

# Exposé

## Wohnung in Köln

### **MARIE92 Köln-Ehrenfeld – Vermietete 2-Zimmer-Wohnung mit 1.100 € Mietgarantie**



Objekt-Nr. OM-462475

#### Wohnung

Verkauf: **279.000 €**

50825 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1970	Zustand	renoviert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	51,75 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	4. OG
Hausgeld mtl.	175 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen im MARIE92 – einer vermieteten 2-Zimmer-Eigentumswohnung in gefragter Lage von Köln-Ehrenfeld.

Diese Wohnung richtet sich gezielt an Kapitalanleger sowie an Käufer, die perspektivisch eine Wohnung zur späteren Eigennutzung suchen, zunächst aber von sofortigen Mieteinnahmen ab Besitzübergang, planbarer Ertragsbasis und langfristigem Entwicklungspotenzial profitieren möchten.

Besonders attraktiv: Der Kaufpreis beinhaltet eine 10-jährige Mietgarantie des Verkäufers auf 1.100,00 € Nettokaltmiete monatlich. Sollte die tatsächlich vereinnahmte Nettokaltmiete während des Garantiezeitraums unter diesem Betrag liegen, wird die Differenz durch den Verkäufer gemäß kaufvertraglicher Vereinbarung ausgeglichen.

Die Mietgarantie wird zur zusätzlichen Sicherheit des Käufers über ein gesichertes Sperrkonto abgesichert. Dadurch entsteht eine transparente, nachvollziehbare und langfristig planbare Ertragsbasis.

Zusätzlicher Vorteil für Kapitalanleger: Für das Objekt liegt ein Restnutzungsdauergutachten vor, das auf Basis der ermittelten Restnutzungsdauer eine erhöhte steuerliche Abschreibung von 4,35 % p.a. auf den Gebäudeanteil ermöglicht. Ergänzend liegt eine steuerrechtliche Plausibilisierung inkl. Bestätigungsschreiben eines spezialisierten Steuerberaters und Rechtsanwalts vor.

Damit verbindet dieses Angebot sofortige Mieteinnahmen, 10-jährige Mietgarantie, gesicherte Ertragsbasis, steuerliches Optimierungspotenzial und eine langfristige Perspektive in Köln-Ehrenfeld.

Die Wohnung überzeugt durch:

- vermietete 2-Zimmer-Eigentumswohnung in Köln-Ehrenfeld
- geeignet für Kapitalanleger und perspektivische Eigennutzer
- Kaufpreis inklusive 10-jähriger Mietgarantie
- garantierter Nettokaltmietertrag: 1.100,00 € monatlich
- Differenzausgleich durch den Verkäufer gemäß kaufvertraglicher Vereinbarung
- Absicherung der Mietgarantie über gesichertes Sperrkonto
- Restnutzungsdauergutachten mit 4,35 % AfA p.a. auf den Gebäudeanteil
- steuerrechtliche Plausibilisierung inkl. Bestätigungsschreiben
- sofortige Mieteinnahmen ab Besitzübergang
- kompakter, gut vermietbarer Grundriss
- zentrale Lage in Köln-Ehrenfeld mit außergewöhnlich starker Mietnachfrage
- langfristiges Wertsteigerungs- und Entwicklungspotenzial

Nutzung und Perspektive:

Die Wohnung ist aktuell vermietet und eignet sich insbesondere für Kapitalanleger mit mittel- bis langfristigem Anlagehorizont. Da das Objekt kürzlich in Wohnungseigentum aufgeteilt wurde, bietet die Wohnung neben der sofortigen Kapitalanlage auch eine attraktive langfristige Perspektive zur späteren Eigennutzung.

Bilderhinweis:

Die Wohnung ist aktuell vermietet. Die gezeigten Innenbilder zeigen eine vergleichbare Einheit im Objekt und vermitteln einen Eindruck von Ausstattung und Wohnatmosphäre. Abweichungen in Grundriss, Ausstattung und Möblierung sind möglich.

Interesse? Gerne stellen wir Ihnen auf Anfrage die weiterführenden Unterlagen zur Verfügung, darunter Informationen zur Mietgarantie, zur Absicherung über das Sperrkonto sowie zum Restnutzungsdauergutachten.

MARIE92 – planbare Kapitalanlage in Köln-Ehrenfeld mit 10-jähriger Mietgarantie, gesicherter Ertragsbasis, 4,35 % AfA und langfristiger Perspektive.

## Ausstattung

- hochwertige Sanitärobjekte
- zeitlose Fliesen- und Bodenwahl
- ruhige, neutrale Farbkonzepte
- hochwertige Einbauküche
- moderne Haustechnik / Heizungsanlage
- großer Kellerraum

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Mitten im Leben – Ehrenfeld.

Die Marienstraße liegt im Herzen von Köln-Ehrenfeld, einem der gefragtesten und lebendigsten Stadtteile der Domstadt. Hier treffen urbaner Lifestyle, kreative Szene und gewachsene Veedelsstruktur aufeinander.

