

Exposé

Wohnung in Köln-Lindweiler

Modernisiertes Apartment mit Balkon und Gartennutzung | Kapitalanlage heute – Eigennutzung später



Objekt-Nr. OM-458407

Wohnung

Verkauf: **169.000 €**

50767 Köln-Lindweiler
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	modernisiert
Zimmer	1,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	29,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	216 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Durchdacht bis ins Detail.

Nach einer umfassenden Modernisierung und Neugestaltung, die im Juli 2026 abgeschlossen wurde, präsentiert sich dieses Apartment heute in einem zeitlosen und durchdachten Gesamtkonzept.

Klare Materialien.

Zeitlose Farben.

Durchdachte Stauraumlösungen.

Eine Ausstattung, die nicht auffällt – sondern funktioniert.

Die moderne Einbauküche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein. Ein maßgefertigter Einbauschränk im Flurbereich mit integriertem Waschmaschinenplatz schafft zusätzlichen Stauraum und sorgt für ein ruhiges Gesamtbild, ohne Platz im Hauptwohnraum zu beanspruchen.

Auch das Badezimmer wurde neu gestaltet. Die charakteristischen Wandfliesen wurden erhalten und harmonisch in das neue Gestaltungskonzept eingebunden.

Der Balkon erweitert den Wohnbereich und bietet einen angenehmen Platz zum Entspannen. Der gewachsene Baumbestand entlang der Straße schafft eine überraschend grüne und angenehme Atmosphäre.

Die Wohnanlage

Der Hauseingang umfasst 9 Wohnungen und vermittelt dadurch eine angenehm ruhige und persönliche Atmosphäre. Zusammen mit dem Nachbarhaus bildet er eine Eigentümergemeinschaft mit insgesamt 18 Wohneinheiten.

Bereits der mit Marmor und Naturstein ausgestattete Eingangsbereich vermittelt einen gepflegten ersten Eindruck.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige, abgeschlossene Gemeinschaftsgarten. Gerade in den Sommermonaten erweitert er den Wohnbereich um einen angenehmen Ort zum Entspannen im Grünen.

Die Wohnanlage wird seit vielen Jahren gepflegt und vermittelt insgesamt einen ruhigen und langfristig gut verwalteten Eindruck.

Für Kapitalanleger

Die Wohnung ist seit über 9 Jahren zuverlässig vermietet.

Aktuelle Nettokaltmiete:

•bis 31.08.2026: 419,00 €

•ab 01.09.2026: 481,85 €

Die Mieterhöhung zum 01.09.2026 wurde bereits vereinbart.

Hausgeld: 216,00€; davon 152€ umlagefähig, 40€ nicht umlagefähig, 24€ Rücklagen

Wohnungen mit einer Wohnfläche unter 30 m² nehmen im Kölner Mietspiegel eine besondere Stellung ein. Nach meiner Erfahrung bestehen dadurch regelmäßig gute Möglichkeiten, die Miete im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften an die Marktentwicklung anzupassen.

Als Eigentümer weiterer Wohnungen innerhalb derselben Wohnanlage kenne ich die Vermietungssituation seit vielen Jahren. Modernisierte Apartments dieser Größe stoßen regelmäßig auf eine sehr hohe Nachfrage und lassen sich erfahrungsgemäß unkompliziert neu vermieten.

Für Eigennutzer

Planen Sie heute schon Ihr zukünftiges Zuhause.

Dieses Apartment bietet Ihnen die Möglichkeit, sich bereits heute Ihre zukünftige Eigentumswohnung zu sichern. Eine Eigennutzung ist unter Beachtung der gesetzlichen Kündigungsfristen, insbesondere im Zusammenhang mit einer Eigenbedarfskündigung, grundsätzlich möglich.

Bis dahin profitieren Sie von laufenden Mieteinnahmen. Danach erwartet Sie eine bereits umfassend modernisierte und vollständig ausgestattete Wohnung.

Einziehen. Wohlfühlen. Fertig.

Für Pendler oder Eltern von Studierenden

Auch hierfür bietet dieses Apartment eine interessante Perspektive.

Nutzen Sie die Wohnung zunächst selbst – beispielsweise als Pendlerwohnung oder für ein studierendes Kind. Wird sie später nicht mehr benötigt, steht bereits ein hochwertig modernisiertes Apartment zur Verfügung, das sich aufgrund seiner Ausstattung und der dauerhaft hohen Nachfrage sehr gut weitervermieten lässt.

