

# Exposé

## Wohnung in Köln-Dellbrück

### Perfekte Kapitalanlage mit Top-Rendite! - Traumhafte 4-Zimmer-Wohnung in Köln-Dellbrück (18)



Objekt-Nr. OM-273168

#### Wohnung

Verkauf: **346.900 €**

51067 Köln-Dellbrück  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2007	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	modernisiert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	84,32 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Preis Garage/Stellpl.	18.900 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	240 €	Heizung	Zentralheizung

**Die zum Verkauf stehende Wohnung ist derzeit vermietet.**

Der bestehende Staffelmietvertrag ist beim Kauf in vom Käufer in unverändert Form zu übernehmen. Alle Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis gehen mit dem Eigentumsübergang auf den Käufer über.

**Diese Immobilie bietet eine attraktive Kapitalanlage:**

- **Sichere Einnahmen:** Durch den Staffelmietvertrag sind regelmäßige Mietanpassungen garantiert, was zu kontinuierlich steigenden Mieteinnahmen führt.
- **Langfristige Mieter:** Die Wohnung ist bereits vermietet, was sofortige Einnahmen ohne Leerstandsrisiko bedeutet.
- **Wertsteigerungspotential:** Die vertraglich festgelegten Mietstaffeln erhöhen den Wert der Immobilie im Laufe der Zeit.
- **Verwaltungskomfort:** Die Übernahme eines laufenden Mietverhältnisses minimiert den Verwaltungsaufwand und bietet Planungssicherheit.
- **Attraktive Lage:** Profitieren Sie von einer begehrten Wohnlage mit hoher Nachfrage und stabilen Mietpreisen.

Investieren Sie in eine vermietete Wohnung mit Staffelmietvertrag und sichern Sie sich eine renditestarke und wertstabile Kapitalanlage!

**Jährliche Rendite: ca. 7,33 %**

(Steuersatz 35 %, 300.000 € Finanzierung zu 4 % und Laufzeit von 21 Jahren)

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer zukünftigen Kapitalanlage!

Diese exklusive, frisch modernisierte 4-Zimmer-Wohnung in der malerischen Wasserwerkstraße, Köln, bietet ein einzigartiges Investitionspotenzial. Umgeben von grüner Idylle und modernem Stadtleben, ist diese Wohnung ein wahres Juwel. Mit einer Wohnfläche von ca. 80 m<sup>2</sup>, verteilt auf vier Räume, bleibt kein Wunsch offen. Drei der Zimmer sind als Schlafzimmer konzipiert, ideal für Mieter mit zusätzlichem Platzbedarf. Das großzügige Badezimmer mit neuer, geräumiger Badewanne sorgt für Wohlfühlatmosfera.

Highlights der Wohnung:

- Frisch modernisiert: Komfort eines neu renovierten Zuhauses.
- Drei Schlafzimmer: Perfekt für Familien oder als Arbeitsraum.
- Großzügiges Badezimmer: Neue Badewanne und hochwertige Armaturen.
- Sonniger Balkon: Perfekt zum Entspannen.
- Strapazierfähiger Vinyl-Fußboden: Ideal für das tägliche Leben.
- Moderne Küchenvorbereitung: Gestalten Sie Ihre Traumküche (Wohnung ohne Küche).
- Waschmaschine und Trockner im Bad: Für Komfort und effiziente Alltagsgestaltung.

Zusätzliche Annehmlichkeiten:

- TG-Stellplatz
- Kellerabteil
- Mitnutzung des hübschen Gartens

Idyllische Wohnlage:

Diese Wohnung befindet sich in einer ruhigen, gepflegten Wohnanlage mit Gemeinschaftsgarten aus dem Jahr 2007 und wurde 2018 umfassend modernisiert. Sie liegt in einer begehrten Wohngegend mit hübschen Häusern, und die S-Bahn ist nur 4 Minuten entfernt. Genießen Sie den Balkon, um die Abendsonne zu genießen.

Warum Köln-Holweide/Dellbrück?

