

# Exposé

## Garage in Köln

**7,5 % Rendite: 8 vermietete Tiefgaragenstellplätze in  
Köln Westhoven | KAPITALANLAGE 478€ p.M.**



Objekt-Nr. OM-445862

### Garage

Verkauf: **76.480 €**

Oberstr. 101  
51149 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1975	Zustand	gepflegt
Übernahme	Nach Vereinbarung	Anzahl Einheiten	8

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein Paket aus 8 vermieteten Garagenstellplätzen im Wohnpark Westhoven in Köln-Westhoven. Es handelt sich um 5 Stellplätze in der Garage Nord mit der Einfahrt Oberstraße sowie um 3 Stellplätze in der Garage Süd mit der Einfahrt Ziegeleiweg.

Die Stellplätze sind vollständig vermietet und erzielen aktuell eine monatliche Gesamtbruttomiete von 478 €, entsprechend 5.736 € pro Jahr. Beim Kaufpreis von 76.480 € ergibt sich damit eine attraktive anfängliche Bruttomietrendite von ca. 7,5 %.

Das Angebot eignet sich insbesondere für Kapitalanleger, die eine bereits laufende und unkomplizierte Einnahmequelle mit überschaubarem Verwaltungsaufwand suchen. Die bestehenden Mietverhältnisse werden als Bruttomieten geführt, sodass keine Nebenkostenabrechnungen gegenüber den Mietern erstellt werden müssen. Teilweise bestehen die Mietverhältnisse bereits seit über 20 Jahren.

Das aktuelle Hausgeld beträgt ca. 25 € je Stellplatz und Monat. Darin ist bereits eine Rücklagenzuführung von rund 8 € je Stellplatz enthalten. Die laufenden Bewirtschaftungskosten lagen nach bisherigen Abrechnungen bei lediglich ca. 14 bis 15 € je Stellplatz und Monat.

In den Garagenanlagen wurden bereits umfangreiche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Der letzte Bauabschnitt ist für Juni/Juli vorgesehen; die hierfür angesetzten Kosten wurden durch den Verkäufer bereits an die WEG geleistet. Zudem besteht aus Verkäufersicht weiteres Entwicklungspotenzial bei den Mieteinnahmen, insbesondere im Rahmen künftiger Neuvermietungen und abhängig von der jeweiligen vertraglichen Gestaltung auch darüber hinaus.

Die Stellplätze liegen nicht in einer klassisch tiefen Untergeschossgarage, sondern in einer großzügigen Garagenanlage auf Eingangsniveau. Dadurch wirkt die Anlage offener und weniger beengt als viele herkömmliche Tiefgaragen.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei von privat. Weitere Unterlagen zu Mieteinnahmen, Hausgeld, Wirtschaftsplan und WEG stelle ich bei ernsthaftem Interesse gerne zur Verfügung.

## Ausstattung

Investment-Highlights: Bereits vollständig und überwiegend langjährig vermietetes Paket mit sofortigen laufenden Einnahmen. Im Vergleich zur klassischen Wohnraumvermietung ist der Verwaltungs- und Instandhaltungsaufwand regelmäßig geringer, da am Stellplatz selbst keine wohnungstypische Ausstattung wie Bad, Küche oder Heizungsanlage betroffen ist. Bei separat vermieteten Stellplätzen ist die Vermietung zudem rechtlich regelmäßig schlanker als bei Wohnraum. In der Tiefgarage wurden bereits umfangreiche Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt.

Es handelt sich um 8 vermietete Tiefgaragenstellplätze innerhalb einer großen Wohnanlage. Die Stellplätze werden als Kapitalanlage im Paket verkauft. Durch die bestehende Vermietung bestehen sofortige laufende Einnahmen ab Übergang. Weitere Informationen und Unterlagen sende ich bei ernsthaftem Interesse gerne zu.

