

Exposé

Wohnung in Köln

Rarität - 5,2% Rendite in Kölner Innenstadt: hochwertig sanierte Kapitalanlage mit Mietgarantie



Objekt-Nr. OM-473477

Wohnung

Verkauf: **440.000 €**

50676 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1970	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	5	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	77,01 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Fernwärme	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	395 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese kernsanierte Hochparterrewohnung in zentraler Lage der Kölner Innenstadt vereint urbanes Wohnen mit modernem Komfort – und wird als schlüsselfertige Kapitalanlage mit attraktiver Rendite übergeben. Auf rund 77 m² Wohnfläche erwarten Sie ein durchdachter Grundriss, eine stilvolle Ausstattung und ein großzügiger Balkon.

Ihre Kapitalanlage im Überblick

Die Wohnung wird bis zur Übergabe vollständig möbliert – inklusive hochwertiger Einbauküche – und geht als 3er-WG in Toplage mit Langzeitmietverträgen an den neuen Eigentümer über. Damit erhalten Sie eine bereits vermietete Immobilie mit stabilen Mieteinnahmen ab dem ersten Tag.

Als Bauträger gewähren wir Ihnen zudem die gesetzliche Gewährleistung von 5 Jahren auf die durchgeführten Sanierungsarbeiten – für zusätzliche Sicherheit Ihrer Investition.

Die monatlichen Kaltmieteinnahmen betragen 1.900 €, aufgeteilt wie folgt:

600 € je WG-Zimmer (3 Zimmer)

100 € für den Stellplatz

Unser Rundum-Sorglos-Paket

Wir übernehmen die solvente Mieterauswahl, sämtliche Besichtigungen und übergeben Ihnen eine vollständig vermietete Kapitalanlage – Sie profitieren von den Erträgen, ohne sich um Vermietung und Organisation kümmern zu müssen.

Hochwertige Kernsanierung

Im Rahmen der umfassenden Kernsanierung wurde die Wohnung technisch wie optisch auf einen modernen, zeitgemäßen Standard gebracht:

- vollständige Erneuerung der Elektrik inklusive neuer Unterverteilung
- moderne Einbaus pots im Badezimmer und im Flur
- komplett neu gestaltetes und verfliesetes Badezimmer mit hochwertigen Markenarmaturen
- neue Küchenanschlüsse inklusive Einbauküchenzeile
- hochwertiger Eichenparkettboden im Landhausdielenformat
- neue Heizkörper der Marke Kermi
- Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- elektrisch betriebene Rollläden für zusätzlichen Wohnkomfort

Wohnkomfort für jedes WG-Zimmer - Ein besonderes Highlight:

Jedes der drei WG-Zimmer bietet den Komfort eines begehbaren Balkons – ein attraktiver Mehrwert, der die Wohnqualität für alle Mieter spürbar steigert und die Vermietbarkeit zusätzlich erhöht.

Eigener Stellplatz inklusive:

Ein besonderer Vorteil ist der zur Wohnung gehörende Stellplatz. Gerade in dieser zentralen innerstädtischen Lage stellt ein eigener Parkplatz einen erheblichen Mehrwert dar.

Lage & Verfügbarkeit:

Die zentrale Lage ermöglicht kurze Wege und die fußläufige Erreichbarkeit der Kölner Innenstadt. Als schlüsselfertig vermietete Kapitalanlage mit Rundum-Sorglos-Paket ist diese Wohnung eine seltene Gelegenheit für renditeorientierte Investoren.

Hinweis zu den Fotos:

Da die Wohnung aktuell auch zur Eigennutzung vermarktet wird, fehlen auf den Bildern noch die zu setzenden Trockenbauwände zur Aufteilung der WG-Zimmer. Den Grundriss der fertigen WG finden Sie im Inserat. Zur Veranschaulichung der geplanten WG-Aufteilung finden Sie anbei zudem Beispielbilder anderer von uns realisierter Kölner WGs.

