

# Exposé

## Wohnung in Köln

### Frisch sanierte 3 Zimmer-Wohnung in Köln



Objekt-Nr. OM-458372

#### Wohnung

Verkauf: **253.500 €**

51105 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1955	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	64,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Angeboten wird eine hochwertig sanierte 4 Zimmer-Wohnung (mit großem Balkon in Süd-West Ausrichtung). Die Einheit ist leerstehend und bietet damit volle Flexibilität für Eigennutzer ebenso wie für Kapitalanleger.

Bei Vermietung lässt sich eine monatliche Kaltmiete von rund 960 € erzielen. Bezogen auf den Kaufpreis ergibt sich daraus eine rechnerische Bruttomietrendite von ca. 4,5 % p.a.

## Ausstattung

Die Sanierung 2026 beinhaltet:

- Elektroinstallation
- Fenster
- Badezimmer
- Wände/Decken
- Türen/Zargen
- Echtholzparkett (Eiche)

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller

## Sonstiges

Hausgeld: ca. 214 € - davon umlagefähig: ca. 149 € - Rücklagen: ca. 37 €

## Lage

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe. Eine Bushaltestelle ist direkt in der Nähe, wodurch eine schnelle Anbindung nach Deutz und die Innenstadt gegeben ist.

Auch mit dem Auto ist die Lage attraktiv: Die Autobahnen A3, A4 und A559 sind schnell erreichbar und ermöglichen eine zügige Verbindung in alle Richtungen.

Zudem ist die TH Köln mit dem Bus oder Fahrrad innerhalb von wenigen Minuten erreichbar.

Die Kombination aus direkter Infrastruktur, guter Verkehrsanbindung und Freizeitwert macht den Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessant.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	119,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

