DIETRICH IMMOBILIEN

**Immobilien-Exposé**

# Kapitalanlage in Dünnwald: Langjährig vermietete 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon

## Objekt-Nr. 66377-9793

# Wohnung zum Kauf

in 51069 Köln









# Details

Vermietet

| | | |
|---|---|---|
| Kaufpreis<br>**209.000 €** | Mieteinnahmen (Ist)<br>**5.880 €** | Hausgeld<br>**280 €** |
| Wohnfläche<br>**72 m²** | Zimmer<br>**3** | Verfügbar ab<br>**vermietet** |
| Provisionspflichtig<br>**Ja** | Vermietet<br>**Ja** | Baujahr<br>**1982** |
| Zustand<br>**Gepflegt** | Etage<br>**2** | Etagen<br>**4** |
| Wohneinheiten<br>**1** | Käuferprovision<br>**2.38 %** | |

## Beschreibung

Die Wohnung verfügt über drei Zimmer mit ca. 72 m² Wohnfläche und zeichnet sich durch einen sehr guten, funktionalen Grundriss aus, der eine optimale Nutzung der Wohnfläche ermöglicht. Der Wohnbereich bietet Zugang zum gartenseitig ausgerichteten Balkon, der einen angenehmen Platz zum Entspannen im Freien schafft. Die drei Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und sprechen unterschiedliche Wohnbedürfnisse an. Ein Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und WC sowie ein praktischer Abstellraum in der Diele runden das Flächenangebot ab.

Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen den Bewohnern eine Waschküche, ein Trockenraum sowie ein Fahrradkeller zur Verfügung. Ein eigener Garagen- oder Außenstellplatz gehört nicht zur Wohnung.

Die Kombination aus gut geschnittenem Wohnraum, gartenseitigem Balkon und langjährigem Mietverhältnis bildet die Grundlage für ein langfristig orientiertes Immobilieninvestment.

Vermietungssituation:
Die Wohnung ist seit 1982 zu einer monatlichen Nettokaltmiete von 490 EUR an eine Einzelperson vermietet. Die Wohnung eignet sich ideal als Kapitalanlage, denn der gute Zustand und die sehr gute Lage sichern Ihnen dauerhaft eine optimale Vermietbarkeit. Der Mietvertrag kann aufgrund des Datenschutzes nur bei uns im Büro eingesehen werden.

Hinweis zum Kaufpreis:
Die Wohnung ist derzeit zu einer monatlichen Kaltmiete von 6,45 Euro pro Quadratmeter vermietet. Damit liegt die aktuelle Miete deutlich unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete. Bei der Kaufpreisbildung wurde dieser Umstand bereits entsprechend berücksichtigt. Insbesondere wurde berücksichtigt, dass es einige Zeit dauern wird, bis durch mögliche Mieterhöhungen die ortsübliche Vergleichsmiete erreicht werden kann. Der Gutachterausschuss der Stadt Köln weist für den Stadtteil Köln-Dünnwald bei Objekten mit Baujahren zwischen 1941 und 1990 einen durchschnittlichen Quadratmeterkaufpreis von 3.528 Euro aus. Bei einer Wohnfläche von 72 Quadratmetern ergibt sich daraus rechnerisch ein Wert von rund 254.000 Euro. Unter Berücksichtigung der derzeit vergleichsweise niedrigen Miete sowie der bestehenden Vermietungssituation wurde somit bei der Kaufpreisfindung bereits ein deutlicher Abschlag vorgenommen, der diese Punkte mehr als angemessen berücksichtigt.

## Ausstattung

Die Wohnung sowie das gemeinschaftliche Eigentum befinden sich in einem für das Baujahr gepflegten Zustand.

Die Ausstattung der Wohnung zeigt sich wie folgt:

Heizung:
* Gasetagenheizung aus 2004

Fenster:
* 2-fach-isolierte Kunststofffenster mit Rollläden, in 2004 erneuert

Sanitäranlagen:
* älteres, innenliegendes Bad mit Badewanne, Waschbecken und WC

Bodenbeläge:
* Parkett, Laminat, Fliesen und Teppichboden

Sonstiges:
* Gartenseitig gelegener Balkon mit Markise
* praktischer Abstellraum im Flur
* die vorhandene Einbauküche ist Eigentum der Mieterin
* zur Wohnung gehört ein Kellerraum

## Sonstiges

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen wie Kanal, Wasser, Strom, Gas und Telefon sind vorhanden. Die entsprechenden Behördenunterlagen wurden bereits angefordert.

