

Exposé

Wohnung in Köln Sülz

6,4% Rendite mit Domblick | Kernsanierte 1 Z. Whg. mit Küche, TG-Stpl., Kel. und 5% Staffel!



Objekt-Nr. OM-467895

Wohnung

Verkauf: **189.000 €**

Ansprechpartner:
Maximilian Lorenz

Luxemburger Straße 124-136
50939 Köln Sülz
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1973	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	42	Schlafzimmer	1
Zimmer	1,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	36,00 m ²	Etage	Höher als 5. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	468 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Frisch kernsaniertes Rendite-Wunder im Kölner Unicenter: 19. OG mit Domblick & Top-Kennzahlen!

Diese frisch kernsanierte 1-Zimmer-Wohnung im 19. Obergeschoss des bekannten Kölner Unicenters kombiniert maximale Standortnachfrage mit einer hochprofitablen Struktur. Das ca. 36 m² große Apartment bietet einen optimalen Grundriss, einen eigenen Balkon mit direktem Domblick, ein Kellerabteil sowie einen separat vermieteten Tiefgaragenstellplatz.

Im Zuge der umfassenden Kernsanierung wurden Elektrik, Wände, Türen, Böden sowie das Badezimmer und der Balkon umfangreich erneuert. Für einen Wert von 10.000 € wurde das Objekt zudem hochwertig möbliert (inklusive moderner Einbauküche) und bereits erfolgreich vermietet. Sie generieren hier ab dem ersten Tag verlässliche Einnahmen ohne operativen Aufwand.

- Attraktiver Einstieg:

Kaufpreis von 189.000 € (inkl. Tiefgaragenstellplatz) zzgl. 10.000 € für das Mobiliar.

- Starke Einnahmen:

Die aktuelle monatliche Kaltmiete beläuft sich auf insgesamt 1.060 € (990 € Wohnung + 50 € Stellplatz + 20 € Kellerabteil). Das entspricht einer anfänglichen Bruttorendite von knapp 6,4 %!

- Wachstum mit System:

Der am 15.07.2026 neu gestartete Mietvertrag garantiert Ihnen echten Inflationsschutz und steigende Renditen. Für die nächsten 10 Jahre ist eine jährliche Staffelmieterrhöhung von festen 5 % vertraglich fixiert. Dass wir innerhalb weniger Tage über 50 Mietanfragen für die Wohnung erhalten haben, unterstreicht die enorme und nachhaltige Standortnachfrage nochmals.

Positiver Cashflow & steuerliche Hebel

Das monatliche Hausgeld beträgt ab September 2025 insgesamt 491,86 €. Davon sind ca. 281,42 € nicht umlagefähig, wobei hiervon 179 € auf die Instandhaltungsrücklage entfallen. Selbst nach Abzug dieser Positionen erwirtschaftet das Objekt bei einer üblichen Finanzierung einen erstklassigen, positiven monatlichen Cashflow. Während sich Ihr Vermögen durch die kontinuierliche Banktilgung von selbst aufbaut, profitieren Sie zusätzlich von steuerlichen Vorteilen: Durch eine Kaufvertragsoptimierung und die Nutzung eines Restnutzungsdauer-Gutachtens lässt sich die Abschreibung maximieren, was sich direkt positiv auf Ihr Nettoeinkommen auswirken kann. Hierbei arbeiten wir bereits aktiv mit einem erfahrenen Gutachter zusammen und unterstützen Sie bei der Umsetzung.

Ausstattung

In der Wohnung ist folgendes enthalten:

Ausstattung:

- Einbauküche mit Elektrogeräten (ohne Geschirr und Utensilien)
- Geschirrspülmaschine, Herd, Ceranfeld, Dunstabzugshaube, Spüle, Kühlschrank
- Badezimmer mit Regendusche, Waschtischunterschrank & großformatigen Fliesen
- Lüftungsanlage
- Gegensprechanlage
- Brandmeldeanlage
- Laminat

- Große Fensterfront
- Moderne Heizkörper

Mobiliar:

- 2x Stühle für den Ess- und Arbeitsbereich
- Klapptisch
- Balkon mit Sitzgarnitur
- Bett
- 3x Beistelltisch
- 2x Stehlampen
- 3 Deckenlampen
- Kleiderschrank
- Spiegel
- LED Spiegel
- Garderobe
- Sideboard
- Sofa
- Sitzsack
- 2x Teppich

Service:

- Zentrale Lage
- Domblick
- 24h Concierge Service
- Paketannahme
- Hausverwaltung im Objekt
- Briefkastenraum
- Waschküche
- Videoüberwachung im Eingangsbereich

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Wer wir sind & Wie wir Sie unterstützen

Wir von der D&L Immobilien GmbH sind kein klassischer Makler und kein anonymer Projektentwickler. Als Kölner Familienunternehmen stehen wir für Immobilien mit Zukunft – ehrlich, regional und persönlich. Nach dem Motto „Von Menschen für Menschen“ begleiten wir Sie durch den gesamten Einkaufsprozess dieser Kapitalanlage.

Wir bieten Ihnen echten Full-Service: Wir unterstützen Sie aktiv bei der Finanzierung, helfen bei der Kaufvertragsoptimierung und begleiten Sie beim Restnutzungsdauergutachten, um das steuerliche Potenzial voll auszuschöpfen.

Auch nach dem Kauf lassen wir Sie nicht allein: Wir stehen Ihnen jederzeit für alle Fragen, Anmerkungen oder zukünftige Anliegen als verlässlicher Partner zur Seite – bei diesem Investment und bei all Ihren kommenden Projekten.

Lage

Das Unicenter zählt zu den krisensichersten und mietintensivsten Standorten in Köln. Die direkte Nachbarschaft zur Universität zu Köln generiert eine permanente Nachfrage durch Studierende und Young Professionals.

Die Infrastruktur vor Ort ist lückenlos. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Gastronomieangebote sowie weitläufige Grünanlagen wie der Innere Grüngürtel befinden sich in fußläufiger Distanz. Ein besonderer Pluspunkt ist die hervorragende Anbindung an den Regional und Fernverkehr. Da eine Stadtbahn Haltestelle direkt vor dem Objekt liegt, sind auch die Kölner Innenstadt und der Hauptbahnhof in wenigen Minuten erreicht. Dies garantiert eine nachhaltige Wertstabilität sowie eine dauerhaft risikofreie Wiedervermietbarkeit.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	157,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

