

# Exposé

## Wohnung in Köln

### Kapitalanlage mit Zukunft – Moderne Eigentumswohnung in gefragter Lage von Köln-Ehrenfeld



Objekt-Nr. OM-465058

**Wohnung**

Verkauf: **219.000 €**

50825 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1970	Zustand	renoviert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	50,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	3. OG
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte Eigentumswohnung in sehr gefragter Lage von Köln-Ehrenfeld bietet eine interessante Gelegenheit für Kapitalanleger. Die Kombination aus solider Vermietung, attraktiver Mikrolage und nachhaltiger Nachfrage nach Wohnraum macht die Immobilie zu einer wertbeständigen Investition.

Die Wohnung überzeugt durch einen gut durchdachten Grundriss und helle Wohnräume, die eine angenehme Wohnatmosphäre schaffen. Eine zeitlose Ausstattung und die funktionale Raumaufteilung bieten beste Voraussetzungen für eine langfristige Vermietung sowie eine spätere flexible Nutzung.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und erzielt eine monatliche Nettokaltmiete von 540,00 €, was einer jährlichen Nettokaltmiete von 6.480,00 € entspricht.

## Ausstattung

- gut geschnittene Wohnräume
- helle und freundliche Atmosphäre
- gepflegter Gesamtzustand und optimale Instandhaltung
- gedämmte Fassade und neue Heizungsanlage
- zeitlose Ausstattung
- modern gestaltetes Badezimmer
- attraktive Vermietbarkeit
- gefragte Wohnlage im beliebten Kölner Stadtteil Ehrenfeld
- langfristiges Wertsteigerungspotenzial
- großer Kellerraum

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Köln-Ehrenfeld zählt zu den beliebtesten Stadtteilen Kölns und überzeugt durch seine ausgezeichnete Infrastruktur, vielfältige Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten sowie die gute Anbindung an die Innenstadt und den öffentlichen Nahverkehr.

Die hohe Nachfrage nach Wohnraum macht den Standort sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer langfristig attraktiv.

Eine interessante Gelegenheit, in eine Immobilie in einer der gefragtesten Wohnlagen Kölns zu investieren und von den Entwicklungsperspektiven des Standorts zu profitieren.

### **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



Wohn- und Esszimmer

# Exposé - Galerie



Bad



Schlafzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche