

# Exposé

## Wohnung in Köln

### Sanierte 2 Zimmerwohnung in Köln Kalk



Objekt-Nr. OM-453378

#### Wohnung

Verkauf: **220.000 €**

Ansprechpartner:  
Selma Schneider

51103 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	saniert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	53,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	270 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Attraktive Kapitalanlage: Modernisierte 2-Zimmer-Wohnung in Köln-Kalk

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Köln-Kalk und überzeugt sowohl durch ihren gepflegten Zustand als auch durch ihre solide Vermietungssituation.

Die Wohnung liegt in der 2. Etage eines ruhigen Mehrfamilienhauses mit insgesamt nur 8 Wohneinheiten, die sich auf wenige Eigentümer verteilen – ein klarer Vorteil für ein harmonisches Wohnumfeld und eine übersichtliche Eigentümerstruktur.

Im Jahr 2024 wurde die Wohnung umfassend saniert und präsentiert sich heute in einem sehr guten, modernen Zustand. Die klassische Aufteilung umfasst zwei gut geschnittene Zimmer, eine Küche, Diele sowie ein Badezimmer und bietet damit eine ideale Wohnlösung.

Besonders interessant ist dieses Angebot für Kapitalanleger: Die Wohnung ist derzeit zuverlässig vermietet. Die aktuellen Mieter zeichnen sich durch ein sehr ordentliches und gepflegtes Mietverhältnis aus. Die monatliche Warmmiete beträgt derzeit 900 €, was diese Immobilie zu einer attraktiven und sicheren Einnahmequelle macht.

Highlights auf einen Blick:

Zentrale Lage in Köln-Kalk

2 Zimmer, Küche, Diele, Bad

2024 vollständig saniert

Gepflegter Zustand

Etage

Ruhiges Haus mit nur 8 Parteien

Solide Mieterstruktur

Monatliche Mieteinnahmen: 900 € warm

Eine ideale Gelegenheit für Anleger, die auf der Suche nach einer bereits vermieteten und gepflegten Immobilie in guter Lage sind.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller

## Lage

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	166,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