Ausstattung

Die Wohnung überzeugt mit einer hochwertigen und zeitlosen Ausstattung, die im Zuge der Kernsanierung sorgfältig und mit viel Liebe zum Detail ausgewählt wurde. Moderne Technik, elegante Materialien und eine harmonische Gestaltung schaffen ein stilvolles Wohnambiente – ein Standard, der sich ideal für die geplante WG-Vermietung eignet und solvente, langfristige Mieter anspricht.

Trotz der zentralen Innenstadtlage befindet sich das Gebäude in einer ruhigen Nebenstraße. Auch die Wohnung ist angenehm ruhig ausgerichtet und bietet damit einen hohen Wohnkomfort, der besonders im WG-Wohnen einen spürbaren Mehrwert schafft und die dauerhafte Vermietbarkeit sichert.

Der durchdachte Grundriss lässt sich optimal in drei gleichwertige WG-Zimmer aufteilen und ermöglicht so eine effiziente, ertragsstarke Nutzung der Wohnfläche. Der großzügige Balkon erweitert den Wohnbereich um einen attraktiven Platz im Freien und steigert die Attraktivität für Mieter zusätzlich.

Die sofortige Verfügbarkeit sowie der zur Wohnung gehörende Stellplatz runden dieses Angebot ab – eine schlüsselfertig vermietete Kapitalanlage, die Rendite, Wertstabilität und Wohnqualität in einer der gefragtesten Lagen Kölns vereint.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche

Sonstiges

Das Angebot erfolgt provisionsfrei. Für den Käufer fällt keine Maklercourtage an.

Aufgrund eines überdurchschnittlich hohen Verbrauchs der vorherigen Bewohnerin ist das Hausgeld derzeit vorübergehend erhöht. Das reguläre monatliche Hausgeld setzt sich aktuell aus 428,63 Euro sowie 150,10 Euro Zuführung zur Instandhaltungsrücklage zusammen.

Als Verkäufer leisten wir für einen Zeitraum von zwei Jahren eine monatliche Zuzahlung in Höhe von 183,73 Euro. Dadurch reduziert sich die tatsächliche monatliche Belastung des Käufers in diesem Zeitraum auf 395,00 Euro.

Makleranfragen sind ausdrücklich nicht erwünscht.

Lage

Lage & Standortvorteile für Ihre Kapitalanlage

Die Wohnung befindet sich in äußerst zentraler Lage im Herzen von Köln – eine Toplage, die für Kapitalanleger gleich mehrere entscheidende Vorteile vereint: nachhaltige Wertstabilität, hohe Mieternachfrage und langfristiges Wertsteigerungspotenzial. Innerstädtische Wohnlagen dieser Qualität sind knapp und entsprechend gefragt, was das Vermietungsrisiko minimiert und die Ertragssicherheit erhöht.

Die Kölner Innenstadt mit ihren zahlreichen Einkaufsstraßen, Cafés, Restaurants und kulturellen Einrichtungen ist bequem zu Fuß erreichbar; auch der Kölner Dom und der Hauptbahnhof liegen nur wenige Gehminuten entfernt. Diese Zentralität macht die Immobilie besonders attraktiv für solvente Mieter – von Berufstätigen über Studierende bis hin zu Pendlern.

Das direkte Umfeld verbindet den besonderen Charakter der Kölner Innenstadt mit einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Rhein und die angrenzenden Uferbereiche bieten zusätzlich attraktive Möglichkeiten für

Spaziergänge, Sport und Erholung – Standortqualitäten, die die dauerhafte Vermietbarkeit weiter stärken.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Mehrere U-Bahn- und Straßenbahnlinien sind innerhalb weniger Minuten erreichbar und ermöglichen schnelle Verbindungen in sämtliche Stadtteile. Durch die Nähe zum Kölner Hauptbahnhof profitieren Berufspendler und Reisende von einer optimalen regionalen und überregionalen Anbindung – ein Faktor, der die Attraktivität der Wohnung im Mietmarkt zusätzlich erhöht.

