3-Zimmer-Wohnung am Vorgebirgspark – 2023 renoviert, mit Balkon-Loggia



Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57 inkl. gesetzt. MwSt.
Courtage	3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.
Kaufpreis	235.000 €
Hausgeld	476 €

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	75 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone	1
Zustand des Objektes	Teilsaniert
Verkaufsstatus	reserviert
Objekt ist vermietet	Ja

Energieausweis	
Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	17.08.2036
Energieverbrauchskennwert	87kWh/m²a
Warmwasser enthalten	Ja
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	18.08.2026
Energieeffizenzklasse	C
Primärenergieträger	Fernwärme

Ausstattung	
Bad	Dusche, Wanne
Boden	Fliesen
heizungsart	Fernheizung
Befeuerung	Fernwärme
Aufzug	Personenaufzug
Barrierefrei	Ja

Objektbeschreibung

Diese gepflegte Erdgeschosswohnung im Kölner Stadtgebiet bietet eine attraktive Kapitalanlage für Investoren, da sie aktuell vermietet ist und damit direkt laufende Mieteinnahmen generiert von monatlich 975,-€ kalt generiert.

Die Wohnung erstreckt sich über eine Wohnfläche von 74 m² und gliedert sich in drei Zimmer, darunter zwei separate Schlafzimmer sowie ein vollständiges Bad. Ein zusätzliches Gäste-WC erhöht den Wohnkomfort spürbar. Die Böden sind mit pflegeleichtem Fliesen ausgestattet.

Das Gebäude wurde teilsaniert und verfügt über insgesamt sechs Etagen. Dank des vorhandenen Aufzugs ist die Wohnung barrierefrei erreichbar, was sie auch für eine langfristige Nutzung interessant macht. Ein eigener Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum.

Die Wärmeversorgung erfolgt über Fernwärme. Der Energieausweis weist die Energieeffizienzklasse B aus, was auf einen vergleichsweise sparsamen Energieverbrauch hindeutet. Das monatliche Hausgeld beläuft sich auf 476 €.

Diese Wohnung eignet sich ideal als solide Kapitalanlage in einer der gefragtesten Städte Deutschlands.

Lage

Willkommen im Herzen von Köln – genauer gesagt im begehrten Stadtbereich rund um den Vorgebirgspark, einer der grünen Oasen der Domstadt. Die Lage vereint urbanes Lebensgefühl mit naturnaher Ruhe auf ideale Weise.
Der nächste Anschluss an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist bequem in nur 5

Gehminuten erreichbar und verbindet Sie schnell und unkompliziert mit dem gesamten Kölner Stadtgebiet. Für Pendler und Reisende ist die Anbindung gleichermaßen attraktiv: Der Kölner Hauptbahnhof ist in lediglich 8 Fahrminuten erreichbar, während die nächste Autobahn in rund 12 Fahrminuten zur Verfügung steht – ideal für alle, die beruflich oder privat regelmäßig mobil sind. Der Flughafen Köln/Bonn ist in nur 21 Fahrminuten erreichbar und macht internationale Reisen zum Kinderspiel.
Die unmittelbare Nähe zum Vorgebirgspark bietet zudem einen echten Mehrwert für die Lebensqualität: Ausgedehnte Spaziergänge, Freizeitaktivitäten im Grünen und eine angenehme Atmosphäre direkt vor der Haustür machen diesen Standort besonders reizvoll. Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und gastronomische Angebote des gut aufgestellten Kölner Stadtteils runden das vielseitige Angebot dieser erstklassigen Lage ab.

Ausstattung

3 Zimmer

Küche

Diele

Bad

Balkon

Gäste WC

Erdgeschoss

Sonstiges

