- Top Verkehrsanbindung: Die S-Bahn bringt Sie in wenigen Minuten zur Kölner Innenstadt, Autobahnen A3 und A4 sind schnell erreichbar.
- Optimale Infrastruktur: Supermärkte, Bäckereien, Metzger, Apotheken und Fachgeschäfte in der Nähe.
- Hervorragende Gesundheitsversorgung: Arztpraxen, Klinikum Köln-Merheim und Apotheken in unmittelbarer Nähe.
- Bildungseinrichtungen: Kindergärten, Schulen und Gymnasien gut erreichbar.
- Freizeit und Erholung: Wälder, Seen, Sportvereine und Spielplätze bieten zahlreiche Möglichkeiten.

Günstiger Preis:

Die Wohnung kostet nur 346.900 € – (4.350,93€/m<sup>2</sup>) ein echtes Schnäppchen! Ein Tiefgaragenstellplatz kann für 18.900 € zusätzlich erworben werden. In Köln liegt der ortsübliche Kaufpreis für vergleichbare Wohnungen bei 6.509€/m<sup>2</sup> im Jahr 2024 und ist im Vergleich zum Vorjahr um 2,16% gestiegen.

Entdecken Sie diese fantastische Gelegenheit, eine außergewöhnliche 4-Zimmer-Wohnung in Köln-Dellbrück zu erwerben. Als lukrative Kapitalanlage bietet diese Immobilie zahlreiche Vorzüge:

Die Kapitalanlage auf einen Blick:

- Kaufpreis: 346.900 €
- Tiefgaragenstellplatz: 18.900 €
- Jährliche Netto-Mieteinnahmen: 15.360 € (Staffelmietvertrag mit 3% jährlicher Steigerung)
- Pünktliche Mietzahlung abgesichert durch Jobcenter
- Jährliche Rendite: ca. 7,33 % (Steuersatz 35 %, 300.000 € Finanzierung zu 4 % und Laufzeit von 21 Jahren)
- Hausgeld: 240 € pro Monat (inkl. Heizung, Hausreinigungskosten, Hausmeisterservice und Instandhaltungsrücklagen)

Provisionshinweis

3,57 % Käuferprovision inkl. 19 % MwSt. inkl. MwSt. Die Provision errechnet sich aus dem Kaufpreis.

Greifen Sie zu und sichern Sie sich diese lukrative Investitionsmöglichkeit! Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

## Ausstattung

Highlights zur Kapitalanlage

Balkon & Gemeinschaftsgarten: Ihr privater Rückzugsort und die Möglichkeit, den gemeinsamen Garten zu genießen.

Keller & Fahrradstellplätze: Zusätzlicher Stauraum und Sicherheit für Ihre Fahrräder.

Tiefgaragen-Stellplatz: Ihr Auto ist sicher und komfortabel untergebracht.

Perfekt als Ferienwohnung: Ideal, um zusätzliches Einkommen zu generieren.

Attraktive Rendite: Jährliche Netto-Mieteinnahmen von 15.360 € mit einer Rendite von ca. 7,02 %.

Sichere Mietzahlungen: Abgesichert durch das Jobcenter.

Exzellente Lage: Beliebter Stadtteil mit optimaler Verkehrsanbindung und Infrastruktur.

Hervorragende Nahversorgung: Supermärkte, Fachgeschäfte, Wochenmarkt in unmittelbarer Nähe.

Top Gesundheitsversorgung: Arztpraxen und Klinikum Köln-Merheim in der Nähe.

Attraktive Freizeitmöglichkeiten: Wälder, Seen, Sportvereine und Spielplätze bieten zahlreiche Erholungsmöglichkeiten.

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad

## Sonstiges

Die zum Verkauf stehende Wohnung ist derzeit vermietet. Der bestehende Staffelmietvertrag wird unverändert Bestandteil eines Kaufvertrags und ist vom Käufer zu übernehmen. Alle Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis gehen mit dem Eigentumsübergang auf den Käufer über.

## Provisionshinweis

3,57 % Käuferprovision inkl. 19 % MwSt. inkl. MwSt.

Die Provision errechnet sich aus dem Kaufpreis. Für ein Exposé und weitere Informationen zum Objekt sowie einen Besichtigungstermin füllen Sie bitte die Vertrauliche Selbstauskunft Angaben im Formular vollständig aus.

Bitte beachten Sie, dass nur ein VOLLSTÄNDIG AUSGEFÜLLTES Formular von uns bearbeitet werden kann.

Alle Bilder © 2023/2024 und Eigentum von WELORA Verwendung nur mit ausdrücklicher Genehmigung.

Die abgebildete Einrichtung dient als Beispiel und ist nicht im Kaufpreis enthalten. Insbesondere ist die gezeigte Küchenzeile nicht Teil des Angebots. Irrtümer und Änderungen vorbehalten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben übernimmt WELORA keine Gewähr.

## Lage

Dellbrück ist ein beliebter Stadtteil im rechtsrheinischen Köln, der im Grünen liegt und doch die Vorzüge der Stadt bietet. Die zentrale Lage ermöglicht eine hervorragende Anbindung: Die S-Bahn ist nur 4 Minuten zu Fuß erreichbar und bringt Sie in wenigen Minuten zur Kölner Innenstadt. Auch die Autobahnen A3 und A4 sind schnell erreichbar. Trotzdem ist Holweide/Dellbrück von dörflicher Gemütlichkeit geprägt. Köln-Holweide/Dellbrück wurde kürzlich zum beliebtesten Stadtteil der Kölner gewählt - kein Wunder bei der perfekten Mischung aus dörflichem Flair und städtischer Infrastruktur. Anwohner schätzen das lebendige Veedelsleben mit toller Nachbarschaft. Hier findet man echte Kölner Lebensqualität!

### Einkaufsmöglichkeiten:

Köln-Holweide/Dellbrück verfügt über eine hervorragende Nahversorgung. Der Ortskern rund um die Dellbrücker Hauptstraße bietet alles für den täglichen Bedarf: Supermärkte wie Rewe, Aldi und Lidl, Bäckereien, Metzger, Apotheken, Drogerien sowie viele weitere Fachgeschäfte. Jeden Dienstag und Freitag findet hier auch der beliebte Wochenmarkt mit regionalen Produkten statt. Die Innenstadt von Bergisch Gladbach und Köln ist nur 10 Autominuten entfernt.

### Gesundheitsversorgung:

Die medizinische Versorgung in Holweide/Dellbrück ist exzellent. Direkt im Ortskern gibt es mehrere Arztpraxen unterschiedlicher Fachrichtungen. Auch physiotherapeutische Praxen sind vorhanden. Das nächstgelegene Krankenhaus, das Klinikum Köln-Merheim, ist nur 3 km entfernt und gut mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Apotheken in der Dellbrücker Hauptstraße sorgen für eine gute Arzneimittelversorgung.

### Bildungseinrichtungen:

Junge Familien werden die Nähe zu verschiedenen Bildungseinrichtungen schätzen. Im Ort gibt es mehrere Kindergärten, die Kath. Grundschule Bergisch Gladbach-Dellbrück sowie die Gesamtschule Köln-Holweide. Das Einstein-Gymnasium befindet sich in nur 1,5 km Entfernung. Schulbusse sorgen für einen bequemen Transport.

### Freizeit und Erholung:

Die Natur vor der Haustür bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung. Die Wälder des Thurner Waldes und der Königsforst laden zum Spaziergehen, Joggen und Radfahren ein. Am idyllischen Ufer des Thielenbruchsees kann man wunderbar entspannen. Mehrere Sportvereine vor Ort sorgen für ein abwechslungsreiches Sportangebot. Fitnessstudios gibt es gleich drei im Ort. Für die kleinen Bewohner stehen zahlreiche Spielplätze zur Verfügung.

### Fazit:

Diese außergewöhnliche Wohnung in Holweide/Dellbrück vereint die Vorzüge von Stadt und Land. Profitieren Sie vom dörflichen Charme bei optimaler Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Die zentrale, grüne Lage lässt keine Wünsche offen. Kaufen Sie jetzt Ihr neues Zuhause mit Top-Preisleistung für nur 346.900 €!

+++ Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN persönlichen Angaben (Komplette Anschrift, Rufnummer und E-Mail) beantworten werden. +++

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	75,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B

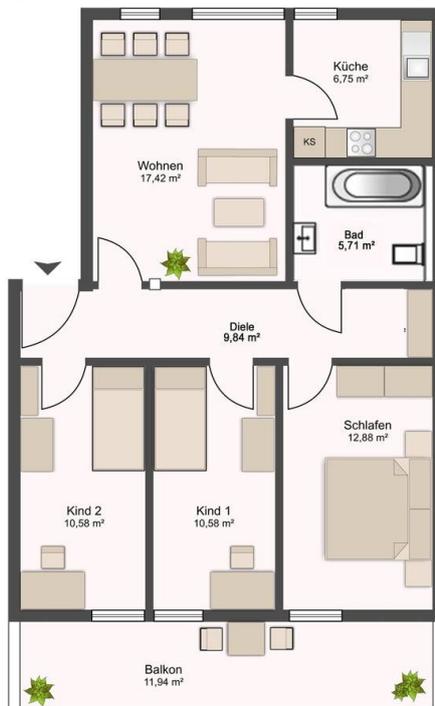


## Exposé - Galerie

### Eigentumswohnungen

Wassenwerkstraße 7  
51067 Köln

### 3. Obergeschoss / ETW 18 / 79,73 m<sup>2</sup>



Grundriss ETW18

# Exposé - Galerie



Flur vom Eingang aus



Wohnzimmer mit Essecke

# Exposé - Galerie

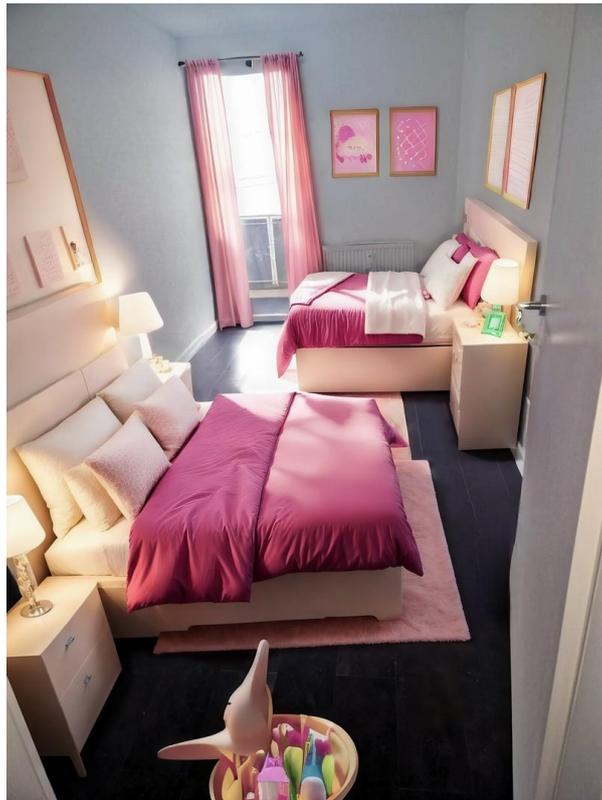


Küche sicht vom Wohnzimmer



Schlafzimmer 1 Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2 Kinderzimmer



Schlafzimmer 3 - Eltern

# Exposé - Galerie

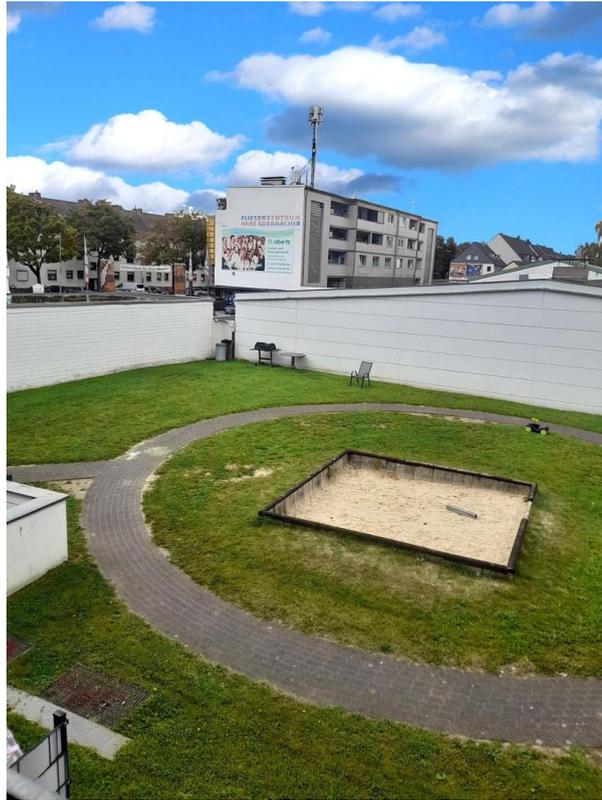


Bad m. Platz für Waschmaschine



Bad mit großer Wanne

# Exposé - Galerie

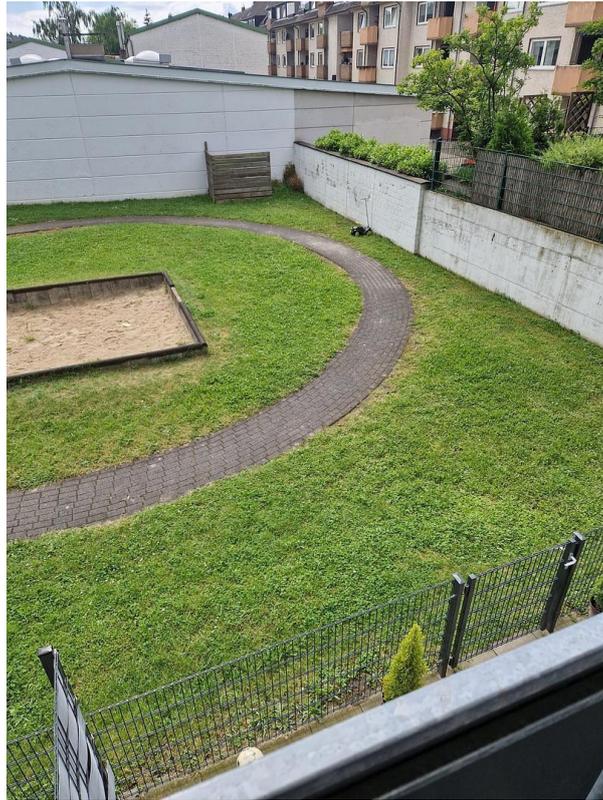


Sicht vom Balkon



Gartenansicht vom Balkon.

