



CITYHOUSE: Solide Kapitalanlage, gepflegte 4 Zimmer Wohnung mit großem Balkon, 2 Kellerräumen



51149 Köln / Ensens

Details

externe Objnr	1027420039	Provision	3,57 % des Kaufpreises
Objektart	Wohnung	Hausgeld	305,52 €
Objekttyp	Eigentumswohnung	Wohnfläche	91 m ²
Nutzungsart	Anlage	Anzahl Zimmer	4
Vermarktungsart	Kauf	Vermietbare Fläche	91 m ²
Kaufpreis	229.000 €		

Baujahr lt.
Energieausweis

1962

wesentlicher
Energieträger

Gas

Beschreibung

Zum Verkauf steht eine gepflegte 4-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines soliden und gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1962 in Köln-Porz Ensen.

Die Wohnung wurde in den letzten Jahren stetig saniert und renoviert und überzeugt durch ihre durchdachte Aufteilung, den großen, überdachten Balkon zur Gartenseite und ihre ruhige Lage in einem gewachsenen Wohngebiet. Sie bietet ein angenehmes Wohnumfeld und eignet sich ideal als langfristige Kapitalanlage in einer gefragten Lage von Köln.

Die Wohnung verfügt über einen zentralen Flur, von dem alle Räume zugänglich sind. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zum überdachten Balkon, der einen schönen Blick in der Gemeinschaftsgarten ermöglicht.

Die Küche ist separat, jedoch offen gestaltet und bietet ausreichend Platz zum Kochen. Das geräumige Elternschlafzimmer bietet gute Stellmöglichkeiten, während das Kinderzimmer und das Gästezimmer flexibel nutzbar sind – beispielsweise als Arbeits- oder Hobbyraum. Ein großes Wannenduschbad mit Fenster sowie ein Gäste-WC ergänzen das Raumangebot und sorgen für zusätzlichen Komfort.

Zur Wohnung gehören außerdem zwei Kellerräume, die praktischen Stauraum bieten, sowie ein Abstellraum im Dachspeicher. Beheizt wird die Wohnung über eine Gasetagenheizung, die eine individuelle Regelung und Abrechnung des Energieverbrauchs ermöglicht. Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einem gepflegten Zustand, und die Eigentümergemeinschaft legt großen Wert auf regelmäßige Instandhaltungsmaßnahmen und ein angenehmes Miteinander.

Die Wohnung ist solide vermietet und erzielt aktuell eine monatliche Kaltmiete in Höhe von 701,80 Euro.

Eine Mieterhöhung wurde in den letzten Jahren nicht ausgesprochen.

Das aktuelle monatliche Hausgeld beträgt insgesamt 305,52 Euro inklusiv einer darin enthaltenen Rücklage in Höhe von 113,96 Euro.

Damit ist eine stabile und attraktive Mietrendite gegeben, die die Immobilie besonders für Kapitalanleger interessant macht.

Die Lage in Köln-Porz Ensen zeichnet sich durch ihre ruhige und zugleich zentrale Wohnqualität aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Rheinpromenade und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar. Dank der guten Verkehrsanbindung – sowohl an den öffentlichen Nahverkehr als auch an die Autobahnen A59 und A3 – ist die Kölner Innenstadt in kurzer Zeit erreichbar.

Diese Immobilie stellt eine hervorragende Gelegenheit für Kapitalanleger dar, die Wert auf solide Rendite, stabile Mieteinnahmen und nachhaltige Wertentwicklung legen. Mit ihrer gepflegten Bausubstanz, der beliebten Lage und der bereits erhöhten Miete bietet diese Wohnung eine sichere und langfristig rentable Investition in den Kölner Immobilienmarkt.

Weitere Bilder finden Sie auf unserer Internetseite:
www.cityhouse-immobilien.de

Besichtigungstermine sind jederzeit nach Absprache möglich!

Wir freuen uns auf Sie!

Ihr Cityhouse - Team

Lage

Der Name dieses mittelalterlichen Fischer- und Bauerndorfes ist wahrscheinlich keltischen Ursprungs und bedeutet fließendes Wasser. Die ehemalige alte Bebauung ist nur noch in Teilen im Bereich um die St. Laurentius-Kirche und abseits vom Ortskern mit dem Alexianer Krankenhaus wiederzufinden. Dieses restaurierte ehemalige Klostergebäude ist heute ein Psychiatrisches Krankenhaus auf weitläufigem Parkgelände und steht größtenteils unter Denkmalschutz.

Die Baulücken direkt am Rhein werden mittlerweile mit schicken Neubauten gefüllt und bieten natürlich perfekten Blick aufs Wasser. In Richtung Porz im Süden findet man auch klassische Einfamilienhausbebauung mit viel Gartengrün.

Zudem bietet Ensen einige Kindertagesstätten und eine Gemeinschaftsgrundschule. Durch die relative Nähe zum Flughafen kann es in Ensen allerdings zu Fluglärm kommen.

Im Stadtteil Ensen bieten viele Kleingärten und der Klostergarten, sowie der Rhein mit viel Grün ländliche Erholung.

