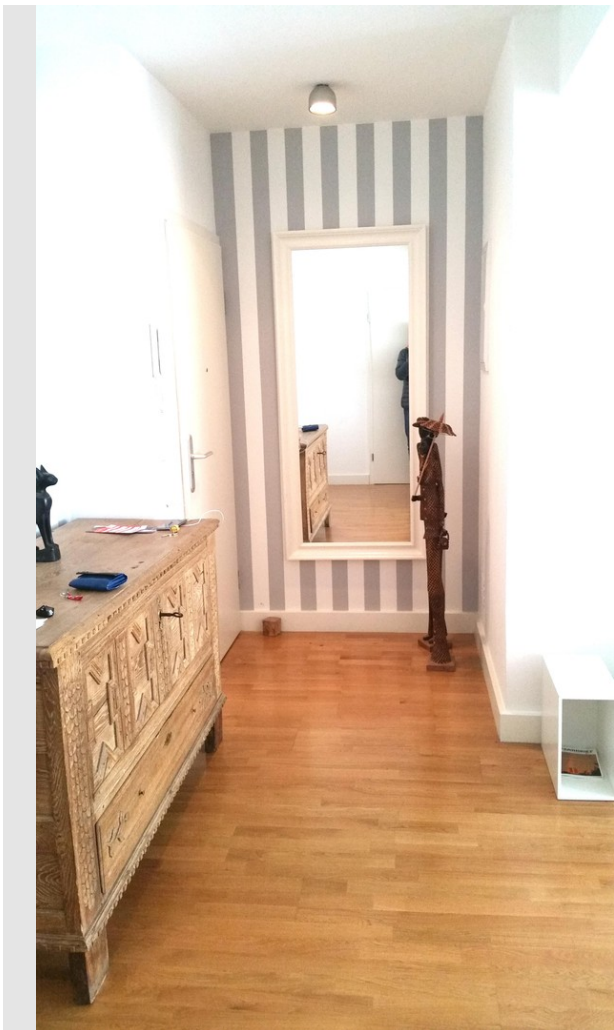


# Exposé

## Terrassenwohnung in Köln

### Top-Investment am Stadtgarten: Lichtdurchflutete 3-Raum-Balkonwohnung



Objekt-Nr. OM-446176

**Terrassenwohnung**

Verkauf: **511.000 €**

50674 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

|               |                      |              |                |
|---------------|----------------------|--------------|----------------|
| Baujahr       | 2006                 | Übernahme    | sofort         |
| Etagen        | 8                    | Zustand      | gepflegt       |
| Zimmer        | 3,00                 | Schlafzimmer | 2              |
| Wohnfläche    | 70,00 m <sup>2</sup> | Badezimmer   | 1              |
| Nutzfläche    | 5,00 m <sup>2</sup>  | Etage        | 2. OG          |
| Energieträger | Gas                  | Heizung      | Zentralheizung |
| Hausgeld mtl. | 225 €                |              |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### BETONGOLD IN BESTFORM

Die lichtdurchflutete, nach Süden ausgerichtete 3-Raum-Balkonwohnung befindet sich in zentraler City-Lage, direkt am Stadtgarten, auf der Veedel-Meile des Belgischen Viertels. Sie liegt im 2.OG eines MFH aus den Sechzigern, das 2006 in Neubauqualität saniert/modernisiert und mit einer Neubau-Aufstockung sowie einem Hinterhofanbau erweitert wurde.

Der Verkauf erfolgt aus erster Hand. Der Eigentümer hat die Wohnung als individuelle Maßanfertigung in zeitloser Gestaltung und optimaler Raumergonomie hergerichtet. Sie verfügt über zwei Schlafzimmer mit Balkonzugang, offene Küche, großes Wannenduscbad sowie hochwertige Ausstattung inklusive Aufzug und Kellerabteil. Der idealtypische Maßanzug für die größte und kaufkräftigste Nachfrage im nachhaltig verknapptem Kölner Immobilienmarkt liegt deshalb auch weiterhin langfristig in jeder Hinsicht voll im Trend.

