeit durch die Dachschrägen und das Gefühl, keinen „über sich“ zu haben. Eine Dachwohnung ist größer und heller, als es die reine Quadratmeterzahl vermuten lässt. Über allen inneren Türen sind Lichtfenster, die wortwörtlich die Wohnung „lichtdurchfluteten“.

Die Ost-West Ausrichtung verspricht sowohl morgens Sonne beim Frühstück in der Küche als auch Mittags die Möglichkeit sich bei einem Sonnenbad auf der Dachterrasse zu entspannen.

Die Nische unter der Schräge im Wohnzimmer bietet den idealen Platz für eine gemütliche Couch, PC-Tisch oder TV-Gerät. Gleich daneben ist die nach West-Süd-West ausgerichtete Loggia mit der alle Sonnanbeter bereits ab Mittag bis zum Sonnenuntergang windgeschützt auf ihr Kosten kommen.

Die Wohnung liegt im 3. Obergeschoss – hier bleiben Sie fit und werden oben mit herrlicher Ruhe belohnt. Der dazugehörige Tiefgaragenstellplatz liegt direkt unter der Wohnanlage. Auf dem Stellplatz kann das Auto ohne rangieren geparkt werden.

Das gepflegte Haus von 1996 mit modernem Ambiente und solider Bausubstanz sorgt dafür, dass man sich sofort wohlfühlt. Die Wohnung ist aktuell vermietet und punktet mit einer zentralen Lage. Inkl. Hausmeisterservice.

Die nächste S-Bahn Station liegt nur 500m fußläufig entfernt und bedeutet eine zuverlässige Anbindung an das Kölner KVB Netz (die S-Bahn fährt tagsüber alle 10 Minuten, nachts alle 15 Minuten). Die Fahrtzeit bis Köln Hbf beträgt 27 Minuten.

Die Wohnung befinden sich in einer Anlage auf einem Erbpachtgrundstück.

Die wichtigsten Eckdaten auf einen Blick

- Provisionsfrei für niedrigere Kaufnebenkosten
- Zubehör: Tiefgaragenstellplatz & Kellerraum
- Gemeinschaftsflächen: Waschküche, Gartenanlage
- Gesamtmiete: monatlich 800 Euro (warm) inkl. Tiefgarage
- Hausgeld: monatlich ca. 230 Euro
- Wohneigentum auf Erbpachtgrundstück (169 Restjahre)

---

## Raumaufteilung & Ausstattung

Die Wohnung besticht durch ihre sinnvolle Raumaufteilung, die den vorhandenen Platz perfekt nutzt. Hier finden Sie oder Ihre Mieter alles, was sie für den täglichen Komfort benötigen:

- Empfang: Eine praktische Diele mit Platz für eine Garderobe.

- **Wohnbereich:** Ein geräumiges Wohnzimmer, das zum Entspannen einlädt und Zugang zum Balkon/Loggia bietet. Das Wohnzimmer hat einen Parkettboden.
- **Küche:** Eine abgeschlossene Küche.
- **Schlafbereich:** Ein gemütliches Schlafzimmer.
- **Badezimmer:** Ein innen liegendes Wannenbad, das zeitlos weiß gefliest ist.
- **Extras:** Zur Wohnung gehören ein eigener PKW-Stellplatz in der Tiefgarage sowie ein Kellerabteil. Zusätzlich steht den Hausbewohnern eine Waschküche zur Verfügung.

## Ausstattung

Energie & Bausubstanz

- **Energieträger:** Gas-Zentralheizung
- **Energieausweistyp:** Verbrauchsausweis gültig bis 31.03.2029
- **Energieeffizienzklasse:** C mit 95,5 kWh/m<sup>2</sup>
- **Besonderheit:** Warmwasser ist im Verbrauch enthalten

**Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Keller, Dachterrasse

## Sonstiges

Hinweise

- Verkauf ohne Makler direkt vom Besitzer. Es besteht somit keine Pflicht zur Provision (das spart ca. 5.700 Euro).
- Wir verkaufen die Wohnung aufgrund eines Umzuges nach Österreich.
- Ein Teil der Bilder wurde mittels KI erstellt und zeigt die Wohnung mit einer anderen Ausstattung.
- Der Grundriss ist nicht zu 100% maßstabsgerecht.

Informationen für Anleger

- **Erbpacht:** Bitte beachten Sie, dass die Wohnanlage auf einem Erbpachtgrundstück errichtet wurde. Der restliche Erbpachtzeitraum beträgt 169 Jahre.

Dies ermöglicht einen günstigeren Kaufpreis (hier ca. 80.000 €). Vorteil: Man spart sich mehr an Zinsen als die monatliche Erbpacht (198 €) kostet. Die Erbpacht kann von der Steuer abgesetzt werden und reduziert sich so um ca. 30-40% (pers. Steuersatz).

Alternativ man legt den gesparten Kaufpreis im Geldmarkt an, womit die Erbpacht mit bereits 2,5% Rendite problemlos erwirtschaftet werden kann.

- **Vermietung:** Die Wohnung ist aktuell vermietet und erwirtschaftet eine solide Mieteinnahme plus Wertsteigerung (Jahresnettokalmtmiete 7.270 Euro). Der Mieter ist seit 2005 der alleinige Bewohner in der Wohnung.

Es besteht eine hohe Nachfrage bei Singles und Pendlern. 50-60m<sup>2</sup> ist eine "Sweet Spot"-Größe für die Vermietung. Sie ist groß genug für eine Person dauerhaft, aber klein genug, damit die Gesamtmiete erschwinglich bleibt. Die Wiedervermietbarkeit ist bei dieser Größe hoch und das Leerstandsrisiko minimal.

- Das Hausgeld beträgt aktuell ca. 230 Euro.

Kontakt & Besichtigung

Besichtigungstermine sind nach Absprache möglich.

Anbieter und Eigentümer:

Email: Jan@Smekal.de

## **Lage**

Lage & Umgebung

Das Objekt befindet sich in zentraler und dennoch ruhiger Lage am Rodderweg 54 in 50999 Köln-Sürth. Sürth gehört zu den gefragten Wohnlagen im Kölner Süden und bietet eine hohe Lebensqualität.

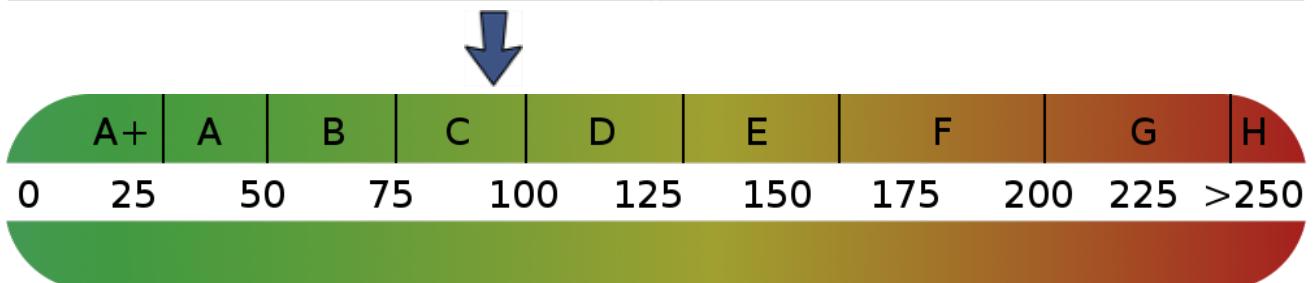
- Anbindung: Mit der U/S-Bahn (Linie 16) erreichen Sie in kurzer Zeit die Kölner Innenstadt. Zudem gibt es eine optimale Anbindung an die Autobahn.
- Nahversorgung: Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten und Ärzte befinden sich in der Nähe und sind bequem fußläufig erreichbar.
- Freizeit: Die Nähe zum Rhein lädt zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein.

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	95,47 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



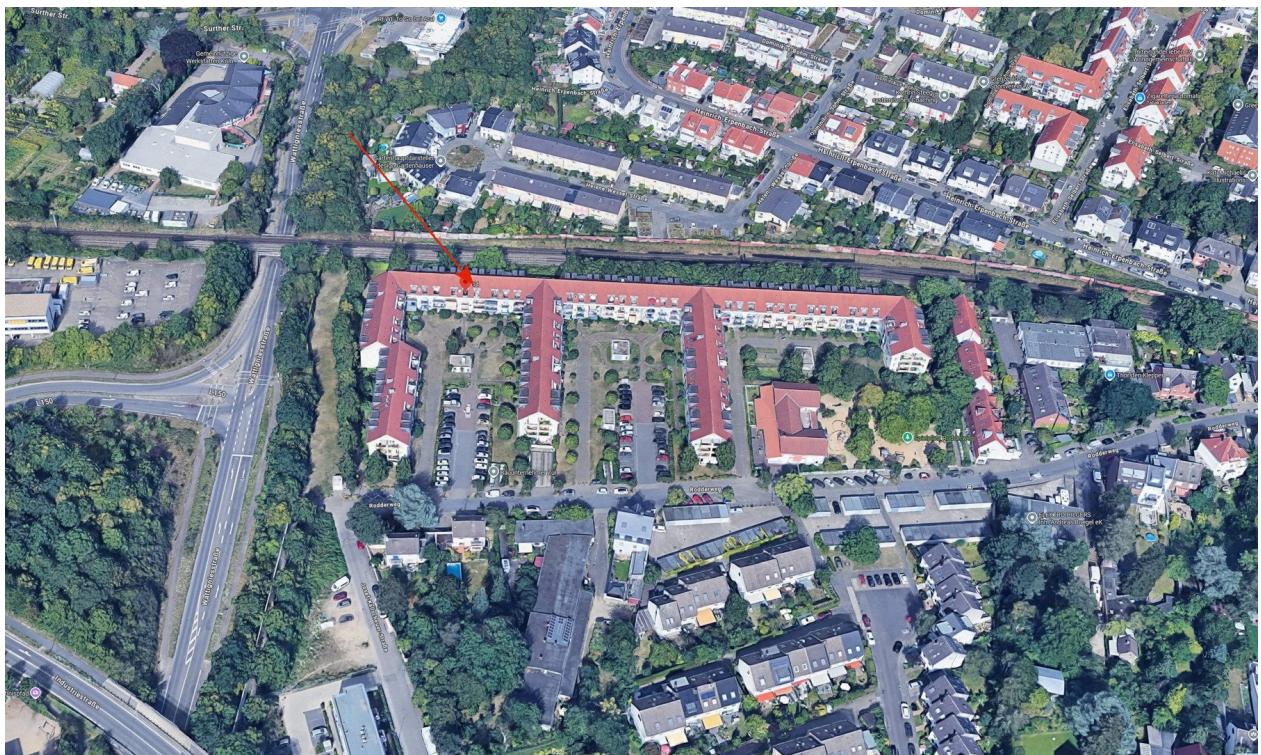
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



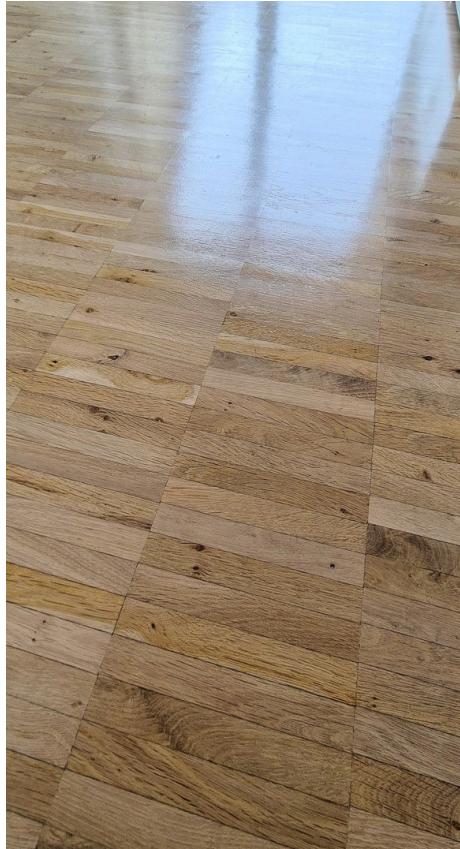
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