Energieausweis: Verbrauchsausweis gültig von: 29.11.2018
Endenergieverbrauch Wärme: 142 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse: E
Baujahr: 1983

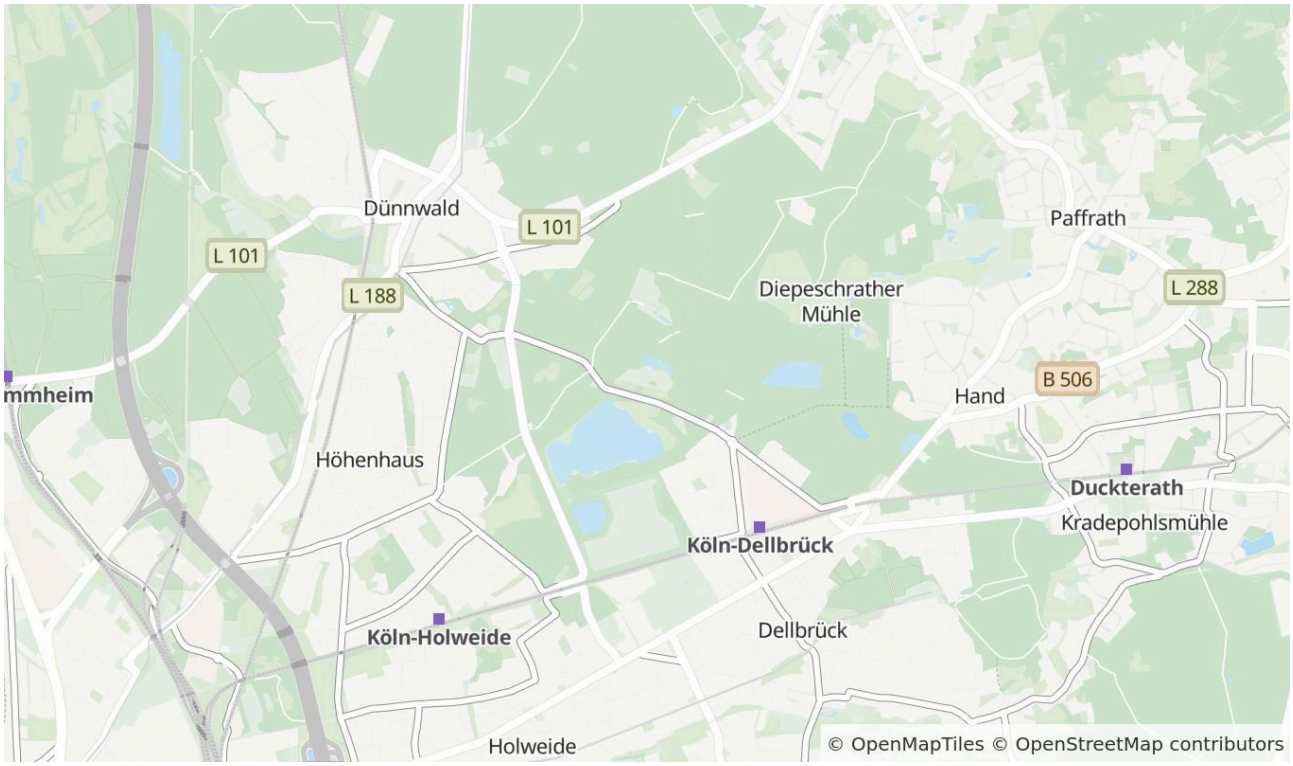
# Lage & Umgebung

**51069 Köln–Dünnwald**

Die Immobilie befindet sich in Köln-Dünnwald, einem gewachsenen und naturnahen Stadtteil im rechtsrheinischen Köln. Dünnwald verbindet ruhiges Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit der Kölner Innenstadt sowie der angrenzenden Städte Leverkusen und Bergisch Gladbach.

Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Wohnlage und viel Grün aus. Der Dünnwalder Wald mit Wildpark, Waldbad und zahlreichen Spazier- und Radwegen bietet ein hohes Naherholungsangebot. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in der näheren Umgebung vorhanden.

Für Kapitalanleger besonders interessant: Die Kombination aus etabliertem Wohnumfeld, naturnaher Lage und der Nähe zu Köln sowie den angrenzenden Wirtschaftsstandorten macht Dünnwald zu einem gefragten Wohnstandort für unterschiedliche Mietergruppen.




Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

# Energieausweis

Energieausweistyp
**Verbrauch**

Gültig bis
**28.11.2028**

Ausstellungsdatum
**29.11.2018**

Endenergieverbrauch
**142 kWh/(m²·a)**

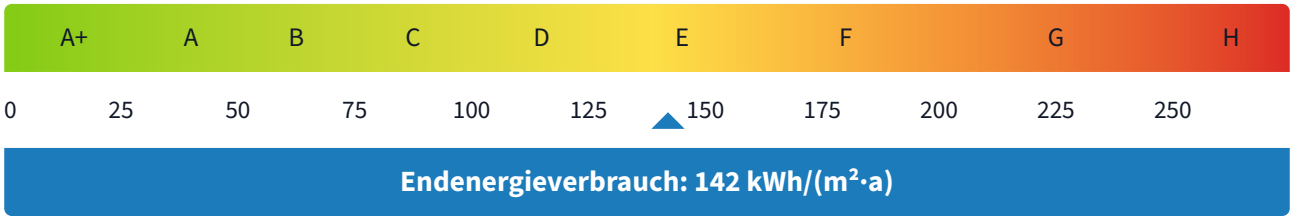
Energieeffizienzklasse
**E**

Baujahr
**1983**

Wesentlicher Energieträger
**Gas**

Befeuerungsart
**Gas**

Energieausweis
**2014**

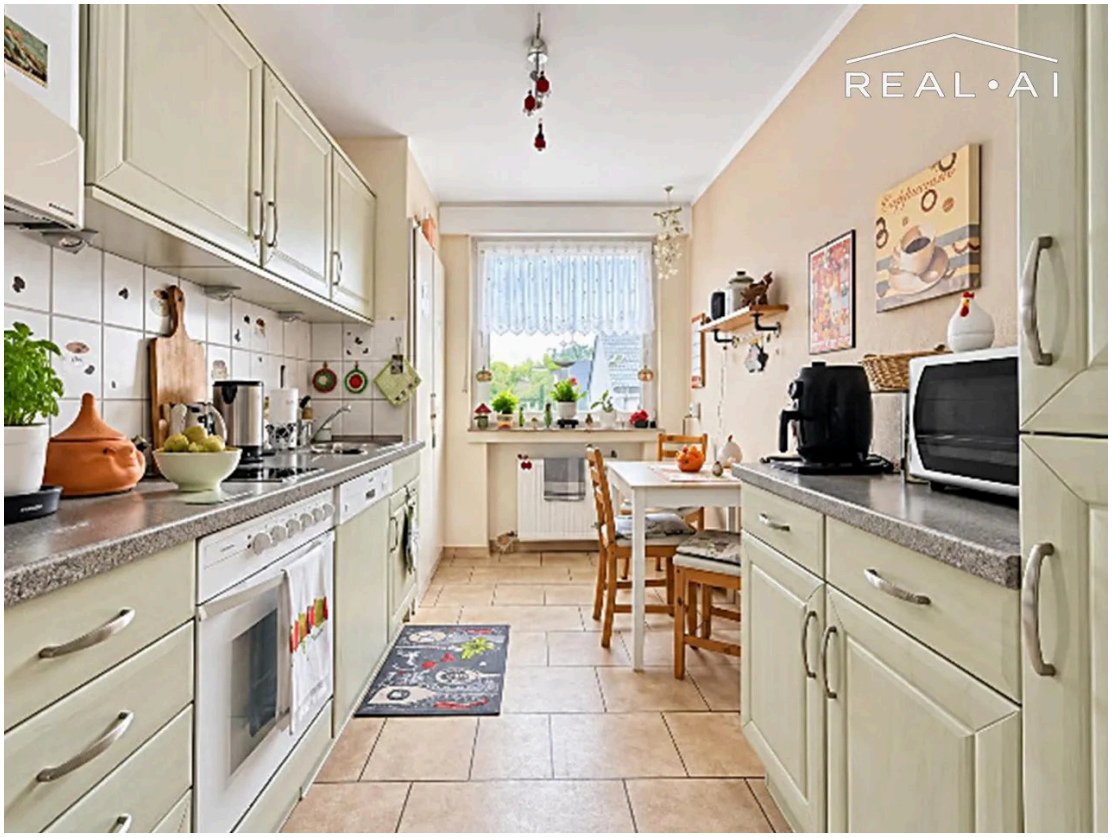





Rückansicht




Wohnzimmer mit Balkonzugang




Küche



Balkon mit Markise




Wannenbad



Frontansicht


Balkon
Kind
Wohnen
Abstell-
raum
Diele
Bad
Eingang
Küche
Eltern
illustration@immoGrafik
Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundriss

# Kontakt

**Helmut Müller Immobilien GmbH und Co KG**

Mülheimer Strasse 45

51375 Leverkusen

Telefon: 0214-8553315

E-Mail: anfragendolski@mueller-ivd.de

**Ihr Ansprechpartner**

Angelika Dolski

**Impressum**

www.immo-dietrich.de/impressum

**Besuchen Sie uns im Internet**

www.immo-dietrich.de

**Diese Immobilie online**

www.immo-dietrich.de/immobilie/kapitalanlage-in-koeln-duennwald-langjaehrig-vermietete-3-zimmer-eigentumswohnung-mit-balkon