Schon damals wurde größter Wert auf Qualität, Dämmung und Energieeffizienz gelegt. Im Ergebnis steht heute z.B. ein sehr niedriges Hausgeld mit minimalen Kosten für Heizung/Warmwasser (von rekordverdächtigen € 0,74/m<sup>2</sup>).

Die Wohnung wird in zeitgemäßem, gepflegtem Zustand (ohne Sanierungs-/Modernisierungsrückstau) inklusive einem seit 11 Jahren problemlos andauernden Mietverhältnis übergeben. Bei Eigenbedarf kann der Mietvertrag im Rahmen der gesetzlichen Kündigungsfrist jederzeit gekündigt werden.

Das Beste daran: Der idealtypische 3-Raum-Schnitt in Verbindung mit der Top-Ausstattung garantiert nachhaltig steigende Nachfrage und optimales Wertschöpfungspotential. Gleichzeitig trägt sich die Wohnung für Kapitalanleger mit Spitzensteuersatz durch Miete und Steuervorteil von Anbeginn selbst. Der Staffelmietvertrag verbessert die Überschüsse alljährlich vollautomatisch. Und der Erwerb direkt vom Eigentümer spart auch noch Maklerprovisionen um € 20.000,00. So geht Altersvorsorge und Vermögensaufbau in Bestform!

Kurzum - ein vergleichbares Angebot werden Sie im Belgischen Viertel, einer vergleichbaren Kölner Top-Lage oder einer deutschen Millionen-Metropole kaum oder gar nicht finden! Freuen Sie sich also auf ein herausragendes Preis-Leistungs-Verhältnis und die zukunftssichere Nachfrage des weltweit einzigartigen kölschen City-Lifestyles.

## Ausstattung

### ZEITLOS & ZUKUNFTSSICHER

- + zeitgemäße, gepflegte 3-Raum-Balkonwohnung mit idealer Raumergonomie
- + kein Sanierungs- oder Modernisierungsrückstau mit gleichzeitig guten Rücklagen
- + trotz City-Lage vergleichsweise ruhig (Schlafzimmer zum komplett umbauten/abgeschlossenen/ruhigen Innenhof)
- + mit Massivholz ausgelegter 6m<sup>2</sup>-Balkon in den Innenhof
- + Schlaf- und Arbeits-/Kinderzimmer mit direkten Balkonzugängen
- + beide Balkonzugänge jeweils über doppelte Flügelfenster Türen
- + offene Küche mit Massivbautreke
- + hochwertiges Echtholzparkett
- + großes, hochwertiges Wannenduscbad mit bodentiefer Dusche und Handtuchheizkörper
- + hochwertige Markensanitäreobjekte und Badausstattung (z.B. Duravit Starck, Hans Grohe)
- + Wasserentkalkungsanlage (in aktueller Herstellung)

- + glatt verputzte Wände
- + Deckenhöhe 2,50m
- + ca. 5 m2 Kellerabteil
- + Kernsanierung/Modernisierung in 2006 mit Neuaufbau der Einheiten in Neubauqualität und Erneuerung von
- Fenstern (Hinterhaus)
- Gaszentralheizung
- Aufzug
- Treppenhaus
- Klingel-/Wechselsprechanlage
- Fassadenaufbereitung
- Gebäudeaufstockung
- Gebäudedämmung
- Dach

+ PROVISIONSFREI direkt vom Eigentümer

#### (CO2-)ZUKUNFTSSICHER

- + sehr geringe Heiz-/Warmwasserkosten (aufgrund Neubauqualität und sehr guter Dämmung) von monatlich nur € 0,74/m2
- + Geringer Gebäudenenergieverbrauch von nur 116,8 kWh/(m2xa)
- + CO2-zukunftssicher durch Energieausweis Klasse D (= gut saniert und gemäß GEG/ Gebäudeneengesetz nicht erneuerungspflichtig)
- + sehr geringes Hausgeld von monatlich nur € 3,21/m2
- + seit 2006 bewährte, intakte und gut aufgestellte Eigentümergemeinschaft
- + aufgrund Top-Lage, Top-Zustand, Top-Ausstattung, Idealgröße im 3-Raumschnitt, Innenhof-Balkon, geringen/m Nebenkosten/Hausgeld, CO2-Zukunftssicherheit ...
- => ... höchste, nachhaltig steigende Nachfrage bei Vermietung wie Verkauf!
- => ... sehr gutes bis optimales Miet- und Wertentwicklungspotential!

