

Exposé

Wohnung in Köln

Renditestarke Kapitalanlage - Zülpicher Straße Köln - frisch saniert



Objekt-Nr. OM-453977

Wohnung

Verkauf: **385.000 €**

50674 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1984	Zustand	saniert
Etagen	5	Schlafzimmer	4
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	51,00 m ²	Etage	4. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	581 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Angeboten wird eine Wohnung mit ca. 51 m² Wohnfläche in zentraler A-Lage der Zülpicher Straße in Köln. Die Einheit befindet sich im 4. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses und eignet sich ideal als 4er WG-Konzept.

Bei einer WG-Vermietung lässt sich eine monatliche Kaltmiete von ca. 2.000 € erzielen. Bezogen auf den geplanten Kaufpreis von 400.000 € (inkl. Möbel, sonst 385.000€) ergibt sich daraus eine rechnerische Bruttomietrendite von ca. 5,78 % p. a.

Die Immobilie ist mit doppelt-verglasten Fenstern ausgestattet, wird beheizt über eine Gas-Zentral Heizung und verfügt über einen Aufzug im Gebäude. Zur Wohnung gehört ein TG-Stellplatz welcher für ca. 150 € im Monat vermietet werden kann.

Ausstattung

Die Sanierung 2026 beinhaltet:

- Elektroinstallation
- Badezimmer
- Wände (Q3 verspachtelt)
- Abgehangene Decken mit integrierten LED-Spots
- Türen/Zargen
- Echtholzparkett (Eiche)

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Aufzug

Sonstiges

- Auf Wunsch möbliert, inklusive Einbauküche
- Auf Wunsch inkl. Vermietung
- Auf Wunsch mit Übergabe an Sondereigentumsverwaltung (SEV)

Hausgeld: ca. 580 €

davon umlagefähig: ca. 459 €

Rücklagen: ca. 48 €

Lage

Die Immobilie in der Zülpicher Straße befindet sich in sehr beehrter Innenstadtlage. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Cafés, Restaurants, Apotheken sowie zahlreiche weitere Einrichtungen des täglichen Lebens sind bequem fußläufig erreichbar.

Durch die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sind die Kölner Innenstadt, der Hauptbahnhof sowie weitere Stadtteile schnell erreichbar. Auch die Universität zu Köln befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	181,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Zimmer

Exposé - Galerie



Zimmer

Exposé - Galerie



Zimmer



Zimmer

Exposé - Galerie



Flur



Badezimmer

Exposé - Galerie



Küche

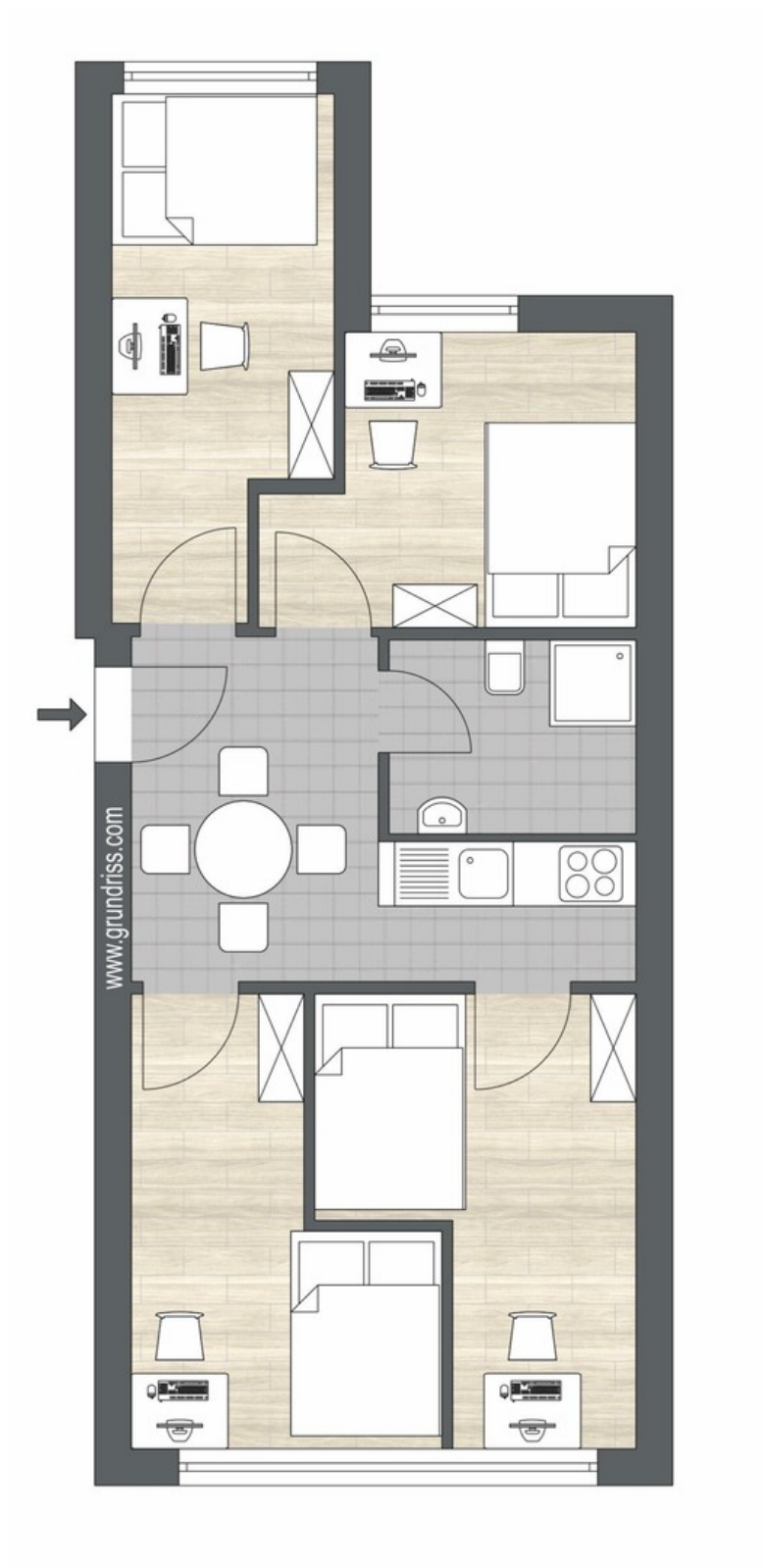


Keller



Ausblick Zülpi

Exposé - Grundrisse



Grundriss