



CITYHOUSE: Sichere Rendite in Top Lage! Neubau Studentenapartment mit Energieeffizienzklasse (A+).



50827 Köln

Details

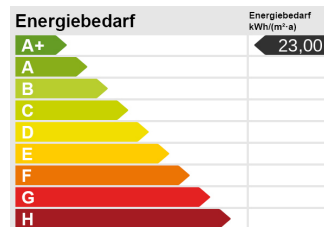
externe Objnr	1027740014	Provision	3,57% vom Kaufpreis inkl. MwSt.
Objektart	Wohnung	Hausgeld	357 €
Objekttyp	Etagenwohnung	Wohnfläche	54 m ²
Nutzungsart	Wohnen	Anzahl Zimmer	3
Vermarktungsart	Kauf	Baujahr lt.	2023
Etage	3	Energieausweis	
Kaufpreis	359.000 €		

wesentlicher
Energieträger

Erdgas schwer

Fahrstuhl

Personenaufzug



Beschreibung

Diese hochwertige 3-Zimmer-Neubauwohnung mit Energieeffizienzklasse A+ aus dem Jahr 2023 liegt in Köln-Ehrenfeld, einem der beliebtesten Stadtteile der Rheinmetropole. Die ideale Mischung aus urbanem Lebensgefühl und erstklassiger Infrastruktur macht diese Lage besonders attraktiv. Die Wohnung wurde konzeptionell als Studentenappartement mit exzellenter Vermietbarkeit geplant.

Die Wohnung mit ca. 54 m² Wohnfläche besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung und exklusive Ausstattung. Sie verfügt über zwei Schlafzimmer, eine moderne Wohnküche, ein stilvolles Bad, einen praktischen Abstellraum sowie einen einladenden Flur.

Ein eleganter Vinylboden verleiht der Wohnung ein gehobenes Wohnambiente, die Einbauküche bietet zusätzlichen Komfort. Ein eigener Außenstellplatz vervollständigt das Angebot.

Die Wohnung ist vermietet und generiert eine monatliche Kaltmiete von 1.175 €. Der bestehende Staffelmietvertrag garantiert eine jährliche Erhöhung der Kaltmiete um 30 € jeweils zum 1. März bis einschließlich 2027. Dadurch ist eine stabile und gut planbare Einnahmesituation für den zukünftigen Eigentümer gesichert.

Die monatlichen Nebenkosten belaufen sich auf 250 €, wodurch sich eine Warmmiete von insgesamt 1.425 € ergibt.

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 357 €.

Die Immobilie verbindet modernes Wohnen mit einer rentablen Vermietungssituation und stellt somit eine hervorragende Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger dar.

Ein Stellplatz kann bei Bedarf separat für 20.000 € erworben werden.

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 Kölner Stadtteil Ehrenfeld ist in. Das hier bunt gemischte Treiben zieht vor allem junge Leute, darunter viele Studenten, an. Ehrenfeld grenzt im Osten an die Neustadt-Nord, im Süden an Lindenthal und Braunsfeld, im Westen an Müngersdorf und Bickendorf und im Norden an Neuhrenfeld. Die luxussanierten Altbauten in den ruhigen Lagen, abseits der großen Straßen, sind besonders beliebt. In der Simrockstraße findet man attraktive Gründerzeithäuser.

Mit weit über 3.000 Einwohnern ist Ehrenfeld der größte Kölner Stadtteil. Er ist multikulturell und bietet dichte, heterogene Bebauung. Die gestiegenen Immobilienpreise und Mieten zeugen vom Aufstieg des Szene-Stadtviertels.

Das lebendige Kulturleben sowie die vielfältigen Gastronomieangebote ziehen vor allem Studierende hierher. Diese treffen sich in den kleinen Cafés und den Restaurants im Zentrum. Auch, vor allem bei Studenten sehr beliebt, sind die Biergärten, freien Theaterbühnen, Kletterhallen, Kinos, Clubs und Diskotheken (z. B. die Live Music Hall), welche sich in den stillgelegten Industriehallen in Ehrenfeld niedergelassen haben.

Das historische, im Jugendstil gestaltete Neptunbad mit seiner Bäderlandschaft und seinem Health und Spa Club zieht Sauna- und Fitnessfreunde aus ganz Köln nach Ehrenfeld.

Entlang der Venloer Straße findet man zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleister.

Ehrenfeld ist über die Stadtbahnlinien 3, 4, 5 und 13, sowie über Buslinien und einen S-Bahnanschluss an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die Venloer Straße führt direkt in die Innenstadt. Die nächste Autobahnauffahrt ist die Anschlussstelle Bickendorf über die man die A57 erreicht und so in Richtung Neuss gelangt.

Ausstattung Beschreibung

Schöne 3 Zimmer-Neubauwohnung in Köln Ehrenfeld

-
- Baujahr 2023
 - ca. 54 m²
 - 3 Zimmer
 - 2 Schlafzimmer
 - Wohnküche
 - Badezimmer
 - Abstellraum
 - Flur
 - Einbauküche
 - Eleganter Parkettboden
 - Ein Stellplatz kann bei Bedarf separat für 20.000 € erworben werden.