Kurze Wege, eine vielseitige Umgebung und eine hohe Lebensqualität machen diesen Standort zu einer der besonders gefragten Wohnlagen der Kölner Innenstadt – und damit zu einer soliden Basis für eine langfristig rentable Kapitalanlage.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	153,91 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



WG Zimmer 1

Exposé - Galerie



Zimmer 1



Blick Flur

Exposé - Galerie



Flur



Zimmer 2

Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 3

Exposé - Galerie



Badezimmer mit Spots



Dusche mit Ablage

Exposé - Galerie

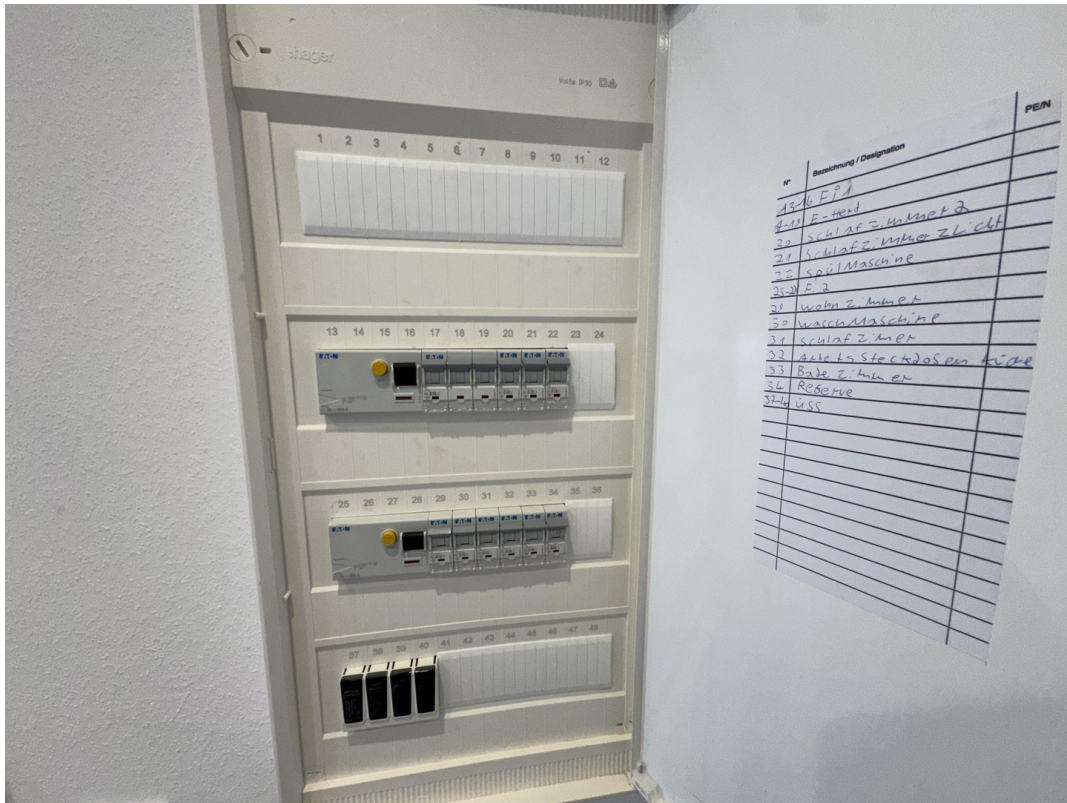


Badezimmer



Kermi Heizkörper

Exposé - Galerie



Neue Elektrik/Unterverteilung



Markenarmatur



Ansicht Badezimmer

Exposé - Galerie



Toilette



Handtuchheizkörper



Beispiel WG Zimmer Nippes

Exposé - Galerie



Beispiel WG Zimmer Nippes



Beispiel WG Zimmer Zollstock

Exposé - Galerie



Beispiel WG Küche Zollstock

Exposé - Grundrisse