#### VERFÜGBAR FÜR EIGENNUTZER

Mietvertrag kann bei Eigenbedarf im Rahmen der gesetzlichen Kündigungsfrist jederzeit gekündigt werden

#### TOP-INVESTMENT FÜR KAPITALANLEGER

- + Einzigartiges Angebotspaket (Lage, Objekt, Wohnung, Ausstattung, Mietvertrag, Eigentümergemeinschaft, Zukunftssicherheit)
- + Für Bestlagen-Immobilie herausragendes Preis-Leistungsverhältnis: trägt sich für Kapitalanleger im Spitzensteuersatz durch Miete & Steuervorteil selbst
- + höchste „Betongold-Sicherheit“ bei parallel zunehmend unsicheren Aktien-/Finanzmärkten und geopolitischen Unwägbarkeiten
- => sicheres, passives Einkommen und Vermögensaufbau in Bestform!
- = in City-Bestlage sehr seltenes bis einmaliges und maximal zukunftsicheres Top-Investment!

**Fußboden:**

Parkett

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad

## Sonstiges

BITTE INFOS ZU PERSON UND FINANZIERUNG

ACHTUNG: Es können nur Anfragen mit einer kurzen Vorstellung Ihrer Person und Finanzierung sowie Angabe einer Telefonnummer bearbeitet werden.

## Lage

KÖLN ZU IHREN FÜßEN

Sie befinden sich inmitten des Belgischen Viertels, einem der, wenn nicht dem angesagtesten und begehrtesten Veedel der Dom-Metropole. Mit zwanzig Schritten sind Sie im Stadtgarten, genießen eine weitläufige Parkanlage und einen der beliebtesten Biergarten Kölns.

Gleichzeitig befinden Sie sich auf der lokalen Flanier- und Einkaufsmeile. Vor der Tür wartet

urbanes Leben und die höchste Dichte an Geschäften, Cafés, Veedel-Kneipen, Szene-Bars, Clubs und Restaurants. Allerdings müssen Sie keine Beeinträchtigungen durch das turbulente Leben vor der Tür befürchten. Denn die Venloer Strasse ist mit Ihrer einspurigen Verkehrsführung und vielen roten Ampeln vergleichsweise beruhigt. Zudem sind die beiden Schlaf-/Arbeits-/Kinderzimmer auf den ruhigen Hinterhof ausgerichtet.

Zentrale S-/U- und -Bahnanbindungen am Hans-Böckler- oder Friesenplatz, den Grüngürtel, die Ehrenstraße, das Friesenviertel, das „Quartier Lateng“ und die fußläufige Einkaufsinnenstadt erreichen Sie in wenigen Minuten Fußweg. Direkte Verkehrs- und Autobahnanbindungen laufen sternförmig in alle Richtungen. Der Hauptbahnhof ist nur eine Haltestelle entfernt. Der Rest der Stadt, die meisten kulturellen Einrichtungen und die Universität sind in kurzer Zeit bequem zu Fuß, mit dem Fahrrad oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Kurzum - die Domstadt verneigt sich und liegt Ihnen (sowie der größten und kaufkräftigsten Nachfrage) direkt zu Füßen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                           |                               |
|---------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp         | Verbrauchsausweis             |
| Erstellungsdatum          | bis 30. April 2014            |
| Energieverbrauchskennwert | 116,80 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Warmwasser enthalten      | Ja                            |



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer & offene Küche

# Exposé - Galerie



Küche mit Massivbau-Theke



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer rechts



Schlafzimmer linke

# Exposé - Galerie



6m2-Innenhof-Balkon



Innenhofblick

# Exposé - Galerie



großes Wannenduschbad



großes Wannenduschbad

# Exposé - Galerie



Direkt am Stadtgarten

# Exposé - Grundrisse



3-Raum-Balkonwohnung