



**CITYHOUSE: Wunderschöne, möblierte 2 Zimmer Wohnung mit hohen Decken, Balkon, EBK und Keller**



50679 Köln / Deutz

### Details

externe Objnr	1025730039	Hausgeld	223,90 €
Objektart	Wohnung	Wohnfläche	85 m <sup>2</sup>
Objekttyp	Hochparterre	Anzahl Zimmer	2
Nutzungsart	Wohnen	Baujahr lt.	1935
Vermarktungsart	Kauf	Energieausweis	wesentlicher
Kaufpreis	455.000 €	Energieträger	Gas
Provision	Die Provision beträgt 3,57 % des notariell beurkundeten Kaufpreises, inkl. gesetzl. MwSt.	Balkon	Ja

### Beschreibung

Exklusive möblierte Stadtwohnung mit Balkon !

Diese wunderschöne Altbauwohnung bietet sowohl die Möglichkeit zur Eigennutzung als auch zur lukrativen Kapitalanlage!

Tauchen Sie ein in das pulsierende Leben von Köln Deutz mit dieser wunderschön modernisierten Altbauwohnung im klassischen Stil, die modernen Komfort in einem gepflegten Mehrfamilienhaus vereint.

Die renovierte 2-Zimmer-Wohnung besticht durch ihre über 4 Meter hohen Decken und kunstvollen Stuckverzierungen und bietet ein einzigartiges Wohngefühl im Herzen von Köln Deutz.

Das Highlight ist die große und modern gestaltete Wohnküche mit charmantem Steinboden, hochwertiger Einbauküche, Speisekammer und gemütlichem Balkon zum grünen Hinterhof. Ferner gibt es ein geräumiges helles Wohnzimmer, ein Schlafzimmer sowie einen separaten Raum als begehbaren Kleiderschrank und einen zusätzlichen Abstellraum.

Das große Wannen- und Duschbad sowie das Gäste WC wurden in der Vergangenheit geschmackvoll saniert und modernisiert.

Große Fenstern, kunstvoll restaurierte Türen, teilweise Parkettboden, moderne Bäder und eine elegante Einbauküche mit Balkon bieten höchsten Wohnkomfort.

Die Wohnung ist perfekt ausgestattet und wird komplett möbliert und eingerichtet verkauft, es sind daher alle Einrichtungsgegenstände, Wohnutensilien, etc. im Kaufpreis enthalten.

Die Wohnung befindet sich in einem ruhigen Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1935 und liegt zentral in der Nähe des Bahnhofs Köln-Deutz, der Messe und der Lanxess Arena.

Ideale Gelegenheit für Paare, Geschäftsleute oder als exklusiver Zweitwohnsitz in zentraler Lage in Köln.

Die derzeitige monatliche Hausgeldzahlung beträgt 155,16 Euro zzgl. einer Rücklage von 68,74 Euro, insgesamt also 223,90 Euro monatlich.

Die Wohnung ist zeitvermietet bis 31.07.2024 und erzielt aktuell eine monatliche Pauschalmiete in Höhe von 1.590,00 Euro.

Weitere Informationen finden Sie auf unserer Internetseite:  
[www.cityhouse-immobilien.de](http://www.cityhouse-immobilien.de)

Besichtigungstermine sind jederzeit nach Absprache möglich!

Wir freuen uns auf Sie!

Ihr Cityhouse – Team

### Lage

Der Kölner Stadtteil Deutz liegt direkt gegenüber der Innenstadt auf der rechten Rheinseite und verfügt über sehr gute Verkehrsanbindungen. Deutz grenzt im Osten an Kalk und Humboldt/Gremberg, im Süden an den Stadtteil Poll, im Westen und Nordwesten findet man den Rhein und im Nordosten liegt Mülheim. Über die Deutzer Brücke und die Hohenzollernbrücke gelangt man schnell auf die andere Rheinseite und somit in die nahegelegene Innenstadt. Die bevorzugten Wohnlagen in diesem Stadtteil liegen südlich der Deutzer Freiheit und rund um die Tempelstraße.