Ausstattung

Ausstattung

- Wohnfläche: ca. 29 m²
 - Baujahr des Gebäudes: 1968
 - Umfassende Modernisierung, abgeschlossen im Juli 2026
 - Balkon mit Mitnutzung des großzügigen, abgeschlossenen Gemeinschaftsgartens
 - Moderne Einbauküche inklusive Elektrogeräte (Induktionskochfeld, Backofen, Geschirrspüler, Kühl-/Gefrierkombination)
 - Hochwertiger Design-Vinylboden in Holzoptik
 - Neu gestaltetes Badezimmer mit Badewanne und Echtglas-Duschwand
 - Neue Innentüren
 - Maßgefertigte Plisseeanlagen
 - Moderne, energieeffiziente LED-Beleuchtung
 - Maßgefertigte Stauraumlösungen mit integriertem Waschmaschinenplatz
 - Neue Heizkörper sowie erneuerte Sanitäranschlüsse innerhalb der Wohnung
 - Bewährte Buderus-Ölzentralheizung
 - Eigener Kellerraum
 - Gemeinschaftlicher Fahrradkeller
-

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Verkauf

169.000 € VB

Privatverkauf – keine Maklerprovision.

Makleranfragen sowie Vermittlungsangebote sind nicht erwünscht.

Qualifizierte Kaufinteressenten erhalten auf Wunsch ein vollständiges Dokumentenpaket mit allen objektrelevanten Unterlagen.

Gesetzlich vorgeschriebene Angaben (GEG)

- Art des Energieausweises: Energieverbrauchsausweis
- Endenergieverbrauch: 135,7 kWh/(m²·a)
- Energieeffizienzklasse: E
- Wesentlicher Energieträger: Heizöl
- Baujahr des Gebäudes: 1968

Der Energieausweis liegt vor und wird bei Interesse selbstverständlich zur Verfügung gestellt.

Fazit

Eine Wohnung für Menschen, die Wert auf eine durchdachte Gestaltung, eine gepflegte Wohnanlage und langfristige Nutzungsmöglichkeiten legen.

Ob als Kapitalanlage, zukünftiges Zuhause, Pendlerwohnung oder Wohnraum für ein studierendes Kind – dieses Apartment verbindet eine umfassende Modernisierung, eine gepflegte Wohnanlage und flexible Nutzungsmöglichkeiten mit einer Wohnungsgröße, die auf dem Kölner Wohnungsmarkt seit Jahren stark nachgefragt wird.

Modern. Zeitlos. Durchdacht.

Lage

Die Lage

Die Wohnung befindet sich im Kölner Stadtteil Lindweiler (50767) in einem gewachsenen Wohngebiet mit einer Mischung aus Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern.

Die Bushaltestelle befindet sich nur ca. 240 Meter vom Hauseingang entfernt und bietet eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Auch der Bahnhof Köln-Longerich, die Autobahnanschlüsse A1 und A57, die Kölner Innenstadt sowie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und IKEA Köln-Butzweilerhof sind innerhalb weniger Minuten erreichbar.

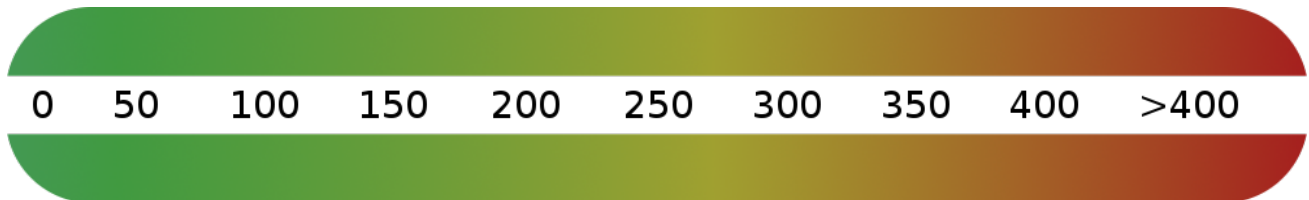
Die Kombination aus ruhigem Wohnumfeld und kurzen Wegen macht den Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Mieter attraktiv.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	135,70 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