Direkt vor der Haustür finden Sie:

- zahlreiche Cafés, Restaurants und Bars
- individuelle Boutiquen und kleine Läden
- Supermärkte und Geschäfte des täglichen Bedarfs
- Fitnessstudios, Ärzte und Apotheken

Ehrenfeld steht für Vielfalt, Kreativität und Lebensqualität – ein Stadtteil, der sich stetig weiterentwickelt und gleichzeitig seinen authentischen Charakter bewahrt.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend:

- S-Bahn und Regionalverkehr ab Köln-Ehrenfeld
- Straßenbahn und Buslinien in fußläufiger Entfernung
- schnelle Anbindung an die Kölner Innenstadt
- gute Erreichbarkeit der Autobahnen

Ob Pendler, Eigennutzer oder Kapitalanleger – die zentrale Lage mit hoher Nachfrage macht diese Adresse besonders attraktiv.

Urban. Zentral. Ehrenfeld. – Wohnen, wo Köln am lebendigsten ist.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	120,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer Bild 1

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Bild 2



Wohnzimmer Bild 3

# Exposé - Galerie



Sitzecke



Küche Bild 1

# Exposé - Galerie



Küche Bild 2



Küche Bild 3

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Bild 1



Schlafzimmer Bild 2

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Flur

# Exposé - Galerie



Außenansicht



Garage

# Exposé - Galerie

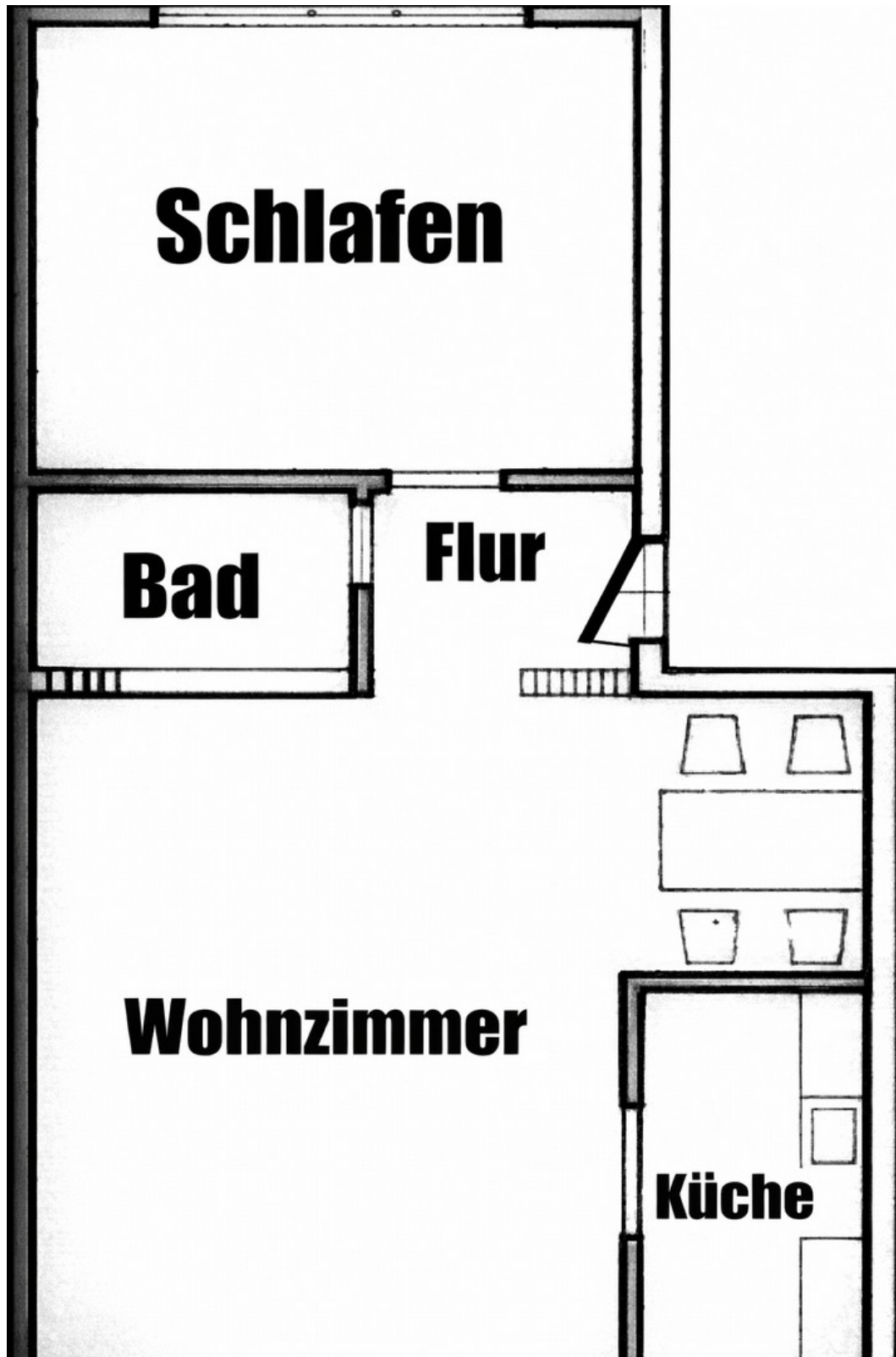


Urban Ehrenfeld



Köln

# Exposé - Grundrisse



Grundriss