Hier in Deutz liegt der bedeutendste Veranstaltungsort Kölns, die Lanxess-Arena in der bis zu 20.000 Zuschauer Platz finden. Direkt nebenan befindet sich das Deutzer Rathaus mit über 3.000 Mitarbeitern.

Auf der Haupteinkaufsstraße in Deutz, der Deutzer Freiheit oder in den kleinen Geschäften in den umliegenden Straßen, findet man alles für den täglichen Bedarf, für alles Weitere wird man in der nahe liegenden Fußgängerzone der Innenstadt fündig.

Ein weiterer großer Veranstaltungsort ist das Messegelände der Kölnmesse, welches direkt an den Rheinpark grenzt. Hier kann man wunderbar spazieren gehen oder picknicken, das Thermalbad "Claudius Therme", die Freilichtbühne „Tanzbrunnen“, die Rheinterrassen oder die älteste Strandbar Kölns „km689“ besuchen. Ein weiteres Highlight im Rheinpark ist die Rheinseilbahn die direkt zum „Kölner Zoo“ führt. In der Nähe des Messegeländes, direkt am Rhein, befinden sich die ehemaligen Rheinhallen, wo der TV-Sender RTL seinen Sitz hat. Gewerbliche Projekte haben hier in Deutz Zukunft, ein Beispiel ist das alte Lufthansa-Hochhaus an der Deutzer Freiheit, welches frisch saniert und umgestaltet wurde.

Deutz ist durch die Bundesbahn, die S-Bahn und die Straßenbahn perfekt mit der Innenstadt verbunden. Mit dem Auto kommt man über den Zubringer 53 A und das Kreuz Köln-Ost auf die A3 und die A4.

### Ausstattung Beschreibung

Mehrfamilienhaus, Baujahr ca. 1935 (Kein Denkmalschutz), teilweise renoviert und saniert

Erdgeschoss (Hochparterre)

- Großer, heller Flur/Diele mit in der Decke eingefassten LED
- Ankleidezimmer mit Regalen
- Möbliertes, großes Schlafzimmer
- Wohnküche mit neuwertiger Einbauküche und hochwertigen Elektrogeräten, einem massiven Esstisch mit Stühlen sowie einem kleinen Balkon zur Hofseite
- Praktische, separate Speisekammer in der Küche

- Neuwertiges, modernes Badezimmer mit Dusche und Wanne, Boden- und Wandfliesen in grau/weiß, Handtuchheizkörper
- Abstellraum
- Neuwertiges Gäste WC
- Eigener Keller
- Türgegensprechanlage
- Kunststofffenster 2 fach isolierverglast mit Rollläden und hochwertigen, maßgefertigten Vorhängen
- Gasetagenheizung
- Im Flurbereich Laminatboden im Wohn- und Schlafzimmer Parkett
- Externe Hausverwaltung
- Kabelfernsehen
- Winterdienst
- Hinterhof/Gemeinschaftsfläche (Fahrradstellplatz)

## Sonstige Angaben

Weitere Bilder und Informationen finden Sie auf unserer Website:

[www.cityhouse-immobilien.de](http://www.cityhouse-immobilien.de)

Gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin mit Ihnen, sprechen Sie uns hierzu gerne an.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum vorbehalten. Der Maklervertrag mit uns kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung, oder auch durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposees zustande. Der Courtagesatz liegt bei Kaufobjekten bei 3,57 % der notariell beurkundeten Kaufsumme, inkl. MwSt. Die Provision errechnet sich aus dem Kaufpreis zuzüglich etwaiger weiterer Leistungen des Käufers an den Verkäufer (wie etwa Übernahme von Grundbuchlasten, Ablöse für Einrichtungen, Veräußerung von Inventar etc.). Die nachträgliche Minderung des Kaufpreises berührt den Provisionsanspruch des Maklers nicht. Die Provision ist verdient und fällig bei Beurkundung des Kaufvertrages. Als Makler können wir auch für die Verkäuferseite provisionspflichtig tätig werden. Weitere Details entnehmen Sie bitte unseren Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB).

