

# Exposé

## Wohnung in Köln

**BIS ZU 19% RENDITE: 4 VOLLMÖBLIERTE SMART-HOMES  
IN CITY-BESTLAGE**



Objekt-Nr. OM-468230

### Wohnung

Verkauf: **247.896 €**

Maastrichterstr. 38  
50672 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1955	Übernahme	sofort
Etagen	7	Zustand	renoviert
Zimmer	1,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	35,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	251 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

ULTIMATIVE "BETON-GOLDEIERLEGENDE-WOLLMILCH-SAU-GELDANLAGE"

**TATSACHE:** Ein zielgruppengerechtes, löffelfertig-möbliertes Apartment in City-Bestlage ist als Geldanlage absolut einzigartig. Es optimiert eine der letzten, legalen Steueroasen (Immobilienabschreibungen) zu gehebelten, zweistelligen und jährlich automatisiert gesteigerten Renditen. In mehr als doppelter Höhe der langfristigen Referenzrendite von Aktienanlagen (MSCI = 7%). Bei gleichzeitiger Null-Volatilität und minimalem Betongold-Risiko. PLUS langfristig garantiertem Wertzuwachs der Bestlagen-Immobilie. Es geht also um DIE ultimative Geldanlage für steueroptimierte Vermögensbildung und Altersvorsorge. Kurzum - DIE alleinstehende „Beton-Goldeierlegende-Woll-Milch-Sau-Geldanlage“!

**PROBLEM:** Die im Bundeskabinett bereits beschlossenen, zum Jahresende in Kraft tretenden Verschärfungen der Mietpreisbremse machen die Möblierung und rentable Möbliert-Vermietung zukünftig unmöglich.

**LÖSUNG:** Der Erwerb einer bereits möbliert vermieteten Wohnung mit unangreifbarem, gesetzlichen Vermieter-Bestandsschutz des Mietpreises (gem. § 556e Abs.1 BGB)

**ANGEBOT:** In zentralster und bei den Kernzielgruppen zunehmend stark nachgefragten City-Bestlage des Belgischen Viertels befinden sich im 2. und 3. OG eines modernisierten Gebäudes aus den 1950er-Jahren stehen vier vollmöblierte, löffelfertige Smarthome-Studio-Apartments zum Verkauf. WE 9 und WE 18 in laufender, WE 10 in auslaufender Vermietung, WE 16 im Leerstand. Allesamt mit o.g. Vermieterbestandsschutz. WE 10 + 16 sind zudem für den Eigenbedarf (z.B. von Eltern mit Kindern in Ausbildung/Studium) geeignet.

Durch Miete und Steuervorteil erreichen Sie Kapitalrenditen von bis zu effektivem 19% (Vorsteuerrendite gemäß Gewinn-&Verlustrechnung im Vergleich zu anderen Geldanlagen).

Nach Abzug aller Kosten, Zinsen und Tilgung verbleibt ein vierstelliger Überschuss, der durch Index-/Staffelmieten kontinuierlich steigt.

PLUS der gesicherten Wertsteigerung der Bestlagen-Immobilien. PLUS den üppigen Mietreserven zu den durchweg höheren Preisen des Wettbewerbs. PLUS dem Rückenwind der Verschärften Mietpreisbremse, die die Alleinstellung und Zukunftssicherheit Ihres Investments goldbetoniert.

PROVISIONSFREI direkt vom Eigentümer.

Willkommen beim Projekt maas38!

## Ausstattung

EIGENNUTZUNG ODER TOP-KAPITALANLAGE:

4 LÖFFELFERTIG-MÖBLIERTE SMARTHOMES

+ gepflegtes MFH, 8 Geschosse, 31 Einheiten, Bj. 1955 kein Renovierungs-/ Sanierungsrückstau, üppige Instandhaltungsrücklage von ca. € 150.000

+ in 2005 modernisiert (neuer Aufzug, Treppenhaus, Eingang, Balkonanbauten, Aufstockung von drei Etagen, neues Dach)

+ seit 20 Jahren eingespielte, unkomplizierte Eigentümergemeinschaft mit Top-Hausverwaltung

+ seit ca. 20 Jahren etabliertes Geschäftsmodell "möblierte Vermietung"

+ 4 sanierte/modernisierte Studio-Apartments: 1,5 Zi/K/D/B

+ Kapitalanleger: gesetzlicher Bestandsschutz der Miete, vierstellige Überschüsse nach Abzug von Kosten, Zinsen & Tilgung = einzigartig für Bestlagen-Immobilien!