## Sonstiges

Privatverkauf ohne Maklerprovision. Eine notarielle Abwicklung ist selbstverständlich. Bitte haben Sie Verständnis, dass weitergehende Objektunterlagen aus Diskretionsgründen nur bei ernsthaftem Interesse zur Verfügung gestellt werden.

## Lage

Die Stellplätze befinden sich im Wohnpark Westhoven im Kölner Stadtteil Westhoven, unmittelbar an der Oberstraße, Nikolausstraße und dem Ziegeleiweg. Der Wohnpark wurde zwischen 1973 und 1975 errichtet und umfasst 25 Häuser mit 6 bis 16 Etagen, 573 Wohnungen, 6 Gewerbeeinheiten sowie ca. 550 PKW-Stellplätze.

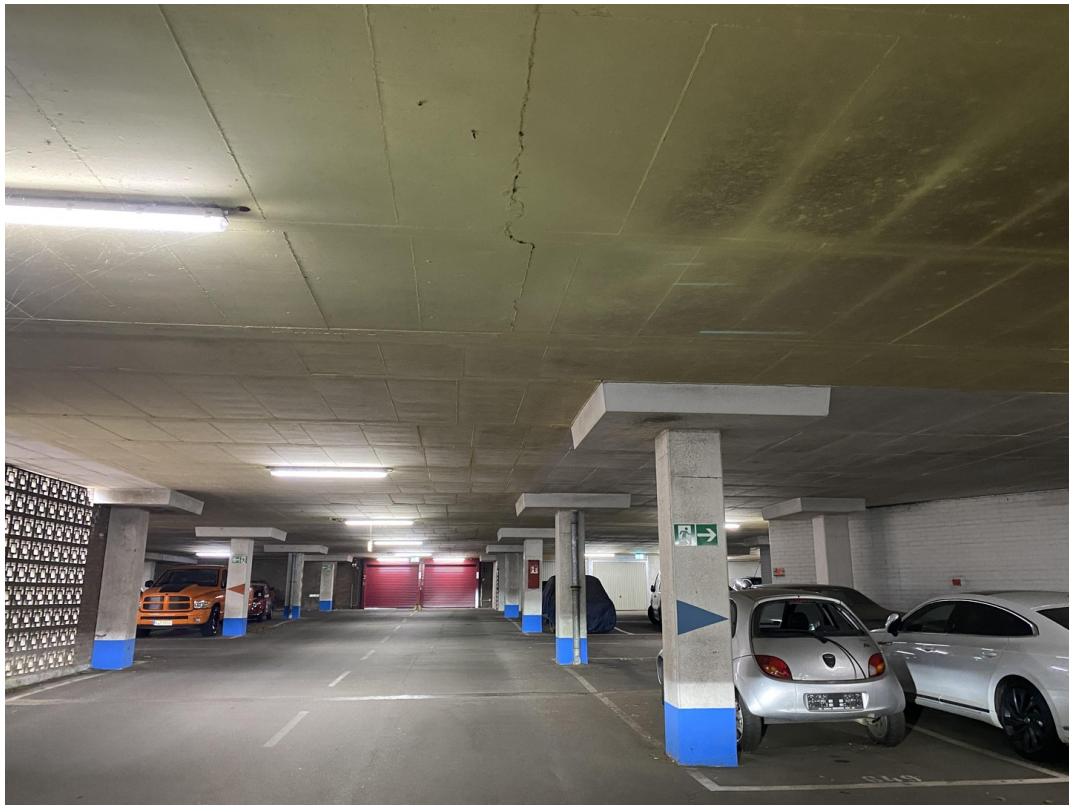
Die Lage ist für Stellplatzvermietung attraktiv: Der Wohnpark grenzt westlich an die Westhovener Aue und verbindet ruhiges, grünes Umfeld mit guter Erreichbarkeit. Die KVB-

Haltestelle Westhoven Berliner Str. wird von der Linie 7 bedient; auch die Kölner Straße und die Anschlussmöglichkeiten Richtung Innenstadt und Umland sind gut erreichbar.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