### Widerrufsbelehrung

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns

Cityhouse Immobilien GmbH  
Mindener Strasse 4  
50679 Köln  
Fax: 0221-57080089  
Email: [info@cityhouse-immobilien.de](mailto:info@cityhouse-immobilien.de)

mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

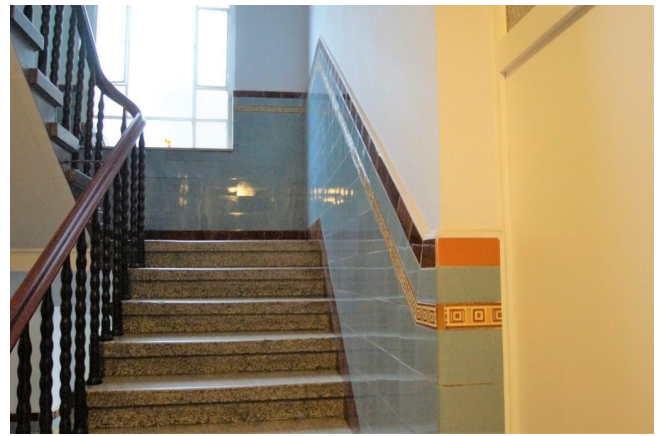
### Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

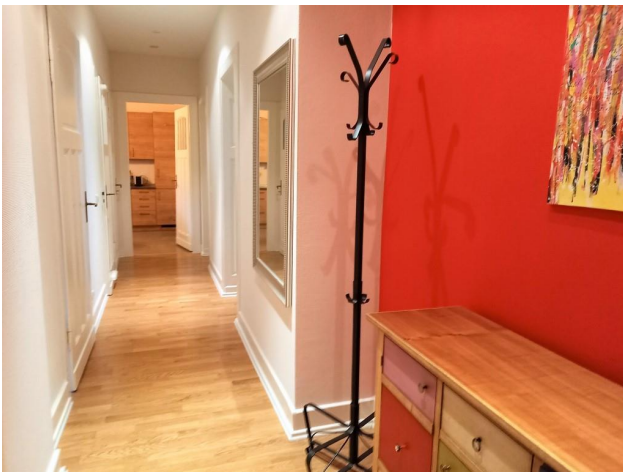
Ende der Widerrufsbelehrung



Hauseingangsbereich



Historisches Treppenhaus



Flureingangsbereich



Wohnzimmer zur ruhigen Seitenstrasse



Schlafzimmer zur ruhigen Seitenstrasse



Großer Flur mit restaurierten, alten Türelementen



Moderne Einbauküche



Wohnküche mit Balkon und Speisekammer



Aussicht Balkon Hinterhof



Balkone zum Hinterhof



Modernes Badezimmer mit Wanne und Dusche



Geräumiges Gäste WC



Grundriss

# CITYHOUSE

## IMMOBILIEN

**Wir gehören zu den besten Maklern\* des Jahres 2023 in Köln!**

Das Wirtschaftsmagazin "Capital"\* hat die besten Immobilienmakler in Deutschlands großen Städten ausgezeichnet. Cityhouse Immobilien erhielt im Makler-Kompass die Höchstnote mit ★★★★★

STADT	UNTERNEHMEN	SCHWERPUNKT Haus/Wohnung	HAUSPREIS DURCHSCHNITT in Euro	WOHNUNGSPREIS DURCHSCHNITT in Euro/m²	QUALIFIKATION	PROZESSQUALITÄT	EXPOSÉ UND VERTRAG	SERVICE	GESAMT	BEWERTUNG
Bedeutung					25%	25%	25%	25%	100%	
	Cityhouse Immobilien	W	695 000	5 200	81	84	87	93	86	★★★★★
	Demmoberater	W	490 000	2 100	76	89	87	95	86	★★★★★
	Kampmeyer Immobilien	W	850 000	5 600	88	81	87	90	86	★★★★★
	Yetis Capital	W	500 000	3 000	81	80	85	88	86	★★★★★

**Überzeugen Sie sich selbst!**

Ihr Spezialist für Vermietung und Verkauf von Immobilien.

☎ **0221 - 570 80080**

[www.cityhouse-immobilien.de](http://www.cityhouse-immobilien.de)

\*Quelle: Capital, Ausgabe (10/2023)

# CITYHOUSE

## IMMOBILIEN

CAPITAL 2023

## CITYHOUSE

IMMOBILIEN

Wir gehören zu den Top-Maklern\* in Köln!

Das Wirtschaftsmagazin "Capital"\* hat die besten Immobilienmakler in 150 Städten Deutschlands ausgezeichnet. Cityhouse Immobilien erhielt im Makler-Kompass die Höchstnote mit ★★★★★

STADT	UNTERNEHMEN	SCHWERPUNKT Haus/Wohnung	HAUSPREIS DURCHSCHNITT in Euro	WOHNUNGSPREIS DURCHSCHNITT in Euro/m²	QUALIFIKATION	PROZESSQUALITÄT	EXPOSÉ UND VERTRAG	SERVICE	GESAMT	BEWERTUNG
Gewichtung					25 %	25 %	25 %	25 %	100 %	
	Cityhouse Immobilien	H/W	750.000	4.000 - 5.000	80	77	88	88	76	★★★★★
	McMakler	H	480.985	2.000 - 3.000	55	75	79	95	76	★★★★★
	Dr. Gebels + Partner	H	k. A.	4.000 - 5.000	61	73	92	77	76	★★★★
	Rheingold Immobilien			- 4.000	57	78				
	Wirtschafts Immobilien									

Überzeugen Sie sich selbst!

Ihr Spezialist für Vermietung und Verkauf von Immobilien.

☎ 0221 - 570 80080

[www.cityhouse-immobilien.de](http://www.cityhouse-immobilien.de)

\*Quelle: Capital, Ausgabe (10/2021)

CAPITAL 2021

# CITYHOUSE

## IMMOBILIEN

### Wir sind "TOP- Immobilienmakler 2018"

Das Nachrichtenmagazin "Focus-Spezial" hat Immobilienmakler deutschlandweit getestet und uns mit dem Titel "Top-Immobilienmakler 2018" ausgezeichnet.

Maklerbüro	Kollegiumsbeurteilung	Kundenempfehlungen	Prämienwert (Immobilienstarke)	Mitg. (in Jahren)	Schwerpunkt (Wohnung / Gewerbe / M.) / Verkauf (K)	Vermietungen (in Euro/m²)	Verkauf (in Euro/m²)	Arbeitsvorteil (Dokumente über Vermietung / Verkauf)	Immobilienbewertung	Immobilienfinanzierung	Vertragsgemäßheit	Sachkunde
Belvista	**	****	✓	9	K	ab 80	ab 2000	4 26	✓	✓	✓	✓
Bruno Schäfer Immobilien	**	k.A.	✓	23	K	8-16	ab 3000	15 15	✓	✓	✓	✓
Cityhouse Immobilien	***	k.A.	✓	10	K	8-26	ab 1500	k.A.	✓	✓	✓	✓
Cityhouse Immobilien	•	****	✓	9	K	12-14	ab 2000	30 80	✓	✓	✓	✓
FALC Immobilien Köln	**	****	✓	36	K	10-18	ab 2500	200 90	✓	✓	✓	✓
Greif & Contzen Immobilien	**	k.A.	✓	6	K	10-12	3000-4000	5 50	✓	✓	✓	✓
Herrn Immobilien	**	k.A.	✓	42	K	10-16	ab 3000		✓	✓	✓	✓

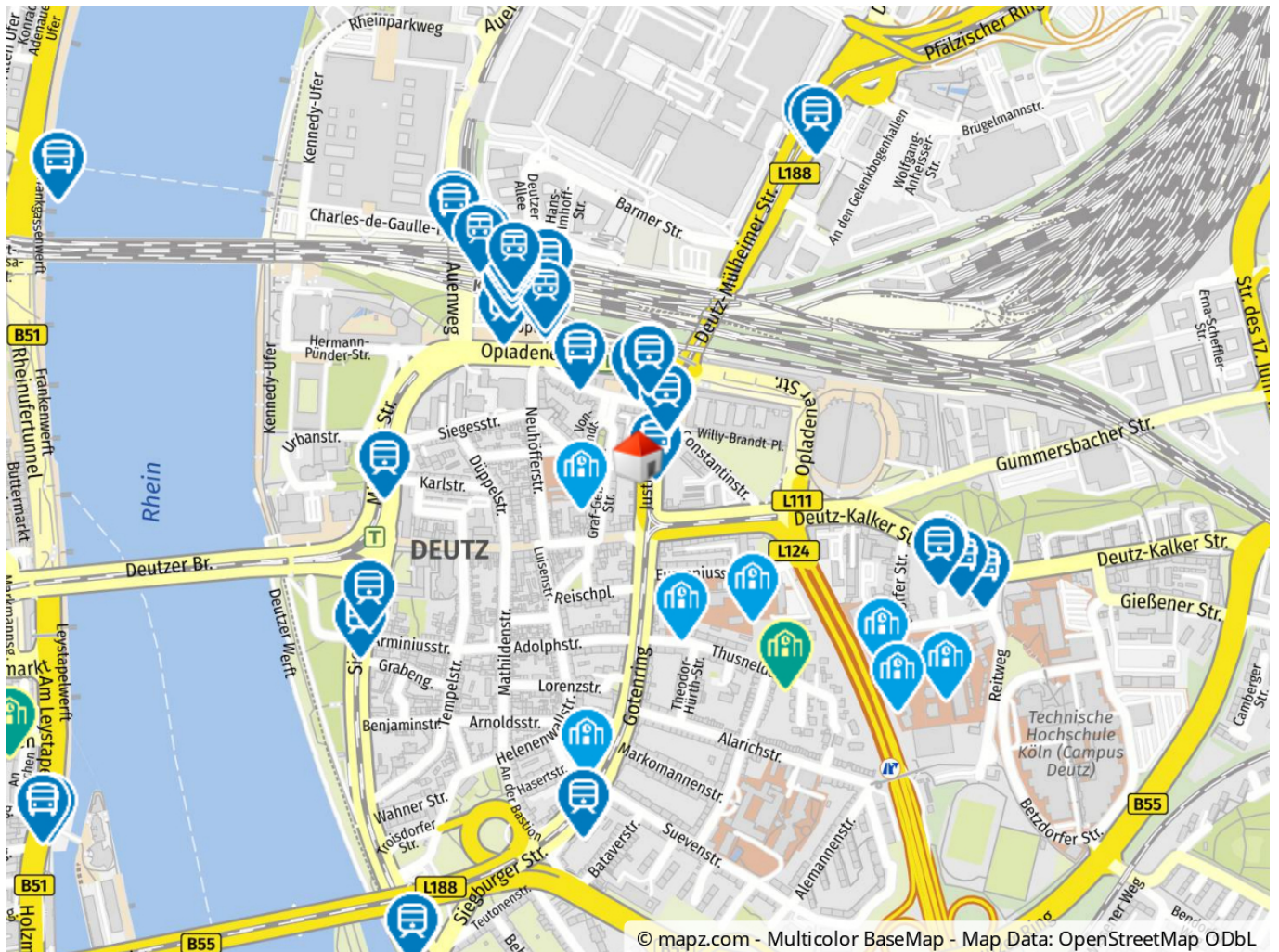
Überzeugen Sie sich selbst!  
Ihr Spezialist für Vermietung und Verkauf von Immobilien.

☎ 0221 - 570 80080

[www.cityhouse-immobilien.de](http://www.cityhouse-immobilien.de)

\*Quelle: Focus Spezial, Ausgabe (04/05 2018)

Focus 2018



© mapz.com - Multicolor BaseMap - Map Data: OpenStreetMap ODbL

Kartenausschnitt