

# Exposé

## Wohnung in Köln

**TOP Rendite 4,5% | Planungssicherheit bis Mai 2025 |  
Indexmietvertrag | Tiefgarage | PROVISIONSFREI**



Objekt-Nr. **OM-311304**

### Wohnung

Verkauf: **219.983 €**

Ansprechpartner:  
Rohde Immobilien GmbH

51149 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

|                       |                      |                   |                   |
|-----------------------|----------------------|-------------------|-------------------|
| Baujahr               | 1975                 | Übernahme         | Nach Vereinbarung |
| Etagen                | 3                    | Zustand           | renoviert         |
| Zimmer                | 1,50                 | Schlafzimmer      | 1                 |
| Wohnfläche            | 70,00 m <sup>2</sup> | Badezimmer        | 1                 |
| Energieträger         | Öl                   | Etage             | 3. OG             |
| Preis Garage/Stellpl. | 20.000 €             | Tiefgaragenplätze | 1                 |
| Hausgeld mtl.         | 214 €                | Heizung           | Zentralheizung    |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sie suchen eine schöne Eigentumswohnung als exzellente Kapitalanlage in zentraler Lage von Köln?

Ja? Dann haben wir genau das Richtige für Sie! Das ist Ihr persönliches Renditewunder:

!Short Facts!

- ★ 1,5 Zimmer (ca. 70 m<sup>2</sup>) mit XXL Balkon
- ★ 2022 frisch renoviert, neue Böden, modernes Bad, weiße Wände, weiße Innentüren
- ★ Neue Elektro Unterverteilung

Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 20.000€)

Bruttomietrendite von 4,5%!

Die Wohnung ist vermietet mit einer vertraglichen Mindestmietdauer bis Mai 2025. Zur Planungssicherheit ist ferner ein Indexmietvertrag vereinbart, sodass die Miete erstmalig zum 01.11.2024 angepasst werden kann.

Zur Orientierung die derzeit erzielte Rendite:

★ Kaltmiete Wohnung: 850€

★ Miete Stellplatz: 60€

Hausgeld Wohnung: 214€, bestehend aus:

✓ Umlagefähige NK: 131€

✓ Nicht umlagefähige NK: 31€

✓ Rücklage: 52€

Hausgeld Stellplatz: 21€

!Objektbeschreibung!

In einem sehr gepflegten Wohnhaus mit 16 Parteien und in guter Wohngegend gelegen präsentiert sich die hier angebotene schöne Etagenwohnung im 3. OG auf ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

**\*Bodenbelag\***

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein durchgängiger, gemütlicher Laminatboden.

**\*Gestaltungsfreiraum\***

Die Wohnung ist optimal geschnitten, sodass Sie viel Freiraum für individuelle Gestaltung haben.

**\*Lichteinfall\***

Große Fensterfronten sorgen für hellen Lichteinfall, was das Wohnen besonders angenehm macht.

**\*Badezimmer\***

Das innenliegende Badezimmer mit Wanne ist eine echte Wellness-Oase. Es verfügt über moderne, großformatige Fliesen, einen Waschtisch, einen Spiegel, ein WC und eine Badewanne. Hier finden auch Waschmaschine und Trockner Platz.

### \*Küche\*

Die Küche ist in einem separaten Raum untergebracht, um Gerüche vom Schlafbereich fernzuhalten. Perspektivisch könnte dieser Raum auch als Arbeitszimmer genutzt werden, indem die Anschlüsse auf die andere Seite verlegt werden.

### \*Wohn- und Schlafbereich\*

Das Zentrum der Wohnung bildet der offene Wohn- und Schlafbereich mit Zugang zum großen Balkon. Die Großzügigkeit dieses Raums vermittelt ein direktes Wohlgefühl. Eine praktische Ecke eignet sich ideal für die Platzierung eines gemütlichen Betts.

### \*Balkon\*

Der XXL Balkon erstreckt sich über die gesamte Breite der Wohnung und bietet dank der perfekten Süd-West-Ausrichtung maximale Sonnenstunden – über den Dächern von Ensen.

### \*Stellplatz\*

Der Stellplatz befindet sich in der Tiefgarage unter dem Haus, sodass Sie trockenen Fußes hineinkommen.

### \*Zusätzliche Räume\*

Ein eigener Kellerraum, ein Fahrradkeller und ein Trockenkeller vervollständigen das Rundum-Sorglos-Paket.

### \*Hausmeister-Service\*

Der Hausmeister übernimmt die Treppenhausreinigung, die Gartenpflege, den Mülltonnen- und Winterdienst.

## Ausstattung

Großzügiger XXL Sonnenbalkon

Renoviertes Wannenbad

Neue Böden, neue Innentüren und neue Wohnungstüre

Einbauküche

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die Wohnung steht mit Übernahme des bestehenden Mietverhältnisses und inklusive Einbauküche ab sofort zum Verkauf.

Die hier gezeigten Bilder und Videos wurden vor Einzug angefertigt, die Wohnung ist bewohnt und daher von den Mietern möbliert.

Impressum:

Rohde Immobilien GmbH

Wilhelmstr. 32

51379 Leverkusen

Telefon: 02173-9995390

E-Mail: [info@rohde.immobilien](mailto:info@rohde.immobilien)

Geschäftsführer: Bastian Rohde

Sitz der Gesellschaft: Leverkusen

Amtsgericht Köln, HRB 109281

USt-ID: DE352133758

## **Lage**

Der Stadtteil Ensen gehört zum Kölner Stadtbezirk Porz und liegt rechtsrheinisch.

Unmittelbar am Rhein gelegen wird dörfliche Gemütlichkeit mit städtischem Flair ergänzt.

Porz - Ensen verfügt über eine urbane Infrastruktur - Discounter und Einzelhändler, Banken, Friseure, Boutiquen befinden sich in fußläufiger Distanz.

Die Rheinwiese Ensen und das Rheinufer werden nach ca. 10 Gehminuten erreicht und locken zu ausgedehnten Spaziergängen.

Auch verkehrstechnisch ist Porz - Ensen hervorragend erschlossen. Die Straßenbahnlinie 7 ist in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen und bringt Sie in ca. 20 Minuten in die Kölner Innenstadt.

Der Anschluss an die AB 4/3 sowie AB 59 ist in nur wenigen Autominuten erreichbar. Zum Flughafen Köln/ Bonn gelangen Sie in 15 Minuten Autominuten.

Rundum ideal für Berufspendler - eine perfekte Kombination!

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gesamtschule

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis             |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergieverbrauch    | 165,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | F                             |

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Modernes Wannenbad



Küche

# Exposé - Galerie



Flur



Außenansicht

# Exposé - Grundrisse



## LEGENDE

- 01 Diele
- 02 Bad
- 03 Wohnen/Schl
- 04 Küche
- 05 Balkon

Grundriss