

Luxuswohnung in Top-Lage auf parkähnlichem Grundstück



Objektnummer	Objekttyp	Baujahr	Wohnfläche	Preis
TBA/10	Maisonettewohnung	ca. 1978	ca. 144,31 m²	1.000.000 € provisionsfrei

Weitere Informationen

Grundstücksfläche	3730 m ²
Energieklasse	C
Vermietet	Ja
Jahresnettokaltniete	24.000 €
Etage	3 OG

Ihr Ansprechpartner

Kai Frede
Frai Immobilien
E-Mail: k.frede@frai.immobiliien
Telefon: 01791156883

1 Allgemeine Informationen zum Mietverhältnis

Mieterverkaufsrecht nach Aufteilung besteht:
Nein

Aufteilung in Wohneigentum erfolgte am:
1976 vor Baubeginn

Kündigungsschutz:
Nein

Mietvertrag vom:
16.11.2022

Mietrückstände:
Keine

Mietstreitigkeiten:
Keine

Sonstige Hinweise:
Netter junge Familie mit 2 Kindern

2 Objektbeschreibung

Viel besser geht es nicht mehr:

Bei dieser ansprechenden Immobilie handelt es sich um eine großzügige und hochwertige 5 Zimmer Maisonette-Wohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit parkähnlichem Grundstück. Die Wohnung verfügt über satte 144 m² Wohnfläche und ist bequem über einen Personenaufzug zu erreichen.

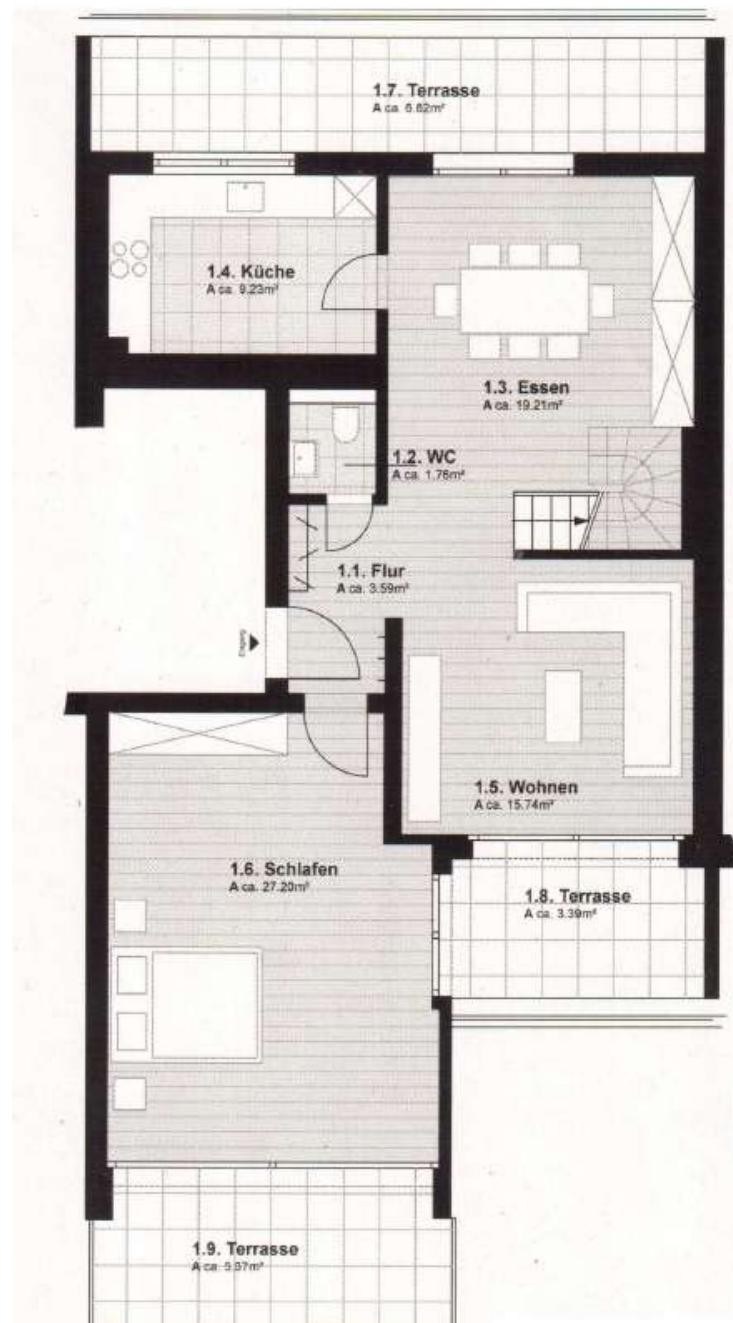
Die Wohnung wurde 2022 umfassend modernisiert. Die Ausstattung im Überblick:

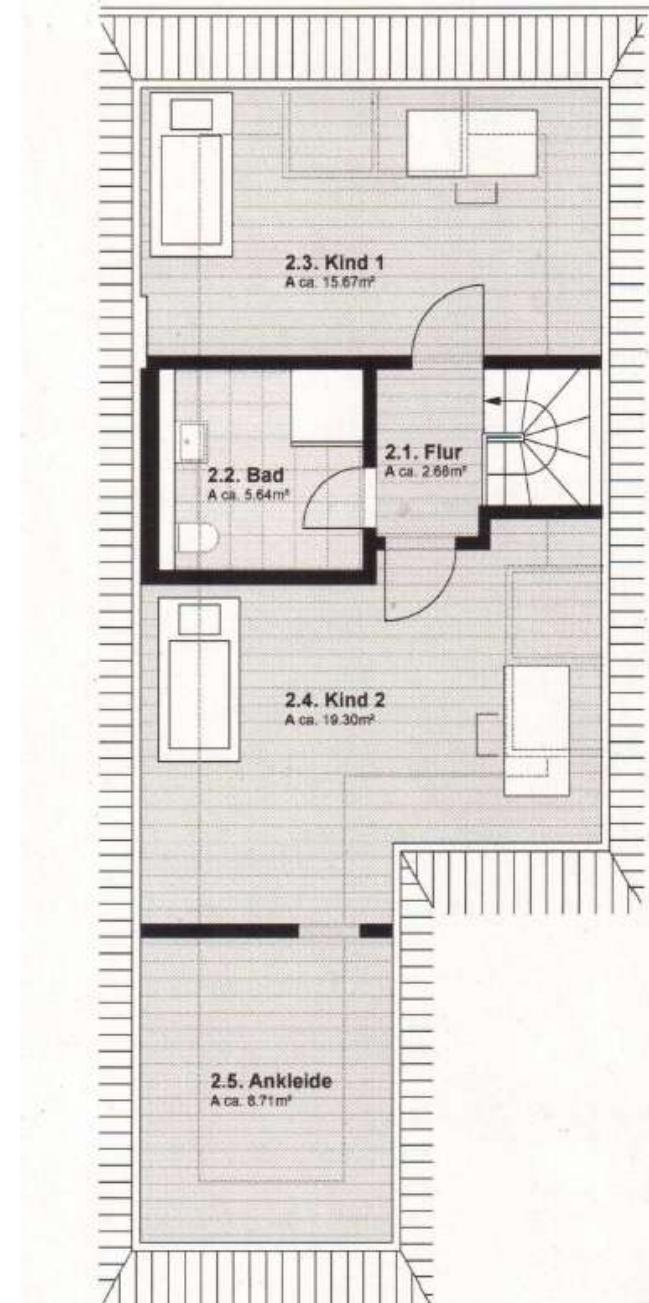
- große 5 Zimmerwohnung verteilt auf 2 Ebenen
- neuer Design Vinyl Boden
- 3 Balkone mit neuem Echtholzbelaag
- neue Zimmertüren und Zargen
- saniertes Gäste-WC mit hochwertiger Badeinrichtung
- saniertes Badzimmer mit ebenerdiger Dusche und hochwertiger Badeinrichtung
- Klimaanlage mit 4 Innengeräten zum Kühlen und Heizen
- Gegensprechanlage
- teilweise elektrische Rollladen
- Personenaufzug
- Fußbodenheizung
- uneinsehbarer Keller
- Garage mit direktem Zugang ins Haus
- Waschkeller
- parkähnliches Grundstück (3730 m²) mit gemeinschaftlicher Gartennutzung
- beste Lage Thielenbrucher Allee 11
- Staffelmiete

Die Wohnung ist aktuell solvent vermietet. Eine Staffelmiete wurde vereinbart:

Nettomiete aktuell:	2.000,00EUR
Nebenkostenvorauszahlung	250,00EUR
Summe:	2250,00EUR
Erhöhung Nettomiete zum 01.01.2027	2094,75EUR
Erhöhung Nettomiete zum 01.01.2029	2.199,49EUR
Erhöhung Nettomiete zum 01.01.2031	2.309,46EUR
Aktuell zu zahlendes Wohngeld:	576,00 EUR
Nummer:	010
Mieter:	Jordan / Hausmann

3 Grundrisse





4 Lage Grundstücksangaben

Grundstücksgröße 3.730 m²

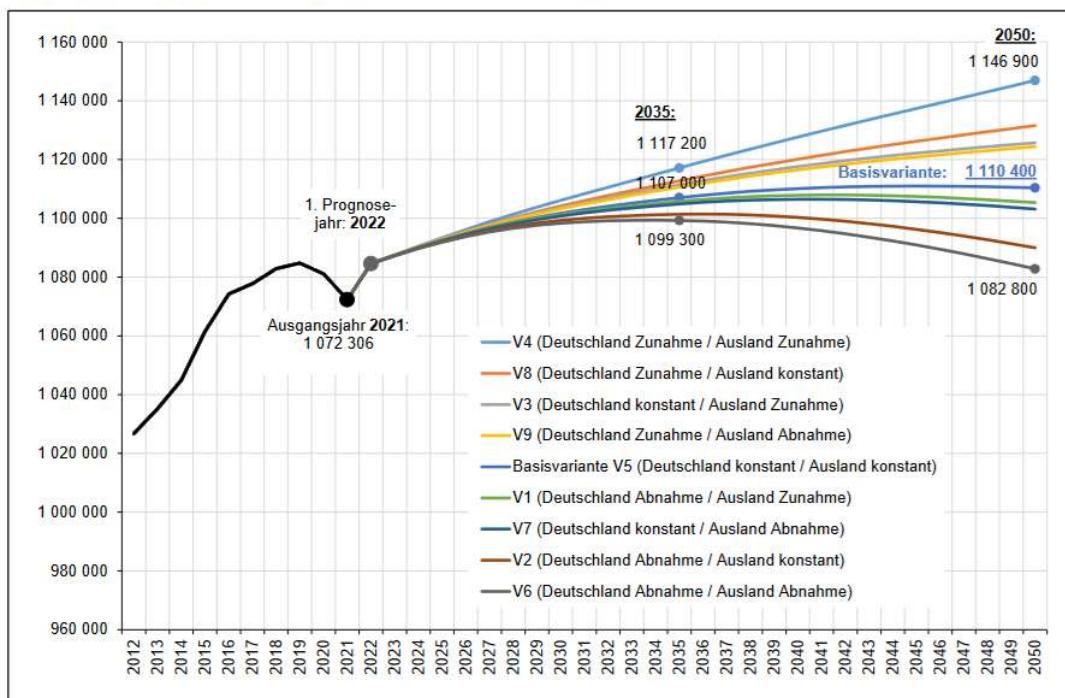
Lagebeschreibung

Köln ist mit mehr als einer Million Einwohnern die viertgrößte Stadt Deutschlands. Die Wirtschafts-, Medien- und Kulturmetropole am Rhein trägt auch internationale Bedeutung. Als größte Stadt Nordrhein-Westfalens wird Köln nach Angaben der Bevölkerungsprognose bis 2030 weiterwachsen.