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.

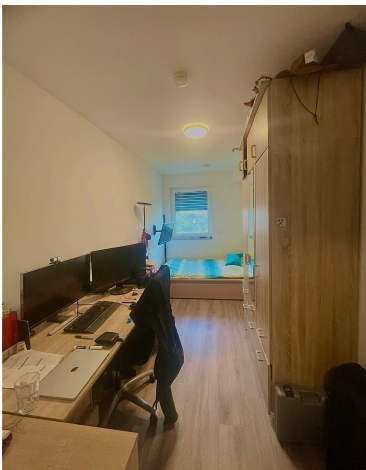
Ende der Widerrufsbelehrung



Duschbad



Flur



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2



Essbereich



Küche



Treppenhaus



Hausflur



Aufzug



Grundriss

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/m ²	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	★★★★
- Botscher	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)

Auszeichnung-Capital 2025

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.

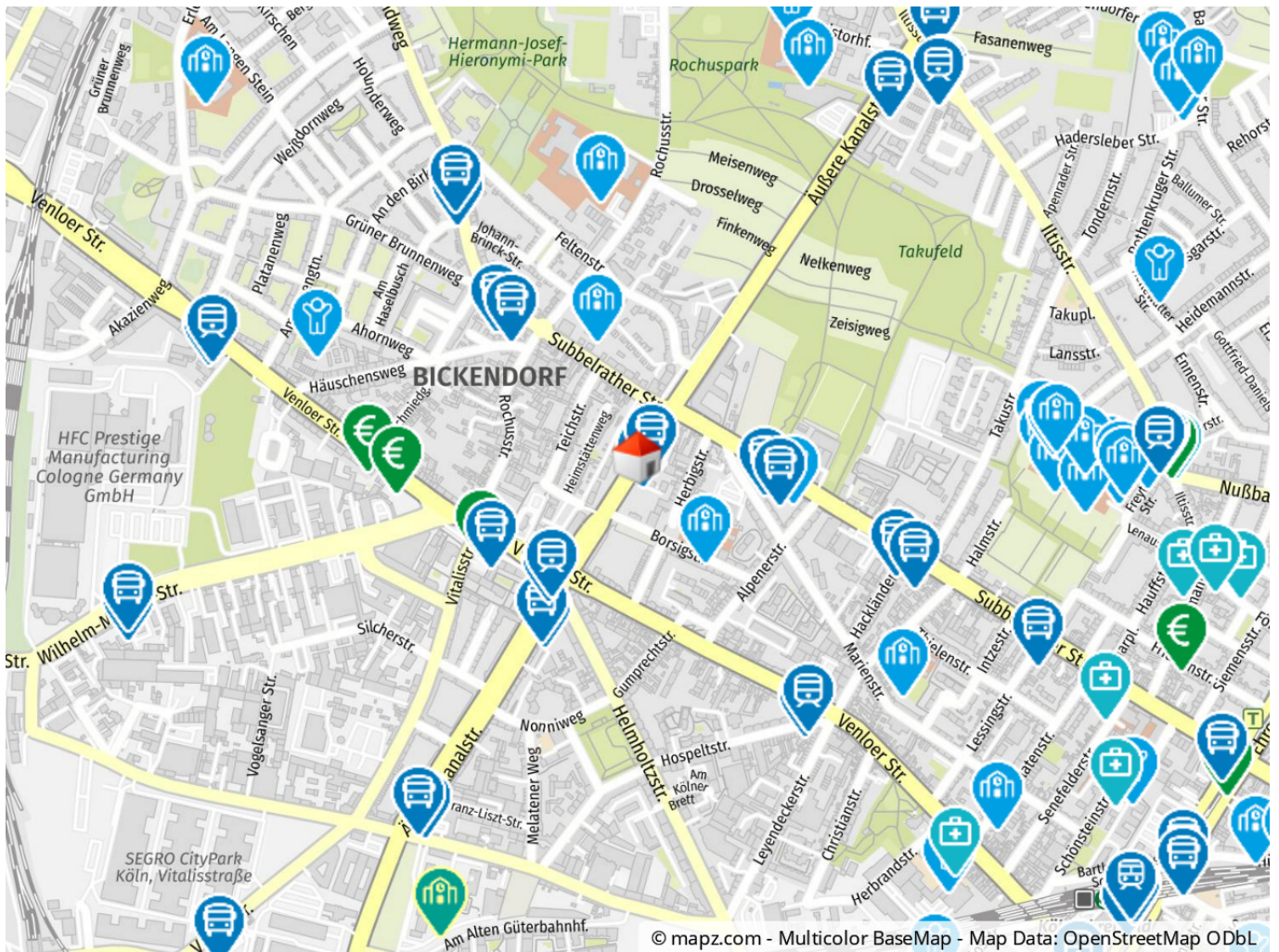
Unser Service wird Sie überzeugen.

→ Jetzt unverbindliche Beratung sichern
☎ 0221 570 800 80

Unsere Auszeichnungen



Flyer Immobilie verkaufen



Geolyzer Kartenausschnitt