

Exposé

Wohnung in Köln

**Vermietete Kapitalanlage Köln-Innenstadt | 5,7 %
Rendite | 2 Zi., 59 m², umfassend saniert**



Objekt-Nr. OM-468050

Wohnung

Verkauf: **298.700 €**

50667 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1952	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	saniert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	59,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	80 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine bereits vermietete 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 59 m² Wohnfläche in zentraler Lage von Köln. Die Wohnung befindet sich in einem umfassend sanierten Mehrfamilienhaus und eignet sich durch Lage, Zustand und laufende Miete sehr gut als Kapitalanlage.

Die Wohnung ist regulär vermietet und erzielt aktuell eine monatliche Kaltmiete von ca. 1.420 €. Es handelt sich nicht um eine WG-Vermietung, sondern um ein normales Mietverhältnis. Für Kapitalanleger entstehen dadurch Mieteinnahmen ab Übergang, ohne dass zunächst eine Neuvermietung organisiert werden muss.

Der Kaufpreis beträgt 298.700 €. Bei einer Jahreskaltmiete von ca. 17.040 € ergibt sich eine Bruttorendite von ca. 5,7 % und ein Kauffaktor von ca. 17,5.

Die Wohnung verfügt über 2 Zimmer, einen gut nutzbaren Grundriss, Balkon, Kellerabteil sowie ein neues Badezimmer mit Walk-in-Regendusche.

Das Gebäude wurde in wesentlichen Bereichen umfassend modernisiert. Unter anderem wurden Dach, Heizung, Fenster sowie weitere technische und wohnungsbezogene Gewerke erneuert. Die Energieeffizienzklasse liegt bei C, wesentlicher Energieträger ist Gas.

Der Verkauf erfolgt direkt vom Projektentwickler und provisionsfrei für den Käufer.

Ausstattung

Die Wohnung und das Gebäude wurden umfassend modernisiert. Es handelt sich nicht um eine einfache optische Renovierung, sondern um eine weitreichende Erneuerung wesentlicher Bereiche.

Ausstattung und Sanierung im Überblick:

- ca. 59 m² Wohnfläche
- 2 Zimmer
- Balkon
- Kellerabteil
- neues Badezimmer
- Walk-in-Regendusche
- moderne Sanitärausstattung
- moderne Bodenbeläge
- Gas-Zentralheizung
- Energieeffizienzklasse C
- erneuerte Fenster
- erneuertes Dach
- modernisierte Heizungsanlage
- umfassend sanierter Zustand
- bereits vermietet
- keine WG-Vermietung

Ein Aufzug ist nicht vorhanden.

Durch die umfangreiche Sanierung reduziert sich das Risiko kurzfristiger Renovierungsmaßnahmen im Vergleich zu unsanierten Bestandswohnungen deutlich.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad

Sonstiges

Die Wohnung ist bereits vermietet und eignet sich daher besonders für Kapitalanleger, die eine laufende Mieteinnahme ab Übergang wünschen.

Wirtschaftliche Eckdaten:

- Kaufpreis: 298.700 €
- Wohnfläche: ca. 59 m²
- Kaufpreis pro m²: ca. 5.063 €
- Kaltmiete monatlich: ca. 1.420 €
- Kaltmiete pro m²: ca. 24,00 €
- Jahreskaltmiete: ca. 17.040 €
- Bruttorendite: ca. 5,7 %
- Kauffaktor: ca. 17,5
- Käuferprovision: 0 €

Die Bruttorendite berechnet sich aus der Jahresnettokaltmiete im Verhältnis zum Kaufpreis, ohne Berücksichtigung von Erwerbsnebenkosten, Finanzierung, Steuern und nicht umlagefähigen Kosten.

Der Verkauf erfolgt direkt vom Projektentwickler und provisionsfrei für den Käufer.

Gerne stellen wir Ihnen bei Interesse weitere Informationen, Fotos, Grundriss und Unterlagen zur Wohnung zur Verfügung.

Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Köln, in fußläufiger Nähe zur Kölner Innenstadt.

Die Umgebung bietet eine sehr gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Cafés, ärztlicher Versorgung und öffentlichem Nahverkehr in fußläufiger Entfernung. Auch die Innenstadt und der Hauptbahnhof sind schnell erreichbar.

Gerade für Mieter ist diese Lage sehr attraktiv, da sie kurze Wege im Alltag ermöglicht und gleichzeitig ein urbanes Wohnumfeld bietet. Die Wohnungsgröße von ca. 59 m² mit 2 Zimmern spricht eine breite Zielgruppe an, insbesondere Singles, Paare, Berufstätige und Pendler.

Die Kombination aus Innenstadtlage, guter Anbindung, bestehender Vermietung und saniertem Zustand macht die Wohnung besonders interessant für Kapitalanleger, die eine gut vermietbare Eigentumswohnung in Köln suchen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	84,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche