



## CITYHOUSE: Gute Kapitalanlage 2 Zimmer Wohnung solide vermietet mit Balkon, Keller in zentraler Lage



51067 Köln / Holweide

### Details

externe Objnr	1027650039	Hausgeld	272 €
Objektart	Wohnung	Wohnfläche	56 m <sup>2</sup>
Objekttyp	Dachgeschoss	Anzahl Zimmer	2
Nutzungsart	Anlage	Vermietbare Fläche	56 m <sup>2</sup>
Vermarktungsart	Kauf	Baujahr lt.	1980
Kaufpreis	169.000 €	Energieausweis	
Provision	3,57 % des Kaufpreises	wesentlicher Energieträger	Fernwärme

### Beschreibung

Attraktive Kapitalanlage in zentraler und ruhiger Lage von Köln Holweide!

Zum Verkauf steht eine vermietete 2-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss (Dachgeschoss) eines gepflegten kleinen Mehrfamilienhauses, Baujahr ca. 1980 in Köln-Holweide. Die Lage überzeugt durch ihre gelungene Kombination aus zentraler Infrastruktur und ruhigem Wohnumfeld. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, Ärzte sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine hohe Wohn- und Vermietungsqualität.

Die Wohnung verfügt über einen funktionalen Grundriss und bietet mit ihrem überdachten Balkon mit Markise einen angenehmen Außenbereich. Ein eigener Kellerraum gehört ebenfalls zur Wohnung und bietet zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnung ist solide vermietet und erzielt ab dem 01.07. eine monatliche Kaltmiete von 525,00 €. Daraus ergibt sich eine Jahreskaltmiete von 6.300,00 €. Das monatliche Hausgeld beträgt 297,00 Euro darin enthalten ist eine Rücklage in Höhe von 38,34 Euro.

Besonders positiv hervorzuheben sind die umfangreichen energetischen Modernisierungsmaßnahmen, die im Jahr 2026 am Gebäude durchgeführt wurden. Dabei wurde die Dachgeschossdecke gedämmt, die Kellerdecke mit einer Wärmedämmung versehen und eine moderne Hybrid-Heizungsanlage mit Luft/Wasser-Wärmepumpe installiert. Diese Maßnahmen betreffen das Gemeinschaftseigentum des Hauses und tragen maßgeblich zur Verbesserung der Energieeffizienz sowie zur nachhaltigen Wertentwicklung der Immobilie bei. Für Kapitalanleger ergibt sich dadurch der Vorteil, dass bereits erhebliche Investitionen in die Zukunftsfähigkeit des Gebäudes erfolgt sind.

Die attraktive Lage wird durch die hervorragende Verkehrsanbindung ergänzt. Die Stadtbahnhaltestelle Neufelder Straße mit den Linien 3 und 18 ist in rund 15 Gehminuten erreichbar. Von dort gelangen Fahrgäste bequem und ohne Umsteigen in die Kölner Innenstadt. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr steigert die Wohnqualität und sorgt für eine nachhaltig hohe Vermietbarkeit der Wohnung.

Die Wohnung stellt somit eine attraktive Kapitalanlage in gefragter Wohnlage von Köln-Holweide dar und verbindet stabile Mieteinnahmen mit den Vorteilen eines kürzlich energetisch modernisierten Mehrfamilienhauses.

Weitere Bilder 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

Holweide ist nicht nur als Endhaltestelle der Linie 13 bekannt, sondern auch durch das große Krankenhaus mit ca. 460 Krankbetten. Zudem bietet Holweide neben seinem Wahrzeichen, dem Rittergut Haus Isenburg auch noch einige andere alte Burgen und ehemalige Hofgüter. Auch hier verläuft die Strunde, an deren Verlauf früher einmal ca. 40 Mühlen aktiv waren. Heute leben in Holweide fast 20.000 Menschen. Aber auch einige große Unternehmen wie die AXA Deutschland, die KHD Humboldt Wedag GmbH, die Madaus AG, die Océ Deutschland GmbH und das bekannte Spielwarengeschäft Toys „R“ Us haben hier ihren Sitz.

Holweide begeistert vor allem Familien mit seinen vielen Sportmöglichkeiten und den großzügigen Grün- bzw. Waldflächen in Südosten in Richtung Dellbrück und Refrath.

Die Nähe Mülheims bietet beste Einkaufsmöglichkeiten und Holweide selbst bietet einige Läden und Dienstleistungen.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut. In Holweide fahren 2 Busse, eine Stadtbahn, die S11 und die Straßenbahnlinien 3, 13 und 18. Außerdem liegt Holweide direkt am Autobahnkreuz Köln-Ost.

### Ausstattung Beschreibung

- Diele/Flur
- Wohn- und Esszimmer
- Überdachter Balkon mit Markise
- Wannenduscbad
- Schlafzimmer zur Gartenseite
- Küche zur Gartenseite
- Überwiegend Parkettboden in Wohn- und Schlafräumen
- Eigener Keller
- Gemeinschaftsgarten
- Trockenraum und Fahrradraum im Keller
- Hausverwaltung
- Garten- und Treppenpflege, Winterdienst durch Fachunternehmen

Energetische Sanierungen:

- 2026 Dämmung der Dachgeschossdecke und Kellerdecke
- 2026 Neue Hybrid Heizungsanlage mit Luft/Wasser-Wärmepumpe

### 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



Rückseite Haus mit Garten



Geräumige Diele



Schlafzimmer zur Gartenseite



Aussicht Balkon



Wohnzimmer mit Parkett



Küche zur Gartenseite



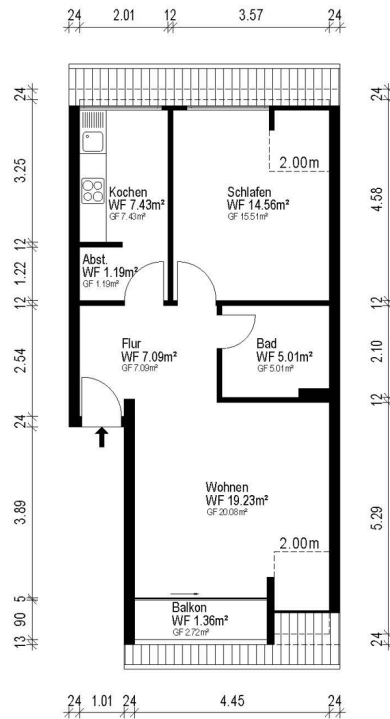
Wannenduschbad



Hausflur



Treppenhaus



Erstellt von: 100hands AG - Hussitenstraße 32 - 13355 Berlin - www.grundriss.com - Tel.: (030) 606 8445 23

Gebäude: Etagenwohnung		
Ort/Strasse: 51067 Köln / Holweide, Piccoloministraße 441		
Planinhalt: Dachgeschoss rechts, WE 08		
Maßstab: 1:100	Datum: 10.04.2026	
Objekt-Nr.: -	Plan-Nr.: 1	
Austausch - CAD-Service - Maschinen		

Grundriss DG rechts

## Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

Vertrauen Sie auf über 15 Jahre Erfahrung am Kölner Immobilienmarkt.

**Wir erzielen für Sie den besten Preis** - schnell, sicher und professionell.

**Unser Service wird Sie überzeugen.**

→ Jetzt unverbindliche Beratung sichern  
☎ 0221 570 800 80

### Unsere Auszeichnungen



Flyer Immobilie verkaufen für Exposé

## 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	★★★★
- Bormieterchen	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](http://www.cityhouse-immobilien.de)

## CITYHOUSE

IMMOBILIEN

Auszeichnung-Capital 2025