+ Eigennutzer: WE 10 & 16 sofort bezugsfrei

- + vergrößertes Raumgefühl durch Top-Raumergonomie (offener Küchen-Wohn-Essbereich, separierte Bett-/Schlafnische)
- + kein Bett im Wohnraum = Wohnqualität 2-Raum-Wohnung
- + 100% klimaneutral durch Fernheizung & Ökostrom
- + vollmöbliert & sehr behaglich
- + WE 9, 10, 16: lichtdurchflutet durch Fensterfront in Südausrichtung
- + WE 18: lichtdurchflutet durch bodentiefe Fensterfront, direkt an den offenem Küchen-Wohn-Essbereich angebundener, großer Balkon in den ruhigen Innenhof
- + Echtholzparkett/-landhausdielen
- + vollausgestattete, gepflegte Einbauküchen mit Geschirrspüler, Umluftbackofen & Cerankochfeld
- + maßgeschreinerte Bettische mit großen Stauraum-Schubladen
- + großer maßgeschreinerter Einbauschränk in der Diele
- + designige Innenglastüren
- + löffelfertige Ausstattung (mit Küchenequipment, Geschirr, Handtüchern etc.)
- + Smarthome-Systeme für Licht, Sound & TV (Philips-Hue-Light, Sonos-Sound-System, Samsung TV)
- + über Mobiltelefon oder Amazon´s Alexa drahtlos fern-/sprachsteuerbare Musik- & TV-Streaming-Dienste
- + WE 9,10,18: zeitlos gestaltete Wannen-/Duschbäder
- + WE 16: 2010 erneuertes, aktuell aufgefrischtes Wannen-/Duschbad
- + WE 10,18: mit Wäschetrockner im Duschbad
- + All-Inklusive-Paket mit Strom & Internet (ohne Stress mit dysfunktionalen Versorgerstrukturen)
- + Mieter können direkt einziehen und müssen nur noch Ihre Zahnbürste mitbringen
- + auf den ersten Blick sehr hohe Nettokaltmieten von € 1.000,00 bis 1.200,00/Monat, tatsächlich jedoch deutlich günstiger als das Wettbewerbsumfeld
- + überwiegend bis ausschließlich gewerbliche Anbieter (wegen Aufschlag der Mehrwertsteuer zusätzlicher, nachhaltiger Preisvorteil)
- + Preisvorteil/-reserve zum Wettbewerb ca. € 200 – 400/Monat
- + mit den übergreifenden Veränderungen von Gesellschaft & Arbeitswelt dynamisch wachsende Kernzielgruppen (Projektarbeitende, digitale Nomaden, wohlhabende Eltern von Kindern in Studium/Ausbildung, Beziehungsgetrennte in Neuaufstellung etc.)
- + stetig wachsende Nachfrage nach
  - möblierter Vermietung (mit maximaler, nicht ortsgebundener Flexibilität und ohne Investment in fünfstelligen Wohnungsmöblierungen/-Ausstattungen)
  - dem alleinstehenden Angebot im Belgischen Viertel (insbesondere am Brüsseler Platz)
- + stetig wachsende, Durchschnitts-Mietdauer mit sinkenden Mieterwechseln (in den 2010er Jahren ca. 9 Monate, heute 2 – 3 Jahre)
- + seit bald 20 Jahren etablierte „möbliert-Vermietungen“ ohne jeglichen Leerstand
- + unangreifbare, gesetzlicher Bestandsschutz des Mietpreises (gem. § 556e Abs.1 BGB)

