



CITYHOUSE: Moderne, sanierte Wohnung mit Balkon zum Wohlfühlen- ab 01/2027 frei nutzbar



CITYHOUSE

IMMOBILIEN

51103 Köln / Kalk

Details

externe Objnr	1028480014	Provision	2,38% vom Kaufpreis inkl. MwSt.
Objektart	Wohnung	Hausgeld	390 €
Objektyp	Etagenwohnung	Wohnfläche	73 m ²
Nutzungsart	Wohnen	Nutzfläche	73 m ²
Vermarktungsart	Kauf	Anzahl Zimmer	3
Etage	2		
Kaufpreis	270.000 €		

Baujahr lt. 1960
Energieausweis
wesentlicher
Energieträger Erdgas leicht

Fahrstuhl
Balkon

Kein Fahrstuhl
Ja

Beschreibung

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr ca. 1960 im Stadtteil Köln-Kalk und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 73,44 m².

Das Gebäude gehört zu einer Wohnungseigentümergeinschaft mit insgesamt 16 Einheiten, die sich auf ein großes Eckgebäude mit zwei Hausanschriften verteilen. In dem Hauseingang, in dem sich die Wohnung befindet, sind lediglich acht Wohnungen untergebracht, wodurch eine angenehme und überschaubare Hausgemeinschaft entsteht.

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Grundrissgestaltung sowie helle und freundliche Räume. Mittelpunkt der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich, der dank großer Fensterflächen besonders lichtdurchflutet ist. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den Balkon, der zusätzlichen Wohnkomfort bietet und zum Entspannen im Freien einlädt.

Darüber hinaus stehen zwei gut geschnittene Schlafzimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Die separate Küche mit Fenster bietet ausreichend Platz für eine funktionale Küchenzeile und sorgt durch die natürliche Belichtung für eine angenehme Atmosphäre.

Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne ausgestattet und verfügt ebenfalls über ein Fenster. Im Rahmen einer umfassenden Sanierung im Jahr 2012 wurde neben der Modernisierung des Badezimmers auch die Erneuerung der Wasserleitungen vorgenommen, sodass sich die Wohnung insgesamt in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand präsentiert.

Ergänzt wird das Raumangebot durch eine praktische Diele, die alle Räume miteinander verbindet, sowie durch eine separate Abstellkammer innerhalb der Wohnung, die zusätzlichen Stauraum für Haushaltsutensilien bietet.

Die Wohnung ist seit 2013 zuverlässig vermietet. Die monatliche Kaltmiete beträgt derzeit 1.200 €, zuzüglich 150 € Nebenkosten. Daraus ergibt sich eine Jahreskaltmiete von 14.400 € sowie jährliche Nebenkosten in Höhe von 1.800 €.

Insgesamt bietet diese Immobilie eine gelungene Kombination aus funktionaler Raumaufteilung, hellen Wohnräumen und solider Gebäudesubstanz – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger eine interessante Gelegenheit.

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

Köln Kalk - Jung, lebendig, international und sehr zentral gelegen. Die Innenstadt ist durch den KVB und S-Bahnanschluß in wenigen Minuten erreichbar, ebenso die Autobahn A4 und der Flughafen. Die Köln Arcaden haben sich als Shopping Paradies im Rechtsrheinischen entwickelt und die belebte Kalker Hauptstraße bietet ebenfalls Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Eine gemütliche Infrastruktur mit Straßenrestaurants hat sich dort etabliert. Wohl kaum ein Stadtteil, im rechtsrheinischen Köln, bietet so enormes Entwicklungspotenzial wie Kalk. Der Bürgerpark, die Köln Arcaden, das Odysseum, das Polizeipräsidium sind nur einige der großen Investitionen in diesen Standort. Weitere Objekte sind geplant, wie z.B. das Büroprojekt Köln Kubus. Diese Ansiedlungen werden kurz-, und mittelfristig für eine weitere Belebung des Arbeits-, und Immobilienmarktes sorgen. Köln Kalk - Jung, lebendig, international und sehr zentral gelegen. Die Innenstadt ist durch den KVB und S-Bahnanschluß in wenigen Minuten erreichbar, ebenso die Autobahn A4 und der Flughafen. Die Köln Arcaden haben sich als Shopping Paradies im Rechtsrheinischen entwickelt und die belebte Kalker Hauptstraße bietet ebenfalls Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Eine gemütliche Infrastruktur mit Straßenrestaurants hat sich dort etabliert. Wohl kaum ein Stadtteil, im rechtsrheinischen Köln, bietet so enormes Entwicklungspotenzial wie Kalk. Der Bürgerpark, die Köln Arcaden, das Odysseum, das Polizeipräsidium sind nur einige der großen Investitionen in diesen Standort. Weitere Objekte sind geplant, wie z.B. das Büroprojekt Köln Kubus. Diese Ansiedlungen werden kurz-, und mittelfristig für eine weitere Belebung des Arbeits-, und Immobilienmarktes sorgen.

Ausstattung Beschreibung

3-Zimmer-Wohnung mit ca. 73,44 m² Wohnfläche

- Ab Januar 2027 frei nutzbar
- 2. Obergeschoss
- Baujahr ca. 1960
- Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich
- Balkon mit Zugang vom Wohnbereich
- Zwei gut geschnittene Schlafzimmer
- Separate Küche mit Fenster

- Tageslichtbad mit Badewanne
- Praktische Diele mit guter Raumaufteilung
- Abstellkammer innerhalb der Wohnung
- Sanierung im Jahr 2012 (u. a. Badezimmer und Wasserleitungen)
- Insgesamt 16 Wohneinheiten in der WEG
- Seit 2013 zuverlässig vermietet
- Jahreskaltmiete: 14.400 €
- Jahresnebenkosten: 1.800 €
- Attraktive Kapitalanlage in Köln-Kalk

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

2,38 % 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



Wohnzimmer



Wohn und Esszimmer



Balkon



Küche



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Wannenbad



Flur



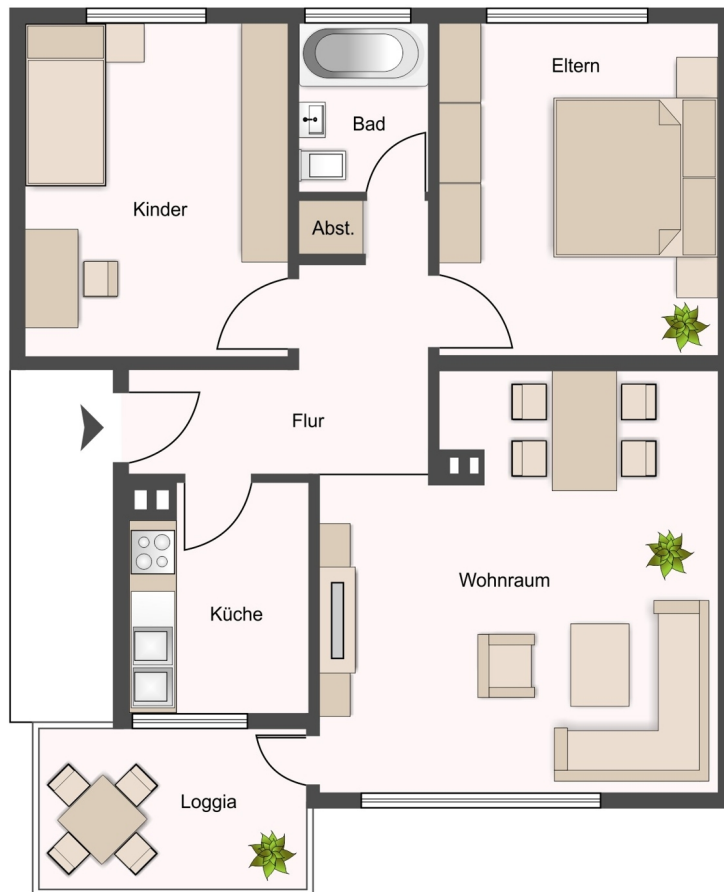
Flur



Kinderzimmer



Kinderzimmer



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/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.

