

**Seniorengerechtes Apartment mit Balkon in Köln  
Rodenkirchen**



Objektnummer	Objekttyp	Baujahr	Wohnfläche	Preis
<b>Mai38/011</b>	<b>Eigentumswohnung</b>	<b>ca. 1973</b>	<b>ca. 35,00 m<sup>2</sup></b>	<b>210.000 €</b> <small>provisionsfrei</small>

**Weitere Informationen**

Grundstücksfläche	8725 m <sup>2</sup>
Energieklasse	D
Vermietet	Ja
Jahresnettokaltniete	7.140 €
Etage	2

**Ihr Ansprechpartner**

<b>Kai Frede</b>
Frai Immobilien
E-Mail: <a href="mailto:k.frede@frai.immobilien">k.frede@frai.immobilien</a>
Telefon: 01791156883

# 1 Allgemeine Informationen zum Mietverhältnis

**Mieterverkaufsrecht nach Aufteilung besteht:**

**Nein**

**Aufteilung in Wohneigentum erfolgte am:**

**1978**

**Kündigungsschutz:**

**Nein**

**Mietvertrag vom:**

**24.10.2024**

**Mietrückstände:**

**Keine**

**Mietstreitigkeiten:**

**Keine**

**Sonstige Hinweise:**

**Netter ruhiger Mieter, sehr freundlich, fühlt sich im Haus sehr wohl und suchen nette Vermieter.**

**Rodenkirchener Hallenbad direkt gegenüber !**

## 2 Objektbeschreibung

Heute haben Sie die einmalige Gelegenheit in einer der besten Lagen von Köln eine solide und Wertbeständige Immobilie zu erwerben auf einem parkähnlichen Grundstück.

Die gepflegte Wohnung liegt im 2 OG und ist über einen Aufzug zu erreichen. Sie verfügt über 1 Zimmer mit Balkon und separater Küche, sowie ein Wannenbad.

Der Zustand der Wohnung ist als gepflegt zu bezeichnen. Kürzlich wurden die Fenster, Heizkörper und der Fußboden (Vinyl) erneuert.

Im Haus wohnen überwiegend Eigentümer. Die Wohnung ist aktuell solvent vermietet. Eine Staffelmiete wurde vereinbart:

