



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Top Kapitalanlage

360°

Jetzt auch als virtueller 360° Rundgang

FALC
IMMOBILIEN

EINFACH MEHR.



Objektnummer FALC-DrJa-41779

Investieren ohne Zeitaufwand: Vermieten Sie an die Stadt Köln!

Eckdaten

Kaufpreis

229.000,00 €

Kaufpreis pro m²

3.469,70 €

Provision

2,975 % inkl. 19 % MwSt. vom notariellen Kaufpreis inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	66,0 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1995
Zustand	Gepflegt
Bad	Wanne
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Tiefgarage
DV Verkabelung	
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	24.03.2029
Energiekennwert	125.0 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	D
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Mülheim ist ein lebendiger und vielfältiger Stadtteil. Mit einer Mischung aus historischer Architektur und modernen Wohngebieten befindet sich der Stadtteil in einem Wandel und stellt eine attraktive Wohngegend für Menschen jeden Alters dar.

Es sind zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs rund um das Objekt aufzufinden. Einen Lebensmittelladen erreichen Sie in ca. 900 Metern zu Fuß. Außerdem sind ein Ärztehaus und eine Apotheke in ca. vier Gehminuten zu erreichen und somit in unmittelbarer Nähe des Objektes niedergelassen. Eine Kindertagesstätte befindet sich in ca. 200 Metern Entfernung und ein Fitnessstudio ist ca. sechs Gehminuten entfernt.

Restaurants und Bars sind zahlreich in der Umgebung des Objektes anzufinden.

In nur drei Minuten erreichen Sie zu Fuß das Rheinufer. Hier können Sie während eines entspannten Spaziergangs die Natur genießen oder einfach nur die Seele baumeln lassen. In ca. 100 Metern, also praktisch vor der Haustüre, erreichen Sie den Böcking-Park. Dieser wunderschöne Park lädt zu einem entspannten Picknick mit Freunden ein.

Die Verkehrsanbindung zum Objekt ist exzellent. In nur ca. 550 Metern erreichen Sie die S-Bahn-Haltestelle Von-Sparr-Straße. Außerdem erreichen Sie die Bushaltestelle Berliner Straße in nur acht Minuten zu Fuß. Die Auffahrt zur A3 ist ca. 2,5 Kilometer entfernt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Sie suchen eine lukrative Kapitalanlage, bei der Sie beständig sichere Mieteinnahmen von einem solventen Mieter erhalten? Dann sind Sie hier genau richtig!

Diese schöne 3-Zimmer-Wohnung in Köln-Mülheim mit einer Wohnfläche von ca. 66 m² ist langfristig an die Stadt Köln vermietet. Seit dem Errichtungsjahr der Immobilie (1995) ist die Stadt in das Mietverhältnis eingetreten, welches bis zum Jahr 2036 läuft und bisher immer verlängert wurde. In diesem Zeitraum werden die Mieten stufenweise nach oben angepasst. Die nächste Erhöhung wird zum 01. Januar 2026 erfolgen. Die letzte Erhöhung der Nettomiete in diesem Mietverhältnis ist zum 01. Januar 2032 angesetzt.

Der Grundriss der Wohnung ist wohnfreundlich gestaltet. Beim Eintreten in die Wohnung findet man zur linken Seite direkt das Kinderzimmer, das alternativ auch als Arbeitsbereich genutzt werden kann und zum großen Schlafzimmer angrenzt. Der Küchenbereich bietet ausreichend Platz für eine große Winkel-Küche. Das Highlight der Wohnung ist definitiv das geräumige, ca. 22 m² große Wohnzimmer, das aufgrund der großen Fenster mit reichlich Licht versorgt wird. Über diesen Bereich gelangt man außerdem auf den gemütlichen Balkon. Die frisch renovierten Tapeten mit weißem Anstrich verleihen der Wohnung ein komfortables Ambiente.

Ein weiteres Highlight dieser Kapitalanlage ist der Tiefgaragenstellplatz. In der umliegenden Wohngegend sind Parkplätze eine Rarität, weshalb der Stellplatz ebenso gewinnbringend vermietet werden kann. Das Haus verfügt im Kellergeschoss zudem über eine Waschküche mit einem eigenen Anschluss für jede Wohnung. Ebenso ist ein separates Kellerabteil vorhanden.

Die langfristige Mietvereinbarung mit der Stadt Köln garantiert eine zuverlässige und rentable Einnahmequelle. Sie müssen sich in diesem Zeitraum um keinen neuen Mieter bemühen und haben einen geringen Zeitaufwand für die Verwaltung Ihrer Immobilie. Sie können Ihre lukrative Kapitalanlage somit sorgenfrei genießen.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Die Ausstattung dieser schönen Wohnung im 1. Obergeschoss lässt sich wie folgt zusammenfassen:

- **66 m² Wohnfläche**
- **drei Zimmer**
- **exklusiver Tiefgaragenstellplatz**
- **großer, lichtdurchfluteter Wohnbereich**
- **Gemeinschaftswaschküche mit eigenem Anschluss**
- **gemütlicher Balkon im Innenhof**
- **teils bodentiefe, doppelt verglaste Fenster mit PVC-Rahmen**
- **eigenes Kellerabteil**
- **neue Tapeten**

Das monatliche Hausgeld beträgt aktuell EUR 85,- (nicht umlegbare Kosten). Die umlegbaren Kosten werden direkt mit der Stadt Köln abgerechnet.

Das Konto der Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft (Hausnummern 23 - 33) ist mit ca. EUR 255.000,00 sehr gut gefüllt. Der Anteil dieser Eigentumswohnung beträgt dabei ca. EUR 4.900,00.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Sonstiges

FALC Immobilien - einfach mehr!

Wir sind Ihre erste Adresse, wenn Sie Ihr Haus oder Ihre Wohnung verkaufen oder ein Objekt erwerben möchten. Nutzen Sie unsere lokale Fachkompetenz und profitieren Sie von unserem bundesweiten Netzwerk.

Bitte geben Sie bei einer Kontaktaufnahme Ihre vollständige Adresse und Rufnummer an – herzlichen Dank!

Werte gemäß Gebäudeenergiegesetz (vormals: EnEV):

Energieausweistyp: Verbrauch

gültig bis: 24.03.2029

Baujahr des Hauses: 1995

Baujahr der Heizung: 2016

Wesentlicher Energieträger: Erdgas

Energiekennwert: 125 kWh/m²/a

Energieeffizienzklasse: D

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

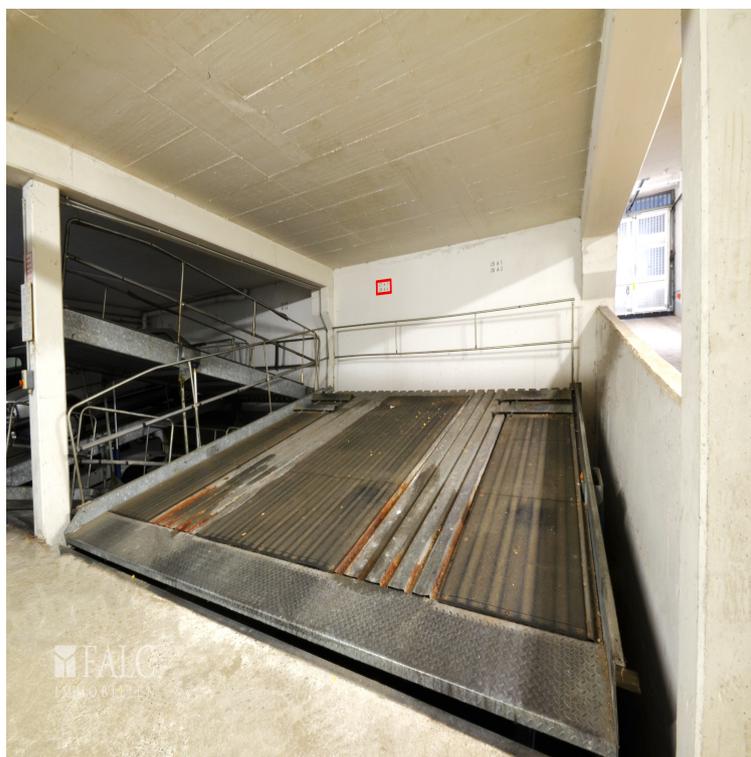
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