- + sinkendes Angebot durch die Ende 2026 gültigen Verschärfungen der Mietpreisbremse
- + hochprofitables, zunehmend alleinstehendes Geschäftsmodell INKLUSIVE
- Steueroptimierung
- Null-Forderungsausfälle
- Null-Volatilität
- automatisierter Renditesteigerung (= Index-/Staffelmietverträge)
- gesicherter Vermögenszuwachs der maximalen City-Bestlagen-Wertsteigerungen
- maximaler Zukunftssicherheit
- Übertragung Geschäftsmodell, Know-How-Transfer & Coaching (nur für Komplettpaket)

**Fußboden:**

Parkett

**Weitere Ausstattung:**

Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

**Sonstiges**

DIE SMARTHOMES IM ÜBERBLICK

WE 9 - 2.OG: 35,57 m<sup>2</sup>; saniert/modernisiert ca. 2012; Indexmietvertrag seit 08/25; Hausgeld: € 335,00, nicht umlagefähige Nebenkosten: € 97,77; Kaltmiete Monat/Jahr € 1.025,00/12.300,00; Rendite Brutto 16,40%, Netto 12,10%; € 8.000/m<sup>2</sup>= Verkaufspreis € 284.560,00

WE 10 - 2.OG: 34,55 m<sup>2</sup>; saniert/modernisiert ca. 2011; Indexmietvertrag seit 01/2024, Auslauf zum 30.9.2026 (OPIONALER SOFORTBEZUG FÜR EIGENNUTZUNG); Hausgeld: € 261,00, nicht umlagefähige Nebenkosten: € 97,18; Kaltmiete Monat/Jahr € 1.039/12.468,00; Rendite Brutto 16,94%, Netto 12,47%; € 8.200/m<sup>2</sup>= Verkaufspreis € 283.310,00

WE 16 - 3.OG: 35,57 m<sup>2</sup>; modernisiert ca. 2010; ohne Mietvertrag (OPIONALER SOFORTBEZUG FÜR EIGENNUTZUNG); Hausgeld: € 251,00, nicht umlagefähige Nebenkosten: € 97,32; Kaltmiete Monat/Jahr € 1.000,00/12.000,00; Rendite Brutto 18,95%, Netto 13,95%; € 7.200/m<sup>2</sup>= Verkaufspreis € 247.896,00

WE 18 - 3.OG: 36,00 m<sup>2</sup>; mit bodentiefer Fensterfront und 7,38 m<sup>2</sup> Balkon in den ruhigen Innenhof; saniert/modernisiert 2014; Staffelmietvertrag seit 10/2012 (alle 2 Jahre 5%); Hausgeld: € 255,00, nicht umlagefähige Nebenkosten: € 98,74; Kaltmiete Monat/Jahr € 1.190,07/14.280,84; Rendite Brutto 16,95%, Netto 12,48%; € 9.000/m<sup>2</sup>= Verkaufspreis € 324.000,00

PROVISIONSFREIE VERKAUFSPREISE INKLUSIVE DER FOLGENDEN AUSSTATTUNG:

WE 9, 10 & 18: inklusive Einbauküche, Einbauschränke, Vollmöblierung, Multimedia-/Smarthome-Equipment, löffelfertiger Ausstattung

WE 16: inklusive Einbauküche, Einbauschränke (Alt-Möblierung/Ausstattung muss für Neuvermietung ersetzt werden, ist aber z.B. für Sofortbezug einer Eigennutzung noch verfügbar)

RENDITEN AUS ECHTEN GEWINN-/VERLUSTRECHUNGEN:

Renditen gemäß belastbarer Beispielrechnungen einer Gewinn-/Verlustrechnung mit aktuellem Hausgeld, 10% Eigenkapital, 4% Zinsen, Bruttorendite zum direkten Vergleich alternativer Geldanlagen (Festgeld, Tagesgeld, Aktien etc.)

INFOPAKET & VIDEORUNDGÄNGE

Wer sich und seine Finanzierung kurz vorstellt erhält das erweiterte Info-Paket und Zugang zu den Videorundgängen!

WEITERE PROVISIONSFREIE ANGEBOTE des Eigentümers, siehe ohne-makler Website:

ohne-makler.net/immobilie/446176

Angebotsnummer OM-446176:

"Betongold am Stadtgarten Hochprofitable 3-Raum-Balkonwohnung"

ohne-makler.net/immobilie/467562/

Angebotsnummer OM-467562

"Zwei betörende Gründerzeit-Juwelen in ruhiger City-Bestlage"

## Lage

KÖLN ZU IHREN FÜSSEN

Die Smarthomes befinden sich im Herzen des auch international zunehmend begehrten Kölner Lieblingsviertels. Mitten im Belgischen Viertel. Drei Minuten Fussweg von Ehrenstraße, Rudolfplatz und fußläufiger Innenstadt. Ums Eck vom bei den Kernzielgruppen zunehmend aktiv nachgefragten Brüsseler Platz. Auf der Maastrichterstraße 38.

Hier finden Sie urbanes Veedel-Leben, die wohl höchste Dichte an Nachtleben, Club- und Kneipenszene, Cafés und Restaurants. Bäcker, Metzger, Apotheke, Eisdiele und alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich gleich vor Ihrer Tür. Stellplätze gibt es bei Bedarf ab ca. € 120/Monat im Parkhaus direkt gegenüber.

Zentrale U-Bahnanbindungen am Friesen- oder Rudolfplatz, das "Quartier Lateng", Grüngürtel und Stadtgarten sowie die weitere Innenstadt erreichen Sie in wenigen Minuten Fußweg. Direkte Verkehrs- und Autobahnanbindungen laufen sternförmig in alle Richtungen.

Den Hauptbahnhof erreichen Sie ohne Umsteigen in 5 Minuten. Zum Flughafen sind es per Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln je nach Verkehr bzw. Taktung ca. 15 -25 Minuten. Der Rest der Stadt, die meisten kulturellen Einrichtungen und die Universität sind in kurzer Zeit bequem zu Fuß, mit dem Fahrrad oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Kurzum - die Domstadt verneigt sich und liegt Ihnen direkt zu Füßen.

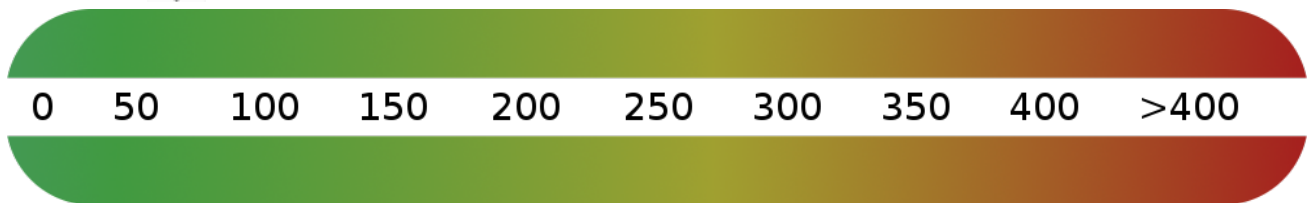
Willkommen im Smarhome maas38 ...

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	68,00 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



offen & lichtdurchflutet

# Exposé - Galerie



großer Balkon ...



... in ruhigen Innenhof



separierte Bettnische

# Exposé - Galerie



Designersofa & Gästebett



zeitloses Wannen-/Duschbad



zeitloses Wannen-/Duschbad

# Exposé - Galerie



Eingang WE 10



Diele

# Exposé - Galerie



offene Gestaltung



Großer Ess-/Arbeitstisch

# Exposé - Galerie



Offene Küche



Optimale Raumergonomie

# Exposé - Galerie



Hochwertiges Echtholzparkett



Design-Schlaf-Sofa

# Exposé - Galerie



Design Lampen mit Hue Lights



Separierte Schlafnische

# Exposé - Galerie



Separierte Schlafnische



Zugang Diele

# Exposé - Galerie



Lichtdurchflutet durch ...



... Südausrichtung



49 Zoll Smart TV mit ...

# Exposé - Galerie



... Sonos Sound System



offene Küche ...

# Exposé - Galerie



... mit Vollausrstattung



Cerankochfeld und Bosch-Herd

# Exposé - Galerie



Bosch-Spülmaschine



Microwelle



zeitloses Duschbad

# Exposé - Galerie



zeitloses Duschbad



zeitloses Duschbad

# Exposé - Galerie



zeitloses Duschbad



WE 10 & 16 mit Wasch-Trockner

# Exposé - Galerie



Gebäude aus den 1950ern ...

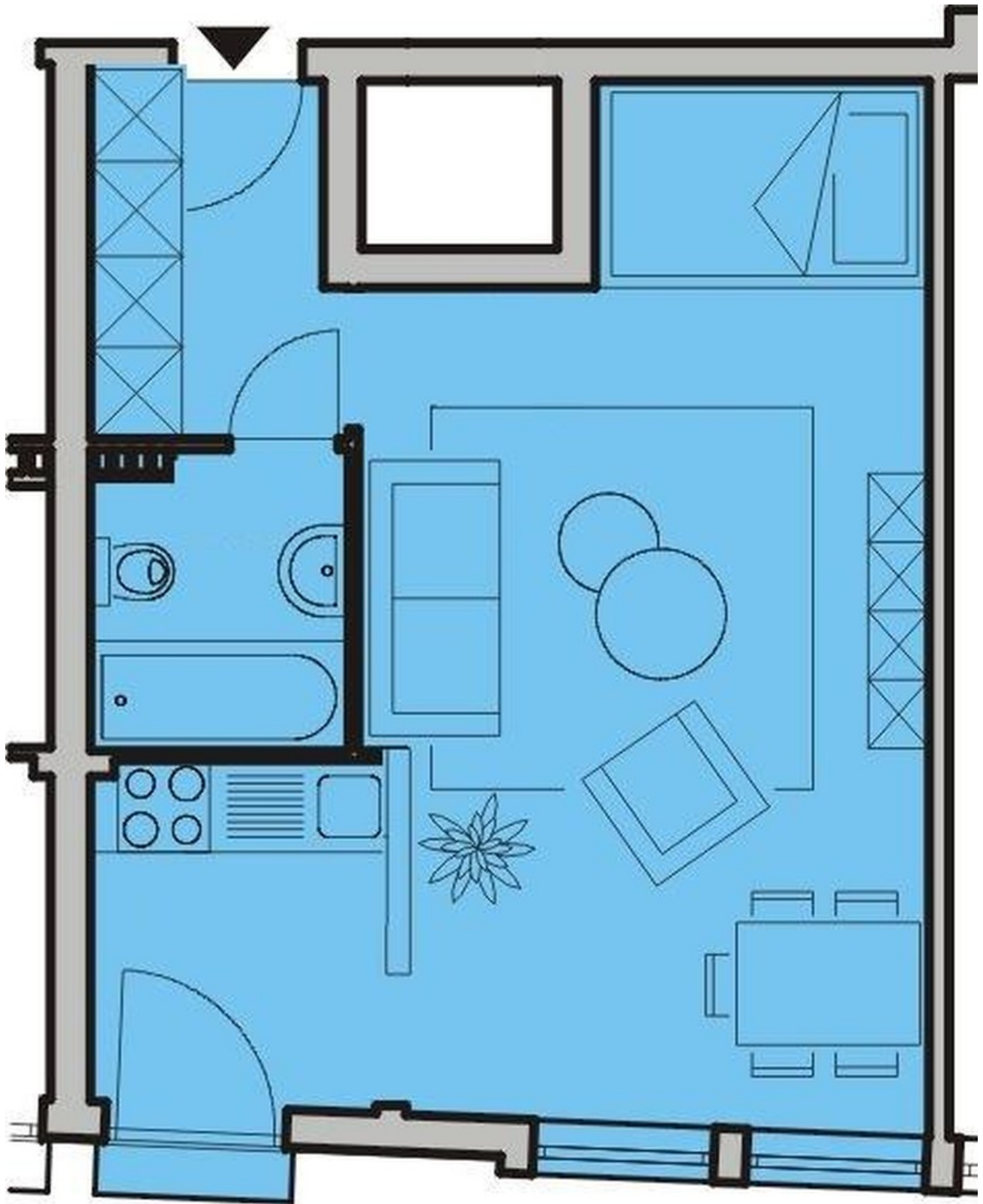


... am Brüsseler Platz



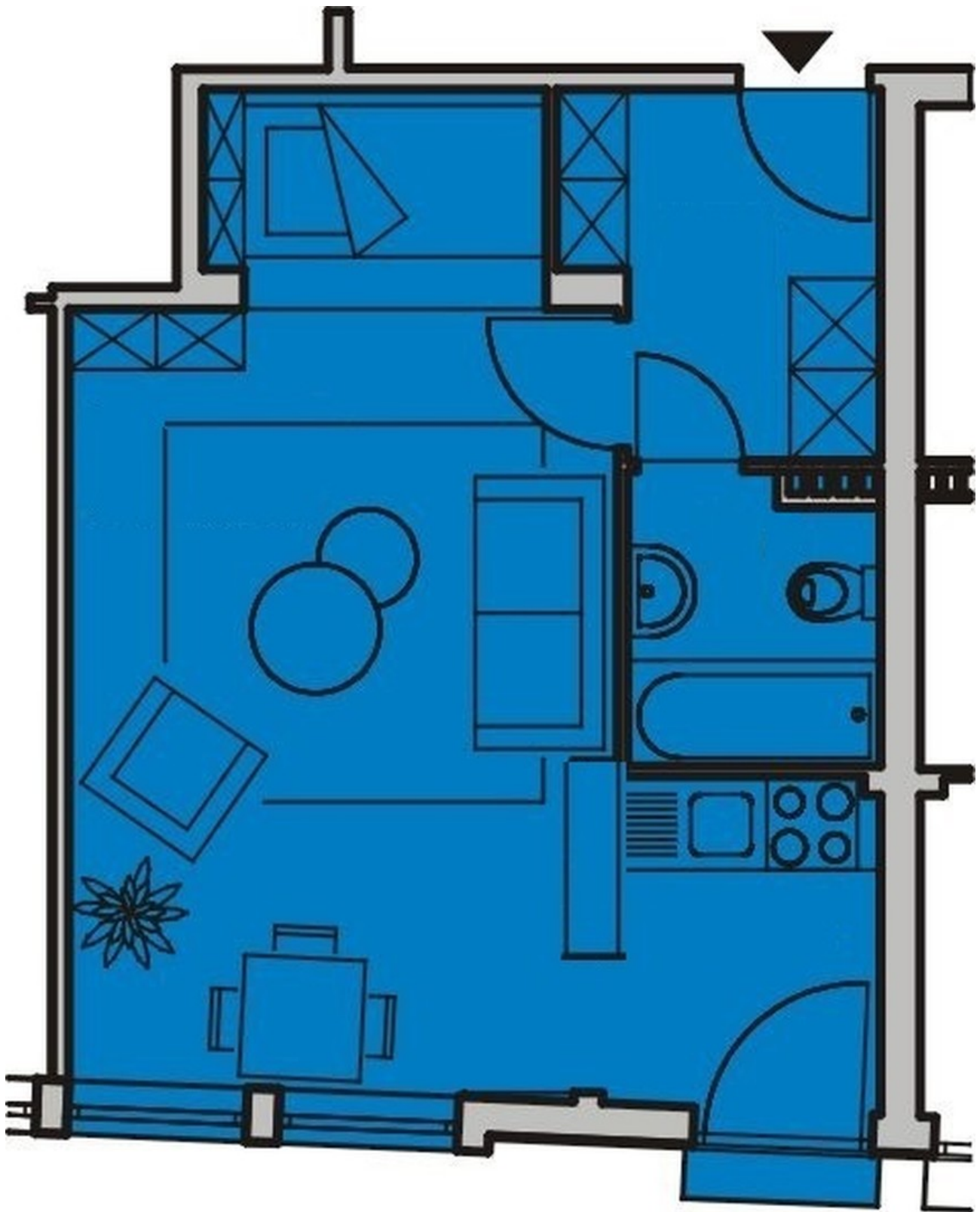
... am Brüsseler Platz

# Exposé - Grundrisse



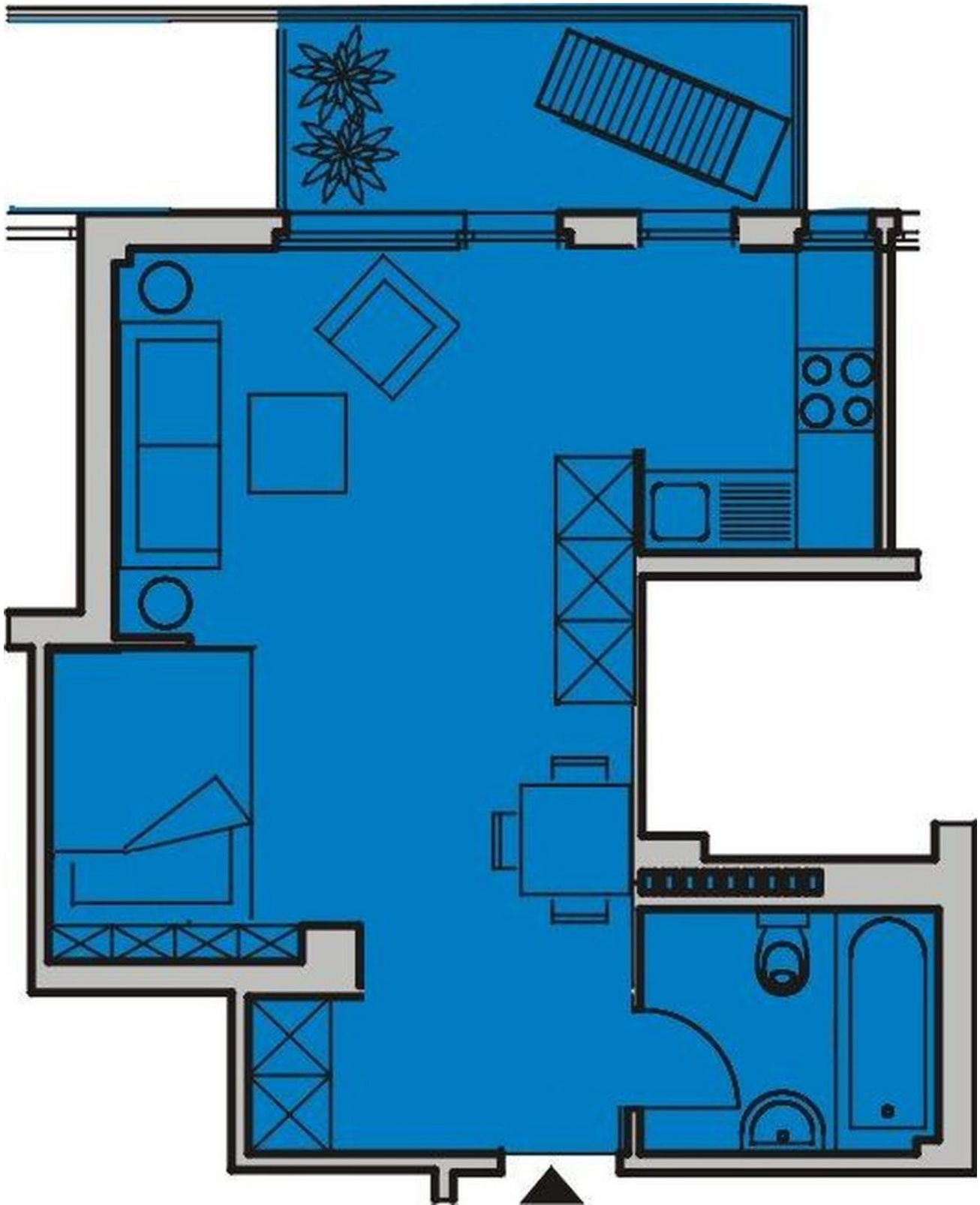
Grundriss WE 9

# Exposé - Grundrisse



Grundriss WE 10 & 16

# Exposé - Grundrisse



Grundriss WE 18