Die optimalen öffentlichen Verkehrsanbindungen über das Bahnliniennetz der Kölner Verkehrsbetriebe, die S-Bahnen und Busse ermöglichen ein rasches Vorankommen in alle Richtungen. Die Autobahnen A3 und A4 bilden im Osten den Kölner Autobahnring, im Westen ist es die A1 und im Süden die A59, die direkt zum Flughafen Köln/Bonn führt. Die A555 ist die direkte Verbindung nach Bonn. Zudem ist die A57 von der Kölner Stadtmitte über Neuss nach Düsseldorf direkt und schnell erreicht.

Köln wird weiterwachsen.

Grafik 5: Neun Varianten der Bevölkerungsvorausberechnung bis 2050



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik

5 Maklerprovision

Provisionsfrei.

Dem Käufer wird keine Maklergebühr berechnet.

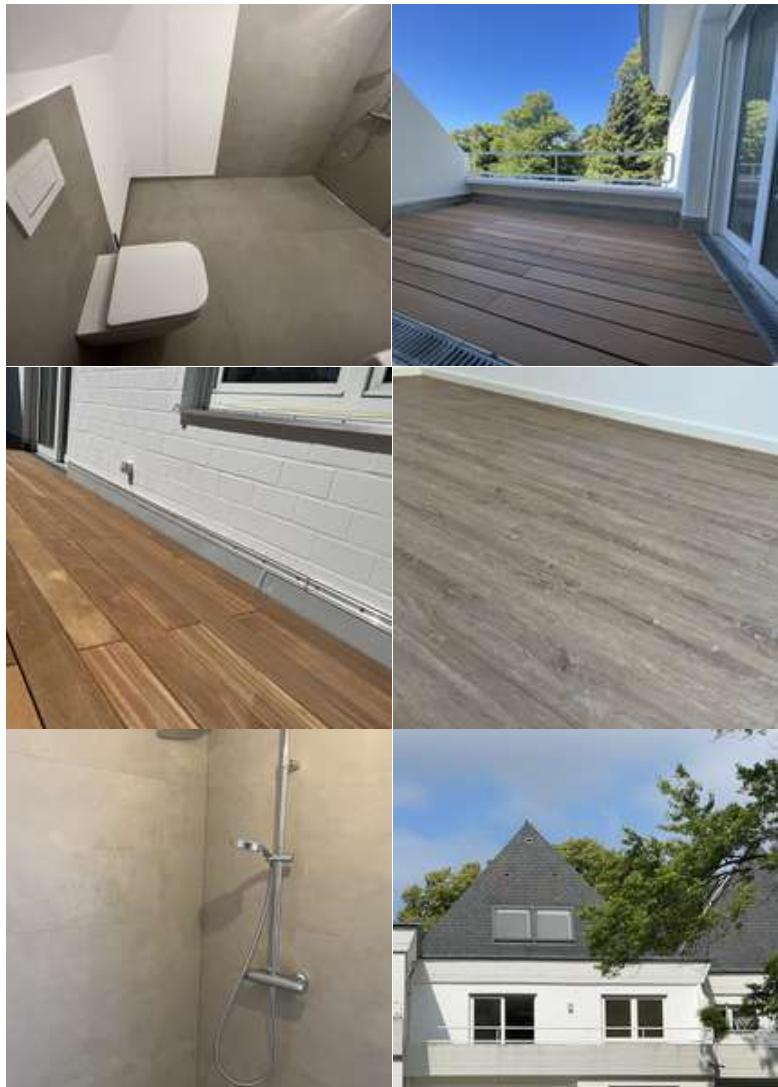
6 Angaben gemäß Enev 2014

Typ	Bedarfsausweis
Baujahr	1978
Energieträger	Strom-Mix
Energieverbrauchskennwert in kWh/ (m ² a)	88,9
Energieklasse	C









Luxuswohnung in Top-Lage auf parkähnlichem Grundstück



Haben Sie Fragen?

Gerne stehen wir Ihnen für Rückfragen zu diesem Objekt zur Verfügung.



Ihr Ansprechpartner

Kai Frede

Frai Immobilien

E-Mail: k.frede@frai.immobilien

Telefon: 01791156883