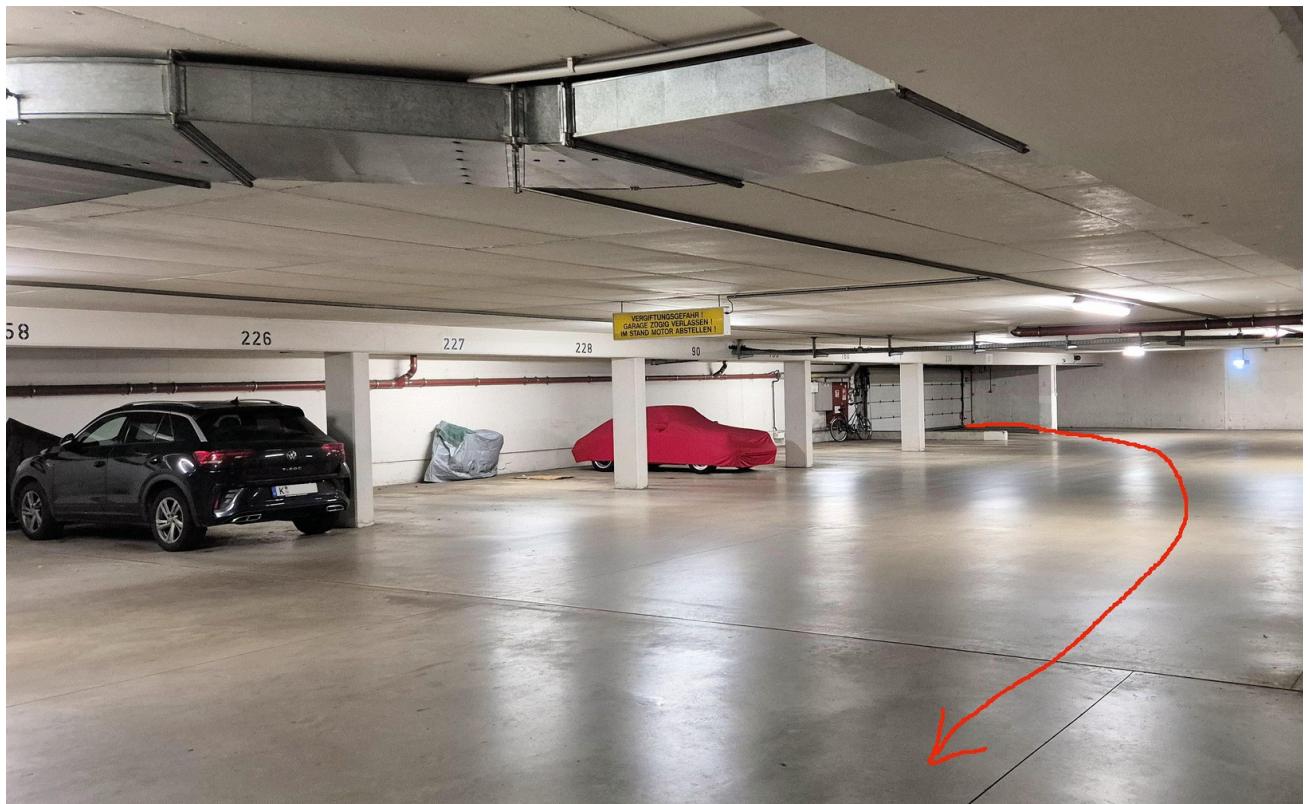
# Exposé - Galerie



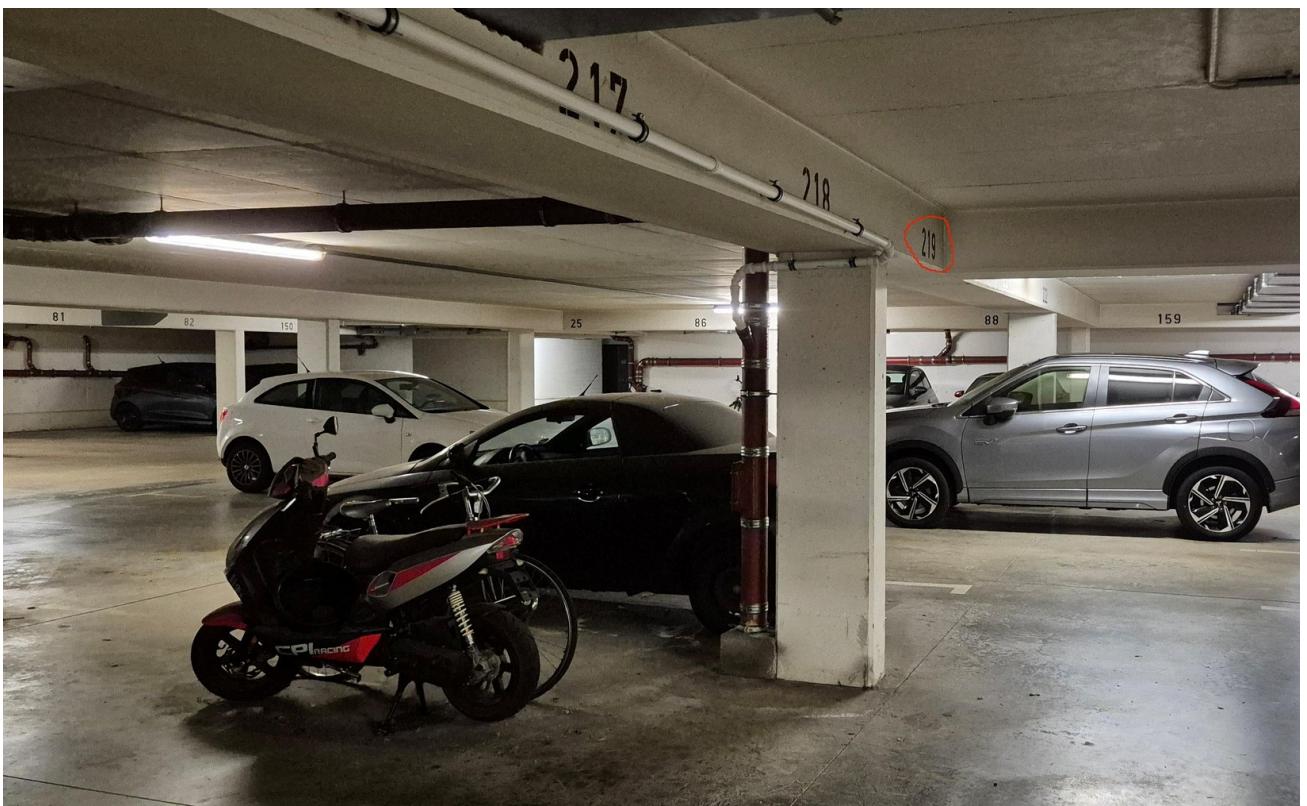
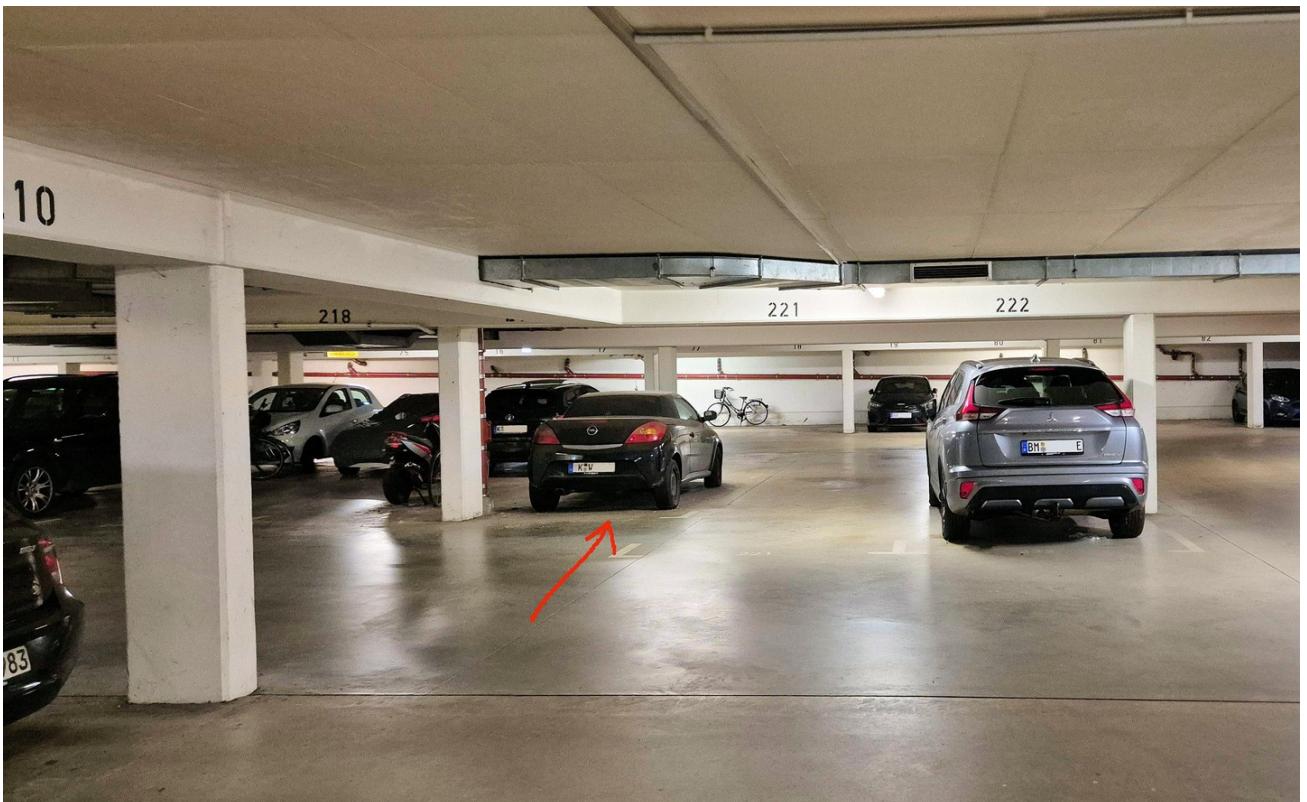
# Exposé - Galerie



