

Exposé

Wohnung in Köln

Kapitalanlage mit Substanz: 3-Zimmer-Neubauwohnung in Köln-Müngersdorf



Objekt-Nr. OM-473385

Wohnung

Verkauf: **597.000 €**

Ansprechpartner:
GERT LICHIUS Baubetreuungs GmbH & Co. KG,
Caroline Leonhard

Vitalisstraße 361a
50933 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2028	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	Erstbezug
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	83,97 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	34.000 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Was diese Wohnung für Sie als Kapitalanleger ausmacht:

Mit dieser Wohnung sichern Sie sich mehr als eine Immobilie – Sie investieren in eine Lage, die sich seit Jahren als eine der stabilsten im Kölner Westen behauptet, und in eine Bauqualität, die Ihnen die ersten 15 bis 20 Jahre Ruhe vor größeren Instandhaltungskosten verschafft.

Schlüsselfertig übergeben, ohne Sanierungsstau, ohne versteckte Baustellenkosten – genau das, was eine Kapitalanlage planbar macht.

Ein besonderer Vorteil: Ihre Wohnung erfüllt die Anforderungen der DIN 18040 an barrierefreies Wohnen. Barrierefreier Wohnraum ist in Müngersdorf rar, die Nachfrage wächst mit dem demografischen Wandel stetig weiter. Für Sie bedeutet das einen deutlich breiteren Kreis an Mietinteressenten – von jungen Familien bis zu Mietern, die besonders lange und zuverlässig in einer Wohnung bleiben.

Die Wohnung selbst bietet Ihnen einen wirtschaftlich attraktiven Grundriss: 3 Zimmer, ein separates Duschbad plus Gäste-WC, einen großzügigen Abstellraum sowie einen zusätzlichen Schrankraum. Die Süd-Loggia erweitert den Wohnraum angenehm nach draußen.

Das spricht für Ihre Investition:

- Barrierefreiheit nach DIN 18040 öffnet Ihnen einen breiteren, oft unterversorgten Mietermarkt und macht Ihre Wohnung auch für Mieter interessant, die langfristig bleiben.
- Die Kombination aus Luft-Wasser-Wärmepumpe und Photovoltaik hält die Nebenkosten spürbar niedrig. Gerade bei steigenden Energiepreisen ist das ein Argument, welches Mieter lieben.
- Schlüsselfertige Neubau-Qualität bedeutet für Sie: kaum Instandhaltungsaufwand in den ersten Jahren, dafür mehr Netto vom Brutto.
- Der Tiefgaragenstellplatz ist bereits auf E-Mobilität vorbereitet – ein Plus, das bei Mietinteressenten und beim späteren Wiederverkauf zunehmend den Ausschlag gibt.
- Die ruhige Lage in zweiter Reihe, kurze Wege zum Technologiepark Köln und eine S-Bahn-Anbindung von 10 Minuten zum Hauptbahnhof sichern Ihnen eine stabile, zahlungskräftige Mieterzielgruppe.
- Mit GERT LICHIOUS steht ein Bauträger mit über 50 Jahren Erfahrung hinter Ihrer Investition – das reduziert Ihr Risiko spürbar.

Eine Wohnung, die durch Lage, Bauqualität und einen breiten Mieterkreis überzeugt – und Ihnen damit eine Kapitalanlage mit attraktivem Renditepotenzial bietet.

Ausstattung

Qualität, die man spürt – Stein auf Stein

Dieses Projekt von GERT LICHIOUS steht für über 50 Jahre Tradition und Baukompetenz. Ihre Wohnung wird schlüsselfertig übergeben: Edles Eichenparkett, hochwertiges Malervlies und Sanitärausstattung namhafter Hersteller sind bereits inklusive.

Sie können direkt vermieten.

Die Highlights:

- Großzügige Loggia in Südausrichtung
- Modern durchdachter Grundriss mit Duschbad und Gäste-WC
- Abstellraum und großer Schrankraum
- Fußbodenheizung, elektrische Rollläden, 3-fach-Isolierverglasung

- Sanitärausstattung namhafter Hersteller
- Schlüsselfertig, inkl. hochwertiges Eichenparkett, Fliesen und Malerarbeiten
- Malervlies
- Energieeffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit Photovoltaik
- Geschützte Außenanlage mit Videogegensprechanlage
- Tiefgaragenstellplätze mit Vorbereitung für Wallboxen
- Fahrradstellplätze im Außenbereich & separater Fahrradkeller
- Barrierefreier Zugang von der Tiefgarage bis in jede Wohnung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Bauen mit Vertrauen – seit über 50 Jahren.

Als familiengeführtes Unternehmen steht GERT LICHIOUS seit 1973 für Qualität, Verlässlichkeit und persönliche Betreuung. Über 4000 realisierte Wohnungen und Häuser in Nordrhein-Westfalen sprechen für sich.

Wir bauen traditionell Stein auf Stein – mit Liebe zum Detail, hochwertiger Bauweise und dem Anspruch, nicht nur Gebäude zu errichten, sondern echte Lebensmittelpunkte zu schaffen. Dabei begleiten wir Sie persönlich: vom ersten Gespräch bis lange nach dem Einzug.

Mit unserem Rundum-Sorglos-Paket erhalten Sie eine Immobilie, die wirklich bezugsfertig ist – und perfekt zu Ihnen passt.

Wir nehmen Ihre Zukunft persönlich:

Schöner wohnen und leben mit GERT LICHIOUS

Lage

Perfekt vernetzt, exklusiv verborgen – Ihre neue Kapitalanlage in Köln-Müngersdorf.

Nur 15 Minuten vom Hauptbahnhof entfernt und dennoch ein Ort zum Durchatmen. Inmitten eines gewachsenen Viertels bietet dieses Projekt eine Privatsphäre, die in dieser Lage Seltenheitswert hat. Versteckt in zweiter Reihe der Vitalisstraße und angenehm abgeschirmt vom Straßenverkehr, genießen Sie hier eine Ruhe, die man in einer so gut angebundenen Lage kaum vermutet.

Die direkte Nachbarschaft ist gepflegt, ruhig und gewachsen – mit Grün und Charakter.

Die Nähe zum Technologiepark Köln, zur S-Bahn (nur 10 Minuten bis zum Hbf), zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten macht die Lage sowohl für Paare, Familien als auch Kapitalanleger attraktiv.

Auch das Freizeitangebot überzeugt: Der Grüngürtel, der Landschaftspark Belvedere, der Tierpark Lindenthal, das RheinEnergieStadion und die Deutsche Sporthochschule befinden sich nur wenige Minuten entfernt.

Ein Ort zum Durchatmen – urban, aber entspannt. Und genau richtig zum Ankommen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	13,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Freie künstlerische Darstellung

Südansicht

Exposé - Galerie



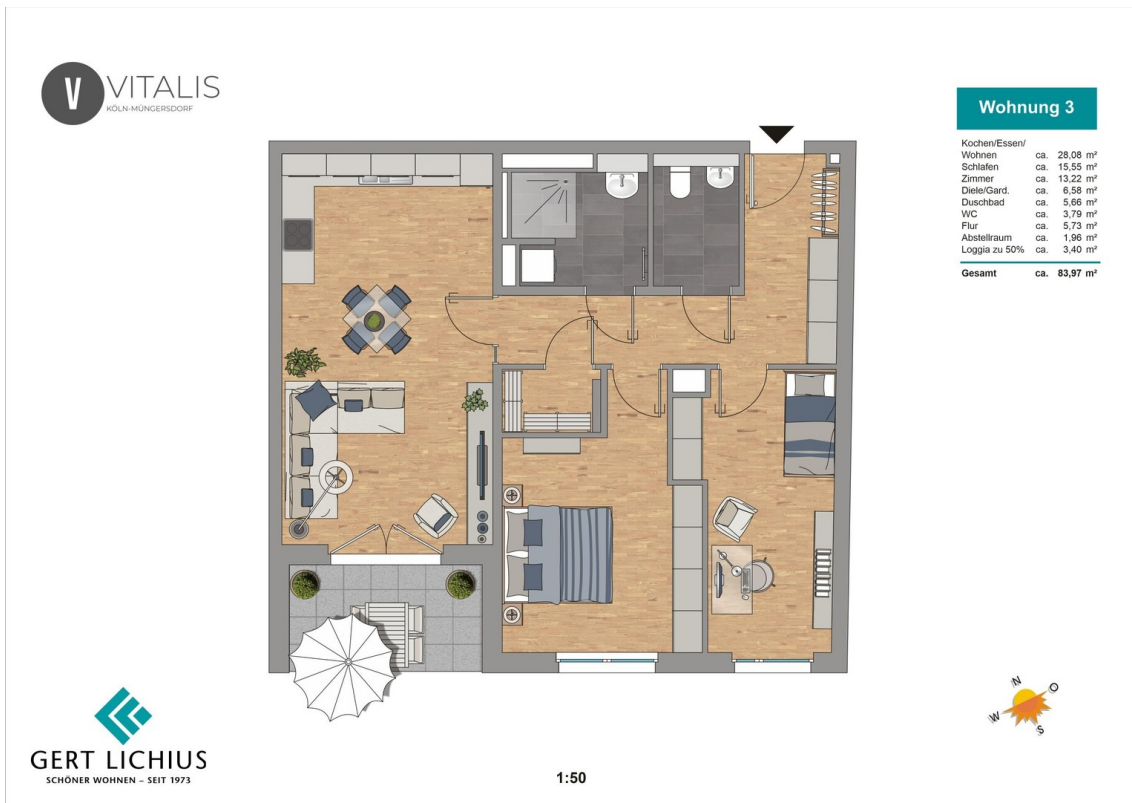
Freie künstlerische Darstellung

Ansicht



Dachaufsicht, Lageplan

Exposé - Galerie



Grundriss

Exposé - Grundrisse



Wohnung 3

Kochen/Essen/	ca. 28,08 m ²
Wohnen	ca. 15,55 m ²
Schlafen	ca. 13,22 m ²
Zimmer	ca. 6,58 m ²
Diele/Gard.	ca. 5,68 m ²
Duschbad	ca. 3,79 m ²
WC	ca. 5,73 m ²
Flur	ca. 1,98 m ²
Abstellraum	ca. 3,40 m ²
Loggia zu 50%	ca. 3,40 m ²
Gesamt	ca. 83,97 m²



1:50