Im Ortszentrum findet man alles für den täglichen Bedarf zu kaufen, ansonsten bietet sich das nahe Zentrum von Porz an.

Durch die Anbindung über die Straßenbahnlinie 7 gelangt man schnell nach Porz oder nach Deutz/Innenstadt. Mit dem PKW ist man über Poll schnell auf der A4 und hat von hier Verbindung zur A3. Der Köln-Bonner Flughafen ist ebenfalls nicht weit und über die A559 ist man zudem schnell in Bonn.

Ausstattung Beschreibung

Mehrfamilienhaus, Baujahr ca. 1962

- . Flur/Diele
- Gästezimmer
- Schlafzimmer 1

- Schlafzimmer 2
- Offene Küche
- Wohn- und Esszimmer mit Zugang zum überdachten Balkon
- Balkon mit Markise und Blick in den Gemeinschaftsgarten
- Gäste WC
- Wannenduschbad mit Fenster
- 2 Separate Kellerräume
- 1 Abstellraum im Dachspeicher

-
- ca. 2012 Erneuerung der Elektrik in der Wohnung inkl. Verteilerkasten
 - ca. 2000 Sanierung Fenster, Doppelisolierverglasung mit Rollläden
 - ca. 1998 Erneuerung und Einbau der Gasetagenheizung
 - ca. 1998 Sanierung der Bodenbeläge (Fliesen, Laminat)
 - ca. 1998 Austausch der Wohnungstüren und der Wohnungseingangstür

-
- Waschküche/Trockenkeller
 - Fahrradraum
 - Winterdienst
 - Hausverwaltung
 - Grünflächenpflege

Sonstige Angaben

Weitere Bilder und Informationen finden Sie auf unserer Website:

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

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.

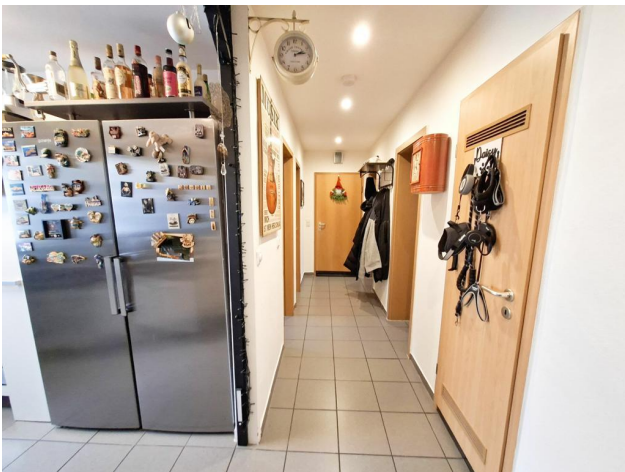
Ende der Widerrufsbelehrung



Rückansicht Haus



Gepflegtes Treppenhaus



Flur/Diele



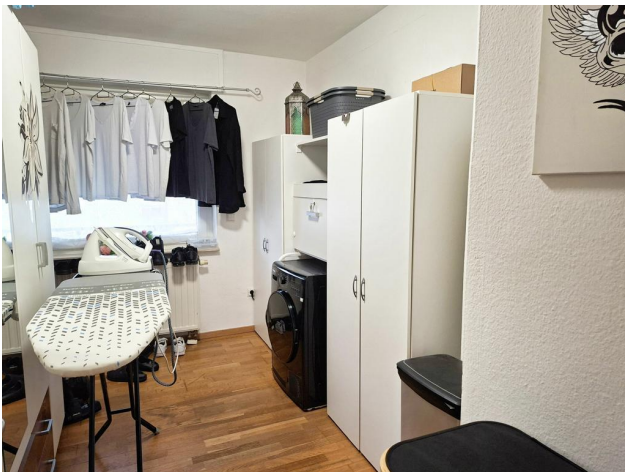
Wohn- und Esszimmer



Gästezimmer



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2/Hauswirtschaftsraum



Küche



Offene Küche



Großer überdachter Balkon mit Markise



Gäste WC



Wannenduschbad 2



Erdgeschoss mit Balkon

CITYHOUSE

IMMOBILIEN

Wir gehören zu den besten Maklern* des Jahres 2025 in Köln!

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

UNTERNEHMEN	SCHWERPUNKT Haus/Wohnung	HAUSPREIS DURCHSCHNITT in Euro	WOHNUNGSPREIS DURCHSCHNITT in Euro/m²	QUALIFIKATION	PROZESSQUALITÄT	EXPOSÉ UND VERTRAG	SERVICE	GESAMT	BEWERTUNG
Engel & Völkers				25 %	25 %	25 %	25 %	100 %	
- City	H/W	994 000	6 100	91	84	100	82	89	★★★★
- Botscherchen	H	1 280 000	5 500	82	88	100	83	88	★★★★
Cityhouse Immobilien	H/W	k. A.	4 800	87	82	87	91	87	★★★★

Überzeugen Sie sich selbst!

Ihr Spezialist für Vermietung und Verkauf von Immobilien.