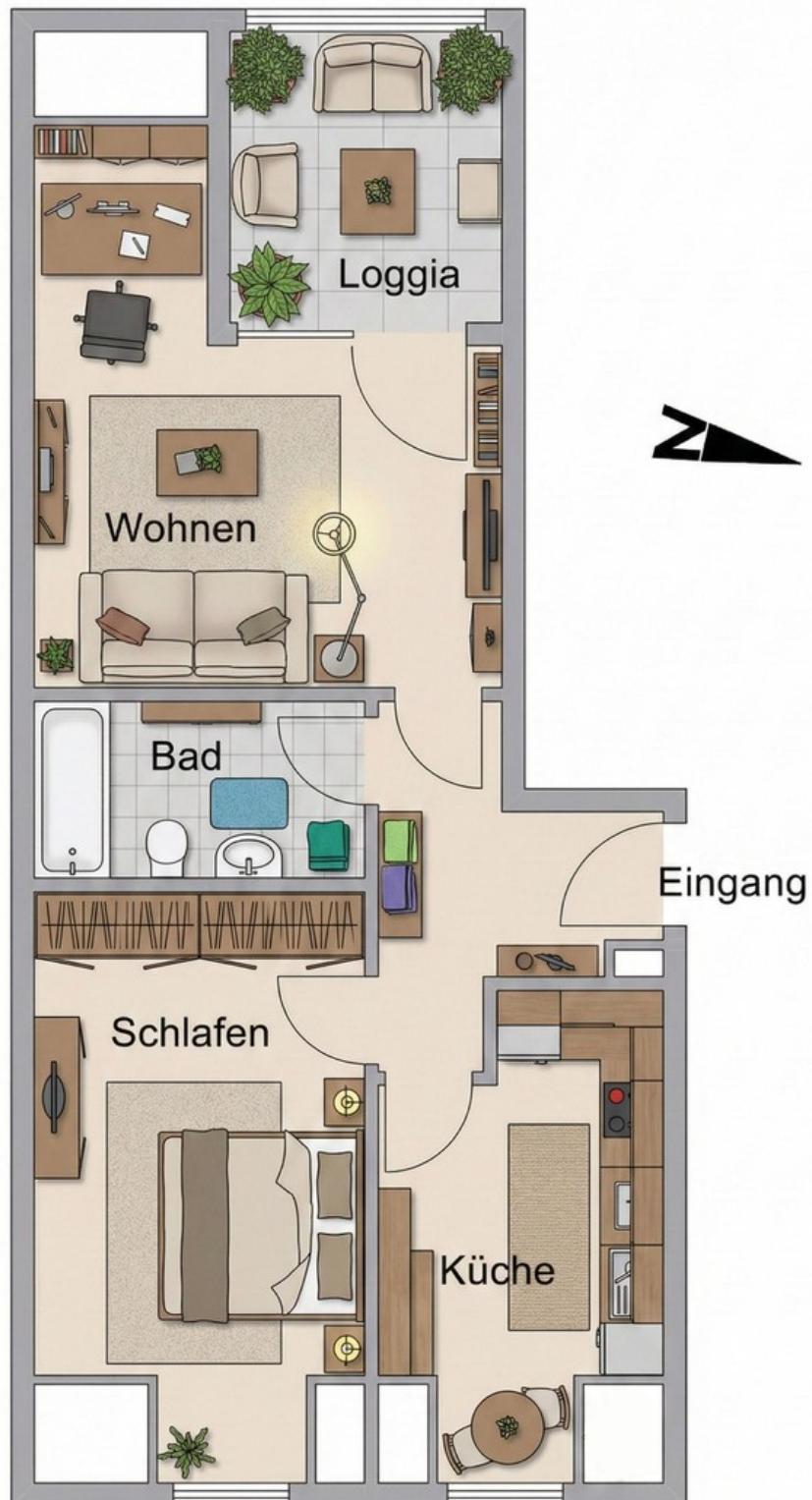
# Exposé - Galerie



