



CITYHOUSE: Top-Rendite! Dachgeschoosseinheit mit 3 Apartments einer Dachterrasse und Balkon!



51105 Köln / Humboldt-Gremberg

Details

externe Objnr	1027950016	Provision	3,57% vom Kaufpreis inkl. Mwst
Objektart	Wohnung	Hausgeld	175 €
Objekttyp	Dachgeschoss	Wohnfläche	80 m ²
Nutzungsart	Wohnen	Nutzfläche	19 m ²
Vermarktungsart	Kauf	Anzahl Zimmer	3
Etage	DG		
Kaufpreis	295.000 €		

Baujahr lt. 1930
Energieausweis

wesentlicher Energieträger	Gas
Balkon	Ja

Beschreibung

Diese Dachgeschosswohneinheit, die zu drei Apartments umgebaut wurde, befindet sich im Kölner Stadtteil Humboldt-Gremberg im Osten der Stadt.

Sie verbindet den charmanten Charakter eines Hauses aus dem Jahr 1930 mit einem durchdachten Raumangebot und angenehmen Außenflächen.

Auf insgesamt 79,76 m² Wohnfläche bieten die drei Apartments ideale Voraussetzungen für Kapitalanleger, die Wert auf eine solide Lage in Köln und ein stimmiges Gesamtpaket legen.

Die Apartments verfügen jeweils über ein Zimmer, das als Wohn- und Esszimmer mit offener Küche genutzt werden kann.

Zwei der drei Apartments verfügen zudem über einen Spitzboden, der von den Mietern als Schlafzimmer genutzt wird, sowie jeweils über einen Balkon oder eine Terrasse.

Die Apartments teilen sich wie folgt auf:

Apartment 1: 21,62 m²

Apartment 2: 23,52 m² WFL zzgl. 6,93 m² Nutzfläche im Spitzboden

Apartment 3: 34,62 m² WFL zzgl. 12,09 m² Nutzfläche im Spitzboden

Die Nettokaltmieten betragen insgesamt 15.840,00 €/p. a.,
hinzu kommen 2.520,00 € Nebenkostenvorauszahlung/p. a.

Die Mietzahlungen erfolgen pünktlich und regelmäßig.

Die Mietverträge sind unbefristet, bis auf den Vertrag für Apartment 2, der bis zum 30.11.2026 befristet ist.

Das monatliche Hausgeld beträgt 175,00 €.

Insgesamt präsentiert sich diese Dachgeschosseinheit in Köln/Humboldt-Gremberg als gepflegte und gut nutzbare Immobilie – eine interessante Gelegenheit für alle, die in Köln investieren möchten.

Besichtigungen sind jederzeit nach Vereinbarung möglich.

Wir freuen uns auf Sie!

Ihr Cityhouse-Team

Lage

Der im Osten Kölns gelegene Stadtteil Humboldt/Gremberg entstand bei einer Gebietsreform in den 1970er Jahren aus zwei ehemals eigenständigen Stadtteilen.

Er grenzt im Norden an Kalk und Vingst, im Nordosten an Ostheim, im Südosten an Westhoven und im Süden an Poll. Westlich grenzt der Stadtteil Deutz an Humboldt/Gremberg.

Humboldt/Gremberg entstand damals aus einer Arbeiterkolonie der Maschinenbau-Anstalt Humboldt auf dem zu Deutz gehörenden freien Feld südlich von Kalk.

Gremberg gehörte ursprünglich zur Gemeinde Vingst und diente den Städtern als Erholungsgebiet. Ende des 19. Jahrhunderts begann die Entwicklung zum Wohnstandort, unter anderem für Industriearbeiter. Grünflächen findet man eher in Gremberg. An der Rolshover Straße befinden sich einige Gewerbegebäude und Bürogebäude.

Ein besonderer Akzent ist das Technologie- und Gründerzentrum Köln RTZ. Es möchte einen wesentlichen Beitrag zum zukunftsorientierten Strukturwandel in der Region Köln leisten.

Hier finden junge, innovative Technologieunternehmen neben umfassender Beratung und Unterstützung rund 4.000 m² Büro- und Laborfläche.

In Humboldt/Gremberg lädt ein kleines Waldstück im Südosten zum Spaziergang ein.

In Humboldt/Gremberg gibt es außerdem einige Supermarktfilialen und kleinere Läden.

Die Köln Arcaden mit einem umfangreichen Shoppingangebot liegen ebenfalls nicht weit entfernt.

Die S-Bahn-Haltestelle Trimbornstraße ist nur ca. 5 Gehminuten entfernt. Hier erhalten Sie Anschluss an die S-Bahnen S12 und S19.

Innerhalb weniger Fahrminuten erreichen Sie die Autobahnen A4, A3 und A559.

Ausstattung Beschreibung

- Baujahr ca. 1930
- Jedes Apartment hat ein eigenes Kellerabteil

Modernisierungen - Gemeinschaftseigentum:

- Sanierung der Dachgauben 2026
- Neue Haustüre - 2023
- Treppenhausrenovierung / Anstrich 2023
- Fassadensanierung und Erneuerung der äußeren Fallrohre - ca. 2014
- Fassadensanierung der Innenhofseite - 2010

Modernisierungen - Sondereigentum:

- Austausch, Erneuerung des Bodens der Dachterrasse - 2025
- Neue Gas-Etagenheizung - 2023

- Neue Durchlauferhitzer, Apartment 1 in Küche um Tageslichtduschbad - 2011

- Das Hausgeld (exklusive Heizkosten) beträgt 175,00 € / Monat
(Hausgeld 141,06 € zzgl. 34,10 € Instandhaltungsrücklage)

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



Hauseingang



Treppenhaus



Ess- und



Wohnbereich



Offene Küche



Tageslicht...



...Duschbad



Balkon



Spitzboden



Tageslichtwannenbad



Blick zur Terrasse



Diele



Terrasse



Wohnzimmer



Wohnbereich



separates WC



Tageslichtduschbad



Küche



Spitzboden



Dachgeschoss



Spitzboden

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	★★★★★
- Boxentorchen	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



Auszeichnungen