☎ 0221 - 570 80080

www.cityhouse-immobilien.de

*Quelle: Capital, Ausgabe (10/2025)

Capital 2025

CITYHOUSE

IMMOBILIEN

Wir gehören zu den besten Maklern* des Jahres 2024 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/m ²	QUALIFIKATION	PROZESSQUALITÄT	EXPOSÉ UND VERTRAG	SERVICE	GESAMT	BEWERTUNG
Gewichtung					25 %	25 %	25 %	25 %	100 %	
Köln	Kampmeyer Immobilien	W	620 000	5 400	89	89	84	90	88	★★★★★
	Cityhouse Immobilien	W	660 000	5 200	84	82	97	90	88	★★★★★
	Cologne Immobilien	H	570 000	4 600	82	85	96	88	88	★★★★★
	von Emhofen Immobilien	H	712 000	4 900	87	92	80			
	Dein Immobilien									

Überzeugen Sie sich selbst!

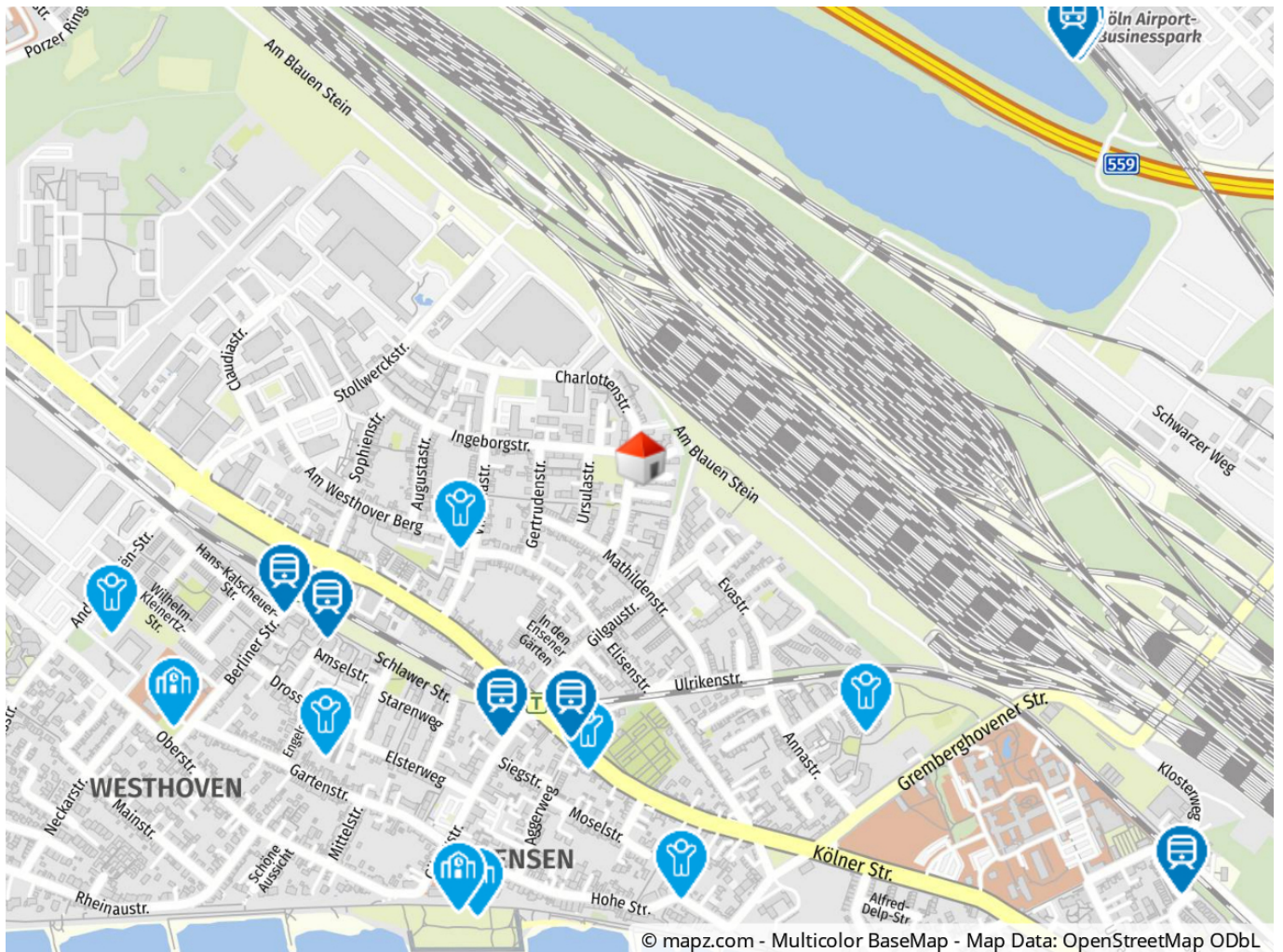
Ihr Spezialist für Vermietung und Verkauf von Immobilien.

☎ 0221 - 570 80080

www.cityhouse-immobilien.de

*Quelle: Capital, Ausgabe (10/2024)

Capital 2024



Geolyzer Kartenausschnitt