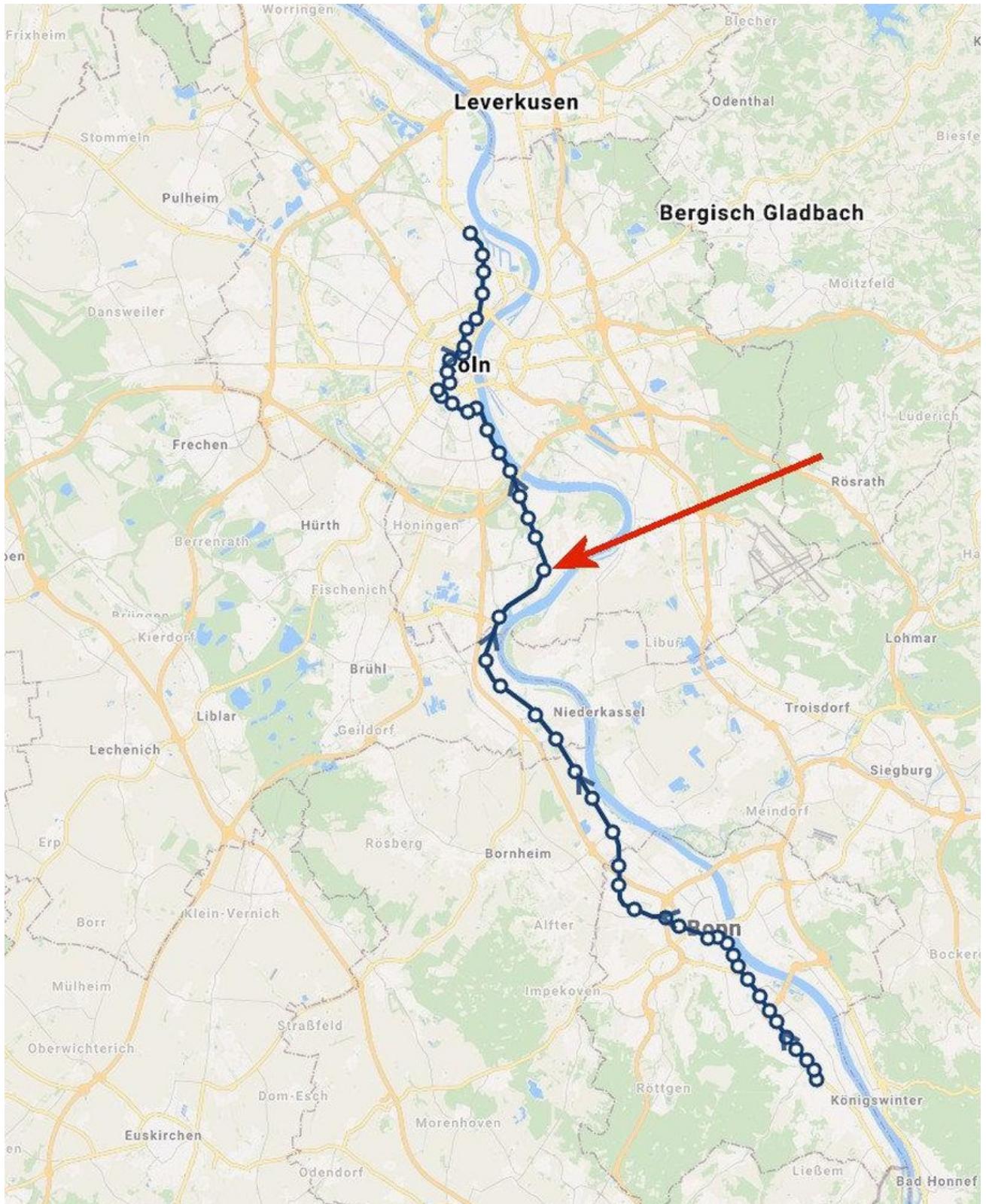
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

