



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



50668 Köln

Details

externe Objnr	1028250039
Objektart	Wohnung
Objektyp	Eigentumswohnung
Nutzungsart	Anlage
Vermarktungsart	Kauf
Etage	4 Etage

Kaufpreis	375.000 €
Provision	3,57 % des Kaufpreises
Hausgeld	459 €
Wohnfläche	67 m ²
Anzahl Zimmer	2

Vermietbare Fläche 67 m²
Baujahr lt. 1961
Energieausweis

wesentlicher
Energieträger
Fahrstuhl
Fernwärme
Personenaufzug

Beschreibung

Attraktive Kapitalanlage im Agnesviertel mit Balkon in Rheinnähe

Diese gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr ca. 1961 im beliebten Kölner Agnesviertel. Die Wohnung ist bequem mit dem Aufzug erreichbar und verfügt über einen Balkon mit Blick auf die ruhige Hofseite.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über Fernwärme. Die Warmwasserversorgung der Wohnung über eine eigene Gastherme.

Ein besonderes Detail bietet sich in den Herbst- und Wintermonaten: Sobald der Baum im Innenhof sein Laub verliert, eröffnet sich ein schöner Blick auf die Spitzen des Kölner Doms.

Die Wohnung ist seit 2020 solide vermietet und eignet sich daher insbesondere für Kapitalanleger. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt derzeit 804,00 Euro, entsprechend einer Jahresnettokaltmiete von 9.648,00 Euro. Die monatlichen Nebenkostenvorauszahlungen belaufen sich auf 200,00 Euro.

Seit Beginn des Mietverhältnisses wurde keine Anpassung der Nettokaltmiete vorgenommen.

Das Agnesviertel zählt zu den gefragten innerstädtischen Wohnlagen Kölns und überzeugt durch seine Nähe zum Rhein, eine gewachsene Infrastruktur sowie eine gute Anbindung an die Innenstadt und den öffentlichen Nahverkehr. Der ruhig zum Innenhof ausgerichtete Balkon bietet einen angenehmen Rückzugsort mitten im urbanen Umfeld. In der laubfreien Jahreszeit ergänzt der Blick auf die Domspitzen die attraktive Aussicht.

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 459,00 Euro inklusive der Zuführung zu den Rücklagen. Innerhalb der Eigentümergemeinschaft wird aktuell gezielt eine Rücklage für die geplante Sanierung bzw. Modernisierung der Aufzugsanlage angespart. Diese Maßnahme dient dem langfristigen Erhalt des Gemeinschaftseigentums und trägt zur Sicherung des Wohnkomforts sowie zur nachhaltigen Erhaltung des Wohnwertes bei.

Die Kombination aus bestehendem Mietverhältnis, seit 2020 unveränderter Miete, attraktiver Lage im Agnesviertel, Rheinnähe, Balkon, ruhiger Hofausrichtung, saisonal sichtbaren Domspitzen und Aufzug macht diese Wohnung zu einer interessanten und langfristig ausgerichteten Kapitalanlage.

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)
- Balkon mit Aussicht
- Geräumiges Wohn- und Esszimmer zur Parkseite
- Großes Schlafzimmer zu Parkseite
- Abstellraum im Flur

- Modernisiertes Wannenduschbad
-

- Wohn- und Schlafrum sowie Diele sind mit Laminat, das Wohnzimmer mit Parkett ausgestattet
 - Fenster Kunststoff Doppelverglasung
 - ca. 2020 wurde die Fernwärmanlage erneuert
 - ca. 2000 wurde das Dach saniert
 - ca. 2017 neue Gastherme (ausschließlich für Warmwasser)
 - ca. 2015/2017 neuer Bodenbelag (Laminat)
 - ca. 2015/2017 Badezimmer modernisiert
 - ca. 2015/2017 Parkett im Wohnzimmer abgeschliffen
 - Personenaufzug
-

- 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



Hauseingang



Treppenhaus



Flur



Flur



Küche mit Zugang zum Balkon



Balkon



Schlafzimmer zur Parkseite



Wohnzimmer zur Parkseite



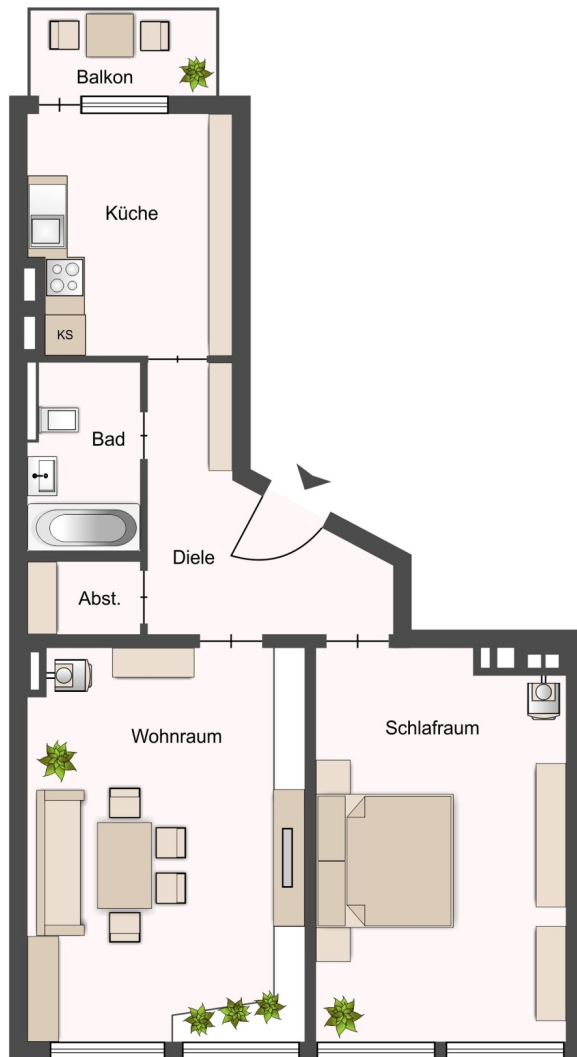
Modernisiertes Wannenbad



Fahrradstraße zum Rhein



Parkanlage



Grundriss 4 OG

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	★★★★★
- 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

CITYHOUSE

IMMOBILIEN

Auszeichnung-Capital 2025