

**Stabile RENDITE! Bildschöne, moderne 2-Zimmer-ETW!**



**ZEIT & WERT**

Immobilien  
Maklersocietät GmbH

Ihr Ansprechpartner

ZEIT & WERT Immobilien  
Dieselstr. 14  
D-50374 Ertstadt

Telefon: 02235 - 92 92 60  
Fax: 02235 - 92 92 65  
eMail: anfrage@zeitundwert.de

<b>Kaufpreis</b>	185.000,- €	<b>Miete*</b>	
<b>Baujahr</b>	1998	<b>Nebenkosten</b>	
<b>Wohnfläche</b>	59.24 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	2
<b>Nutzfläche</b>		<b>Grundstück</b>	
<b>Garage/Stellplatz</b>		<b>Provision</b>	3.57 %

Köln-Ehrenfeld! Junge 2-Zimmer-Wohnung!  
Langfristig vermietet - ideal für Kapitalanleger!

**OBJEKT**

Köln-Ehrenfeld! Großzügige 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit Küche, Diele und Wannenbad in sehr ruhiger, zentrumsnaher Wohnlage!

Rd. 60 m<sup>2</sup> gut geschnittene Wohnfläche  
Helle moderne Ausstattung - licht und sonnig!

- + eigener Kellerraum
- + abschließbarer Wasch- und Trockenraum
- + Baujahr 1998

Gutes, stabiles Mietverhältnis - berufstätiger Mieter - 575,- Euro mtl. Grundmiete zzgl. 126,- Euro Nebenkosten

**BESCHREIBUNG**

Das erst 1998 errichtete Wohnhaus zeichnet sich aus durch seinen sehr guten, gepflegten Gesamtzustand und die begehrte ruhige Wohnlage in Köln-Ehrenfeld.

Die ca. 59,24 m<sup>2</sup> große Wohnung liegt im zweiten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses.

Der Wohnkomplex wurde als Atriumlösung konzipiert und umschließt einen eigenen Park. Von der Straße aus gelangen Sie über einen Durchgang in die sehr gepflegte Anlage (kein Pkw-Verkehr!) und entfliehen mit wenigen Schritten der Hektik des Alltags.

Die gut gepflegte Außenanlage, das großzügige, in hellen Farben gehaltene Treppenhaus sowie der hervorragende Gesamtzustand der Immobilie geben eine erste gelungene Visitenkarte ab.

Die der Straße abgewandt gelegene 2-Zimmer-Eigentumswohnung zeigt einen raum- und platzoptimierten Grundriss mit ebenmäßigem Zuschnitt.

Die Wohnung wurde in den letzten Jahren teil-weise renoviert bzw. modernisiert. Sie präsentiert sich in tadellosem Zustand.

Helles Laminat in Wohnbereich und Diele verleiht eine freundlich einladende Note. Ein dem hellen Erscheinungsbild angepasster Wandschrank und ein durch Schiebeelemente optisch elegant abgetrennter Stauraum bieten zusätzliche Staufläche. Vor dem Wohnzimmer erstreckt sich der zum Innenbereich gelegene Balkon. Genießen Sie hier in aller Ruhe die morgendlichen Sonnenstrahlen.

Das Badezimmer verfügt über Wanne, Waschsäule und Hänge-WC.

Auch eine Wasch-/ Trocknerkombination findet gut Platz. Sanitär und die raumhohen Fliesen sind durchgängig in Weiß gehalten. Integrierte Lichtspots vervollständigen die Ausstattung. Ein verspiegelter Einbauschränk bietet dezenten Stauraum für Hygiene-artikel etc.

Die moderne Küche schließt an den Wohn-/ Essbereich an. Sie ist hell gefliest. Die Kücheneinrichtung ist Eigentum des Mieters.

Zu der Wohnung gehört auch noch ein eigener Keller. Ein abschließbarer Waschraum rundet das Angebot ab. Die Wäsche kann bequem in einem separaten Trockenraum auf-gehängt werden.

## MIETE/RENDITE

575 Euro mtl. Kaltmiete = 6.900,- Euro p.a

126 Euro mtl. Nebenkosten

Warum ist die Rendite sicher und nachhaltig?

Der jetzige Mieter bewohnt die Wohnung schon seit über 13 Jahren! Er möchte das Mietverhältnis auch langfristig weiter fortsetzen - eine echte Chance für Rechenfüchse!

Der Eigentümer hat die komfortable Option, die aktuelle Mietverwaltung zu übernehmen. Alternativ ist diese jährlich kündbar.

## HAUSGELD

Das Hausgeld für die Wohnung beträgt laut Wirtschaftsplan 2015 aktuell 197 Euro mtl. inkl. Instandhaltungsrücklage.

## FENSTER

Holz-ISO-Fenster

## HEIZUNG

Gaszentralheizung; dezentrale Warmwasserversorgung

## ENERGIEAUSWEIS

Ein verbrauchsbasierter Energieausweis mit einem Kennwert von 117,24 kWh/(m²a) liegt vor.

## IHR ANSPRECHPARTNER

Nicolas Gerth steht Ihnen für Informationen oder eine Besichtigung gern zur Verfügung. Rufen Sie an! Tel. 02235 - 92 92 60.

## FAZIT

Wer eine attraktive, solide und wertstabile Kapitalanlage mit einem guten, unkomplizierten und langfristigen Mietverhältnis in einer dauerhaft begehrten Wohnlage sucht, sollte sich diese topp gepflegte Eigentumswohnung in Köln-Ehrenfeld nicht entgehen lassen!

## LAGE

Der Kölner Stadtteil Ehrenfeld liegt in zentraler Lage im Westen der Stadt. Die unmittelbare Nähe zum Kölner Grüngürtel bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten und zur Erholung.

Ehrenfeld gehört aufgrund der verkehrsgünstigen, zentrumsnahen und gleichzeitig grünen Lage zu den besonders gefragten Stadtteilen Kölns.

Die Infrastruktur ist als ideal zu bezeichnen:

Öffentliche Einrichtungen lassen sich im nahen Umkreis zu Fuß oder mit dem Rad bequem erreichen. Mannigfaltige Bummel- und Einkaufsmöglichkeiten gibt es auch in Junkersdorf und Weiden.

Die nächste BAB-Auffahrt zu dem rund um Köln verlaufenden Autobahnnetz erreichen Sie binnen weniger Minuten.

Öffentliche Nahverkehrsmittel (Bahn und Bus) sind fußläufig erreichbar.

## Objektbilder

---



**ZEIT & WERT**

Immobilien  
Maklersocietät GmbH

## Impressum

---

ZEIT & WERT Immobilien Maklersocietät GmbH

Dieselstr. 14

D-50374 Erftstadt

Tel.: +49 (0) 2235 / 929260

Fax: +49 (0) 2235 / 929265

eMail: [impressum@zeitundwert.de](mailto:impressum@zeitundwert.de)

Geschäftsführung: Dipl.-Oec. Sybille Gerth

USt-ID: DE160848705

Handelsregister: HRB 44235

Amtsgericht Köln

Gewerberlaubnis gem. §34c GewO wurde erteilt durch

Erftkreis - Der Landrat

Willy-Brandt-Platz 1

D-50126 Bergheim

Bitte beachten Sie unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen (<https://zeitundwert.de/kontakt/AGB>), die Grundlage dieses Angebots sind. Flächen- und Maßangaben sind ca.-Werte.