



CITYHOUSE: Rheinnähe schöne 2 Zimmer Wohnung im Agnesviertel, vermietet, mit Balkon, Aufzug, Keller



50668 Köln

Details

externe Objnr	1027690039	Hausgeld	339 €
Objektart	Wohnung	Wohnfläche	63 m ²
Objekttyp	Etagenwohnung	Anzahl Zimmer	2
Nutzungsart	Anlage	Vermietbare Fläche	63 m ²
Vermarktungsart	Kauf	Baujahr lt.	1961
Etage	3	Energieausweis	
Kaufpreis	339.000 €	wesentlicher	Fernwärme
Provision	3,57 % des Kaufpreises	Energieträger	
		Fahrstuhl	Personenaufzug

Beschreibung

Langfristige Kapitalanlage im begehrten Agnesviertel in unmittelbarer Rheinnähe!

Wir bieten eine solide vermietete 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und herrlichem Parkblick im beliebten Kölner Agnesviertel. Die Immobilie befindet sich im dritten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1961, das über einen Aufzug verfügt. Das Haus liegt in einer der gefragtesten Wohnlagen Kölns, umgeben von charmanten Altbauten, begrünten Straßen und einem lebendigen Umfeld mit zahlreichen Cafés, Restaurants und kleinen Geschäften. Der Rhein, die Agneskirche und der Ebertplatz sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Die Wohnung erstreckt sich über ca. 63 Quadratmeter und wurde vor einigen Jahren vollständig renoviert und teilweise saniert. Sie überzeugt durch eine durchdachte Aufteilung und helle, freundliche Räume. Beim Betreten der Wohnung öffnet sich ein großzügiger, lichtdurchfluteter Flur, der in die einzelnen Räume führt. In den Wohnräumen wurde stilvoller Parkettboden verlegt, der eine warme Atmosphäre schafft. Das Wohnzimmer bietet einen schönen Blick in den gegenüberliegenden Park und vermittelt ein ruhiges, grünes Wohngefühl mitten in der Stadt. Küche und Schlafzimmer liegen zur Hofseite und verfügen jeweils über einen Zugang zum großen Balkon, der zum Entspannen im Freien einlädt. Das Badezimmer wurde im Jahr 2016 modernisiert und präsentiert sich in einem zeitgemäßen Zustand. Das Dach des Hauses bereits im Jahr 2000 saniert. Ein eigener Kellerraum gehört ebenfalls zur Wohnung.

Die Wohnung ist seit mehreren Jahren zuverlässig vermietet und erwirtschaftet eine monatliche Kaltmiete von 790 Euro. Das Mietverhältnis besteht ungekündigt und stabil. Das monatliche Hausgeld beträgt insgesamt 339 Euro und beinhaltet bereits die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage sowie die Heizkosten.

Dank ihrer zentralen und dennoch ruhigen Lage, der gepflegten Ausstattung und der konstant hohen Nachfrage im Agnesviertel stellt diese Wohnung eine attraktive und wertstabile Kapitalanlage dar. Der gepflegte Zustand des Hauses mit Aufzug, der Balkon zur Hofseite, der Parkblick sowie die teilweise modernisierte Haustechnik machen dieses Angebot zu einer seltenen Gelegenheit in einer der begehrtesten Wohnlagen Kölns.

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

Die Immobilie befindet sich im Agnesviertel von Köln.

Das Agnesviertel zählt zu den begehrtesten Wohnlagen Kölns – ein charmantes, lebendiges Viertel, das urbanes Flair mit entspannter Nachbarschaft und historischem Charakter verbindet. Gelegen nördlich der Innenstadt, zwischen Ebertplatz und dem beliebten Inneren Grüngürtel, bietet das Viertel eine ideale Mischung aus zentraler Lage und hoher Lebensqualität.

Namensgeberin und Wahrzeichen des Viertels ist die eindrucksvolle Agneskirche, deren neugotische Türme das Stadtbild prägen. Rund um die Kirche reihen sich prachtvolle Altbauten aus der Gründerzeit aneinander und schaffen eine einzigartige Atmosphäre – elegant, aber nicht abgehoben.

Das Agnesviertel besticht durch seine vielfältige Gastronomie, gemütliche Cafés, Boutiquen und kleine Läden, die zum Bummeln und Verweilen einladen. Auf den Straßen herrscht ein buntes, angenehmes Treiben – Studierende, Familien, Kreative und Berufstätige prägen das Bild des Viertels gleichermaßen.

Dank der Nähe zur Innenstadt, zum Rhein und zu großzügigen Grünflächen wie dem Rosengarten und dem Nippeser Tälchen ist das Agnesviertel ein idealer Wohnort für alle, die das urbane Leben lieben, aber auf Ruhe und Erholung nicht verzichten möchten. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: U-Bahn-Stationen, Buslinien und der Anschluss an die Kölner Ringe ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit aller Stadtteile.

Kurzum: Das Agnesviertel vereint das Beste aus zwei Welten – das lebendige Herz der Stadt und die entspannte Wohnqualität eines charmanten, gewachsenen Viertels.

Ausstattung Beschreibung

- Heller, großer Flur
 - Separate Küche mit Abstellraum und Zugang zum Balkon (Hofseite)
 - Geräumiges Wohn- und Esszimmer zur Parkseite
 - Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon zur Hofseite
 - Modernisiertes Wannenduschbad mit Einbauschränk
-
- Wohn- und Schlafräum sowie Diele mit hochwertigen Parkettböden ausgestattet
 - Fenster Kunststoff Doppelverglasung
 - Personenaufzug

- ca. 2023 wurde die Gastherme (Warmwasser) in der Wohnung erneuert
- ca. 2000 wurde das Dach saniert
- ca. 2020 wurde die Fernwärmanlage erneuert
- ca. 2016 Sanierung Badezimmer
- ca. 2016 Sanierungen der Wasserleitungen Bad und Küche
- ca. 2016 Teilweise wurde die Elektrik erneuert

-
- Separater Kellerraum
 - Hausverwaltung
 - Winterdienst
 - Treppenhausreinigung
 - Hausmeisterservice

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



Vorderansicht Wohn- und Geschäftshaus



Direkt gegenüber Baumgesäumter Weg im Park



Treppenhaus/Personenaufzug



Große Diele



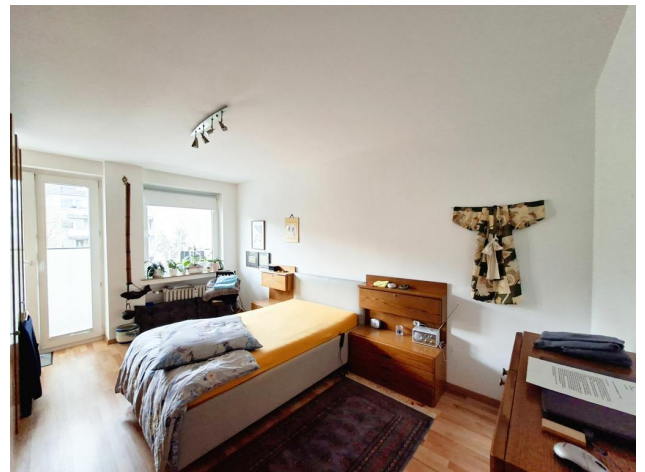
Diele/Flur



Wohn- und Esszimmer



Küche mit Zugang zum Balkon



Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon



Wannenduschbad



Hinterhof



Rückseite Haus



Park am Ebertplatz



Park am Ebertplatz



Park am Ebertplatz



3. Obergeschoss mit Aufzug

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



Immobilie verkaufen

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!

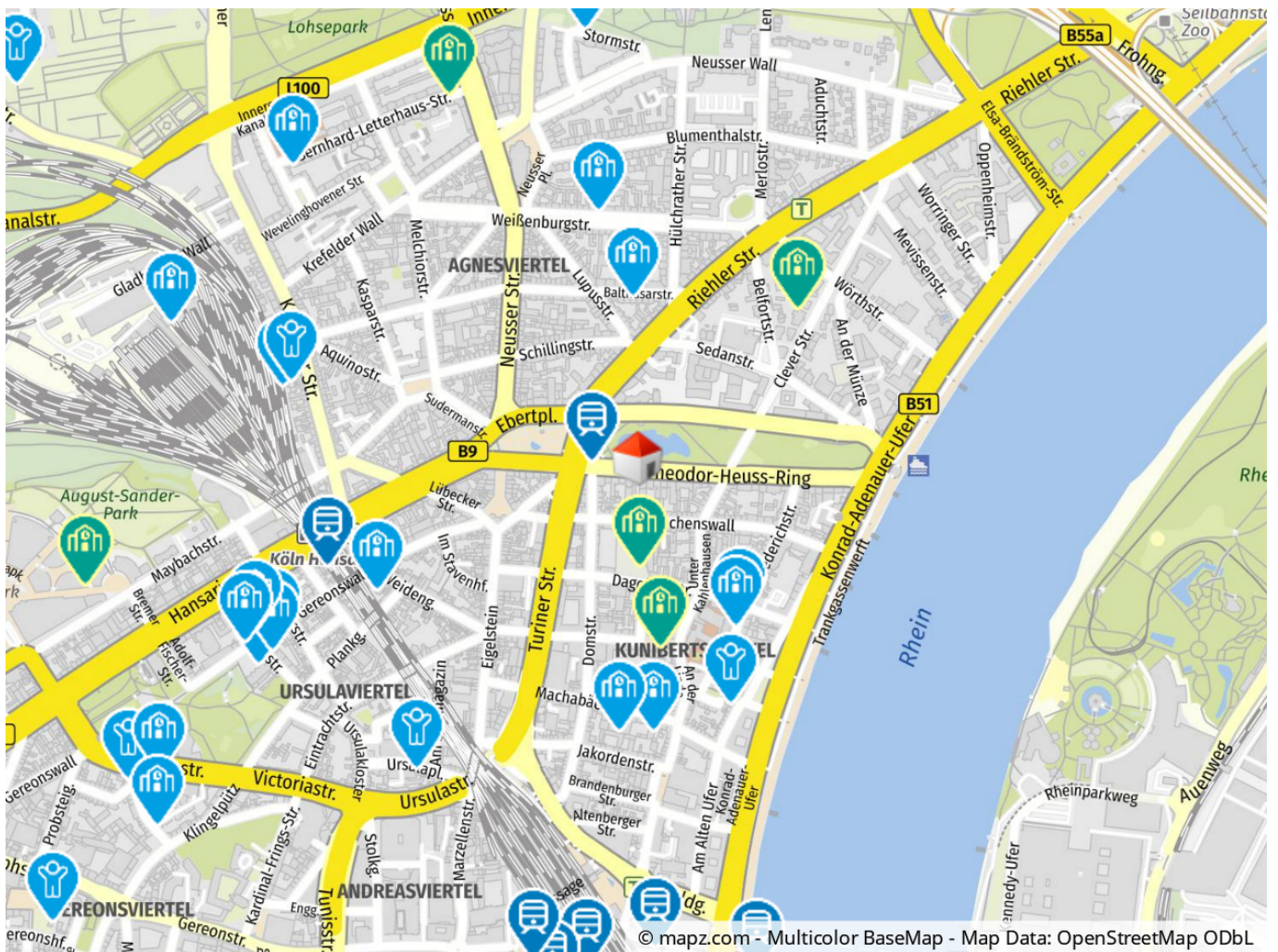
Ihr Spezialist für Vermietung und Verkauf von Immobilien.

☎ 0221 - 570 80080

www.cityhouse-immobilien.de

*Quelle: Capital, Ausgabe (10/2025)

Capital 2025



Geolyzer Kartenausschnitt