Nettomiete aktuell: 595,00EUR  
Nebenkostenvorauszahlung 115,00EUR

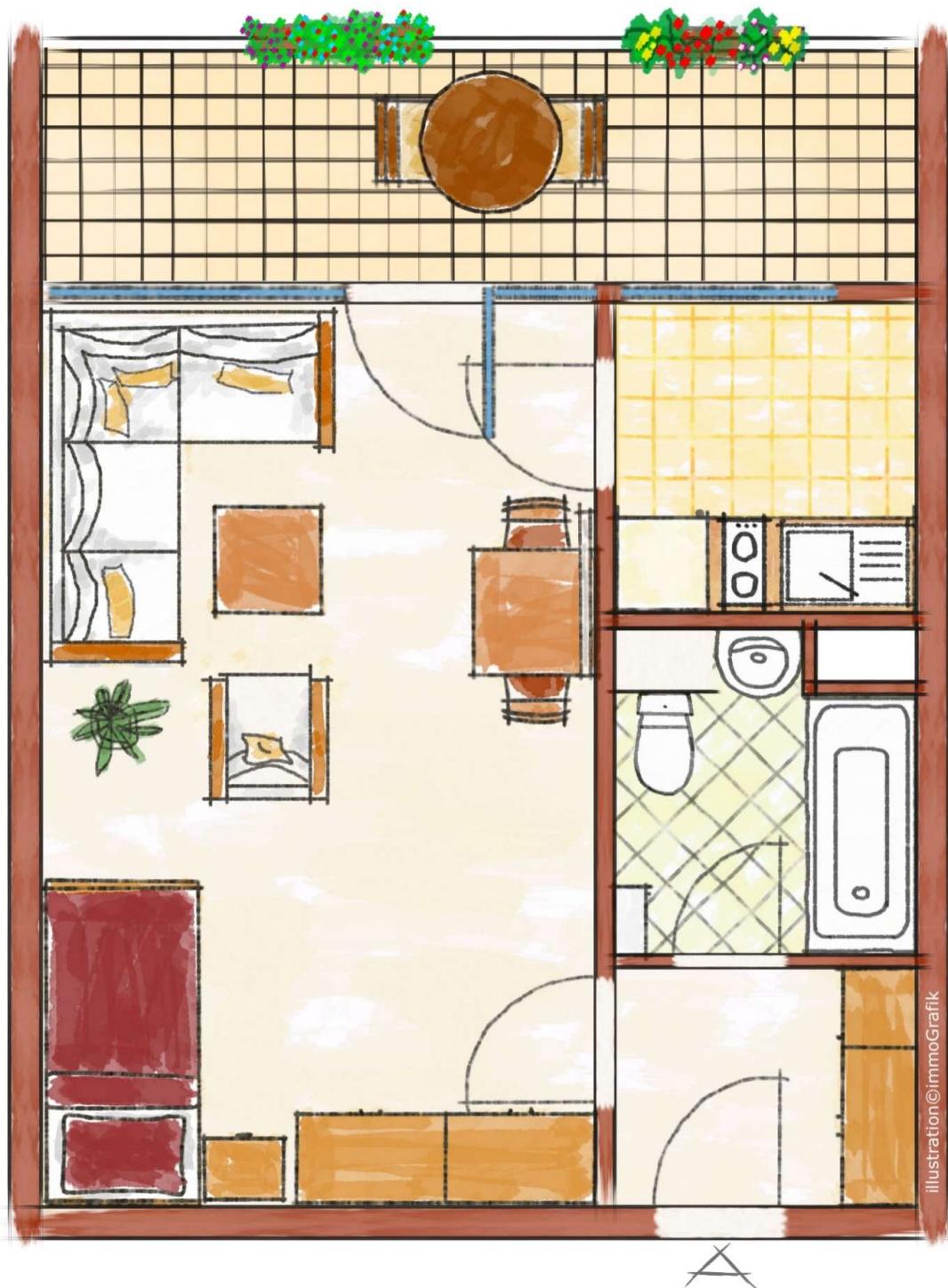
Summe: 710,00 EUR

Erhöhung Nettomiete  
zum 01.01.2028 650,00EUR  
Erhöhung Nettomiete  
zum 01.01.2031 700,00EUR

Aktuell zu zahlendes Wohngeld: 185,00 EUR

Nummer: 011  
Mieter: Herr Post

### 3 Grundriss



## **4 Lage Grundstücksangaben**

Grundstücksgröße                            8.725 m<sup>2</sup>

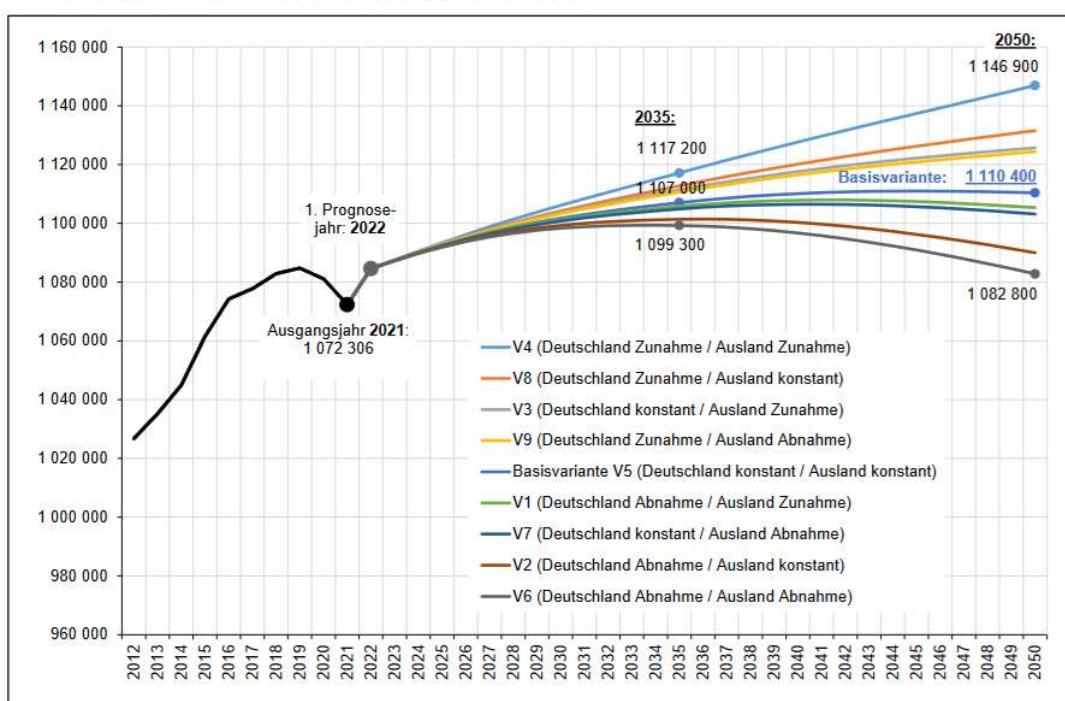
## Lagebeschreibung

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	Nach Verbrauch
Baujahr	1973
Energieträger	Fernwärme
Energieverbrauchskennwert in kWh/ (m <sup>2</sup> a)	103,00
Energieklasse	D

















**Seniorengerechtes Apartment mit Balkon in Köln  
Rodenkirchen**



**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](mailto:k.frede@frai.immobilien)

Telefon: 01791156883