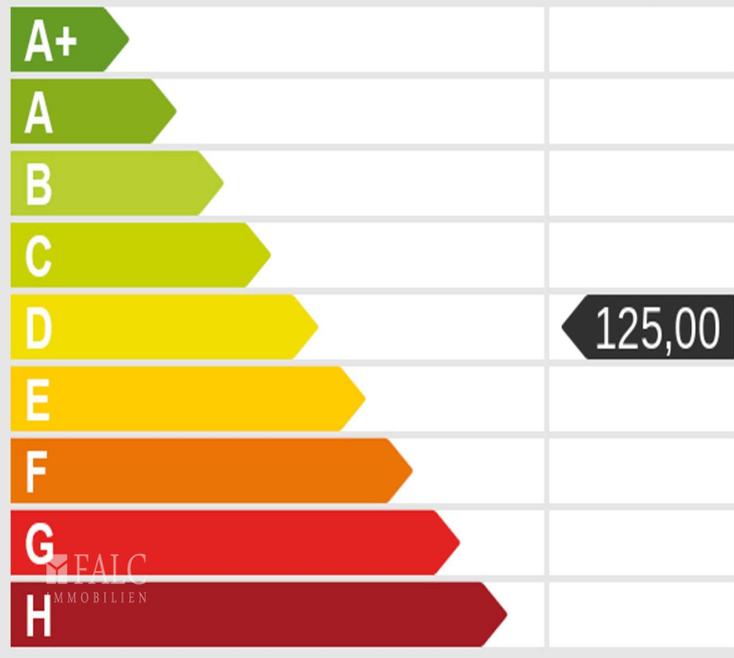
Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Energieverbrauch

Energieverbrauch
kWh/(m²·a)



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

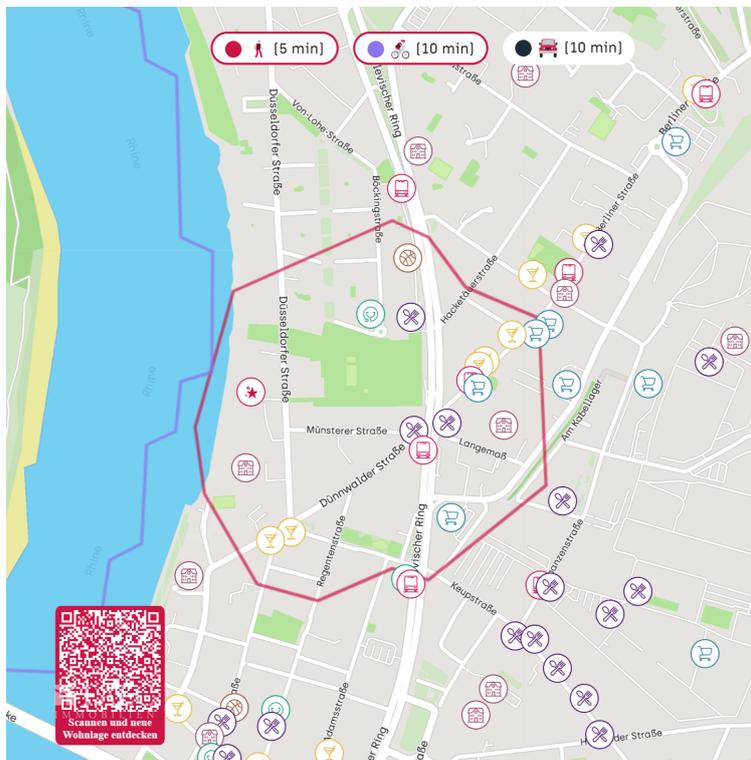


WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)