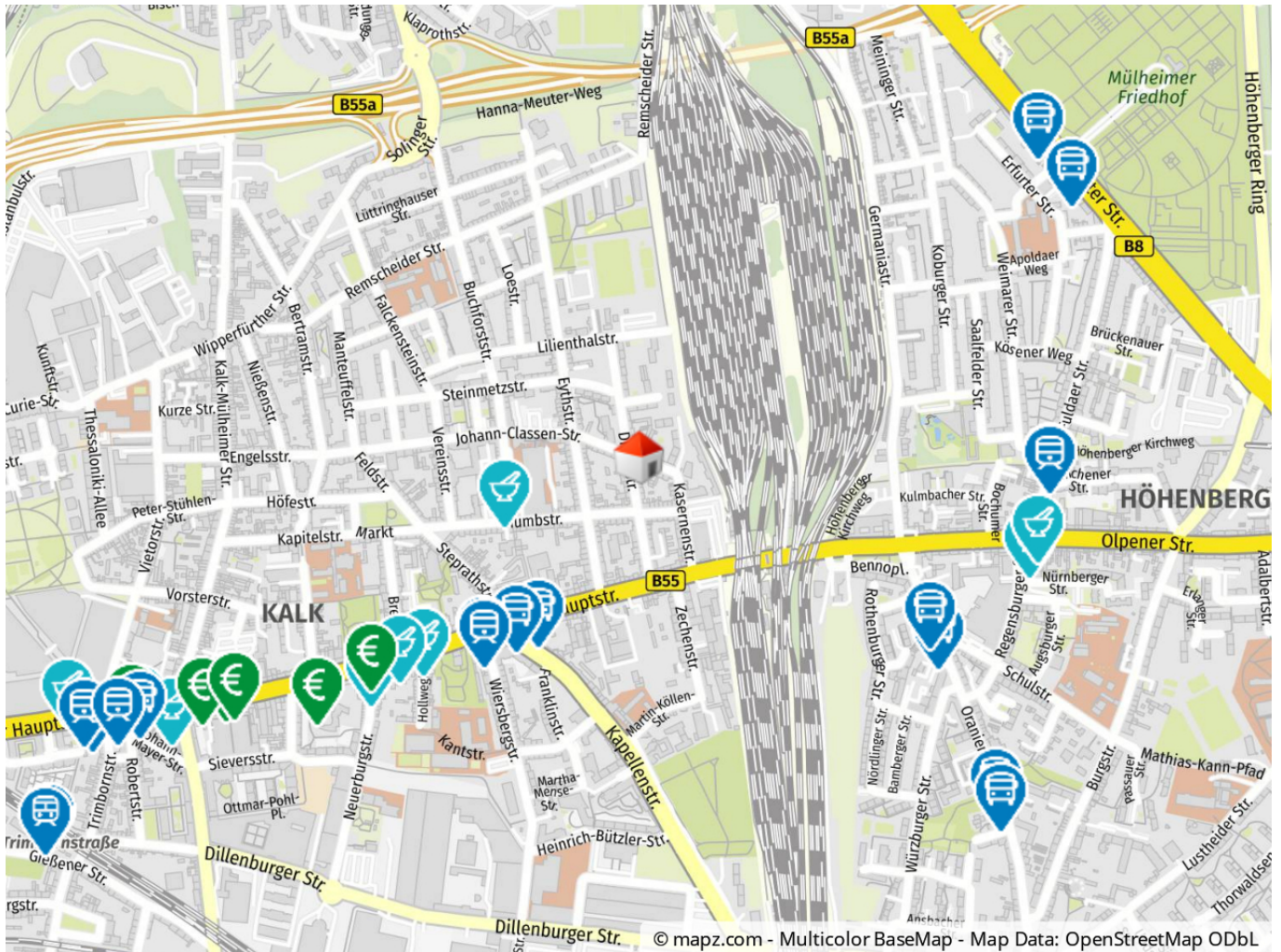
Wir erzielen für Sie den besten Preis - schnell, sicher und professionell.

Unser Service wird Sie überzeugen.

→ Jetzt unverbindliche Beratung sichern
☎ 0221 570 800 80

Unsere Auszeichnungen





Geolizer Kartenausschnitt