# Exposé - Galerie



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Flur von Eingang aus



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



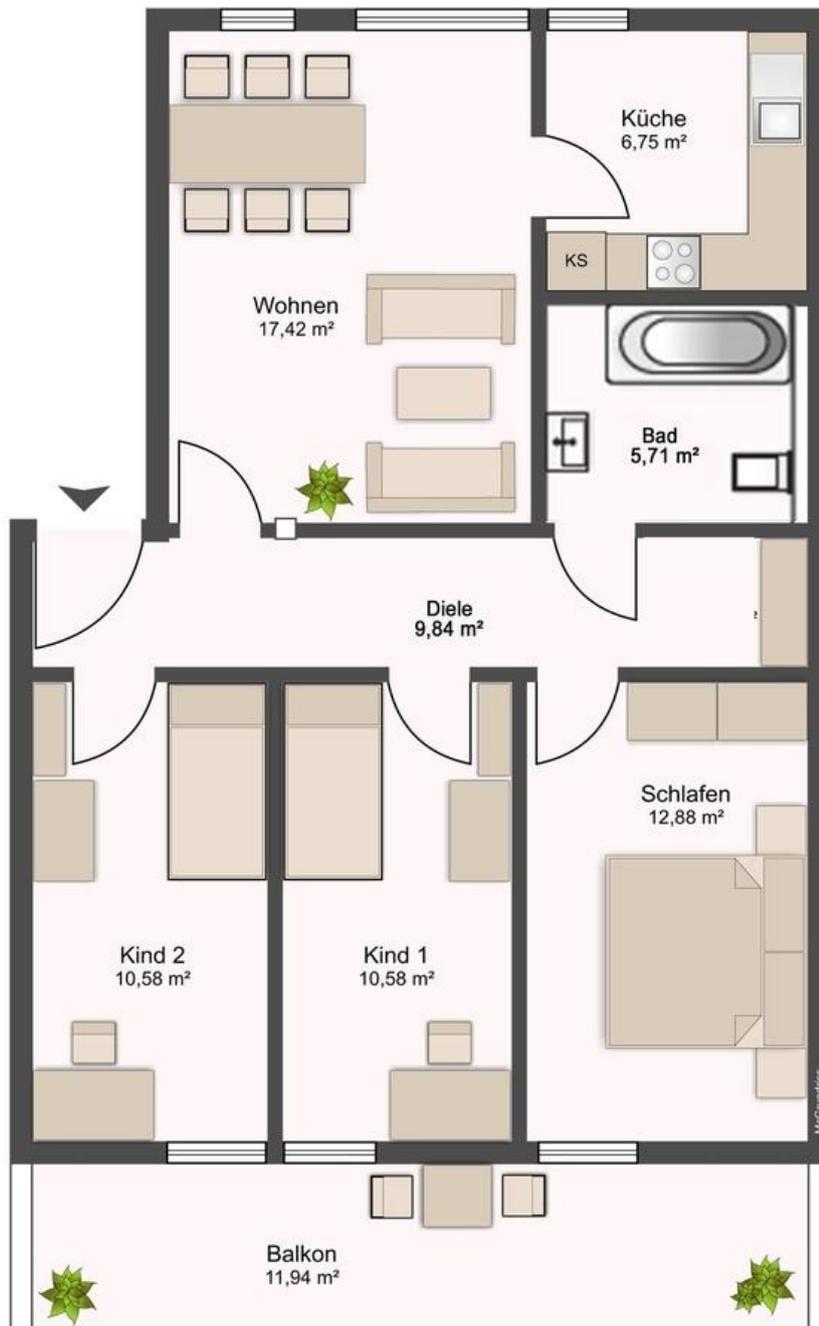
Schlafzimmer 3

# Exposé - Grundrisse

## Eigentumswohnungen

Wasserwerkstraße 7  
51067 Köln

### 3. Obergeschoss / ETW 18 / 79,73 m<sup>2</sup>



# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

Gültig bis: 21.02.2028

Registriernummer <sup>2</sup> NW-2016-0017 11 995  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

1

### Gebäude

Gebäudetyp	Reihenhaus		
Adresse	Wasserwerkstraße 5-9, 50674 Köln		
Gebäudeteil	Gesamt		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2007		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2007		
Anzahl Wohnungen	38		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	3079,42 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas Strom		
Erneuerbare Energien	Art: Keine	Verwendung: Keine	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Kühlung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf    (Änderung/Erweiterung)    (freiwillig)		

### Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer     Aussteller

- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

### Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller  
Harsche-Energieberatung  
Inh. Roland Harsche  
(geprüfter Gebäudeenergieberater  
Öko-Zentrum NRW)  
Von-Lassaulx-Straße 44, 53424 Remagen

22.02.2018

Ausstellungsdatum



Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV    <sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.    <sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich    <sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

Energieausweis

# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

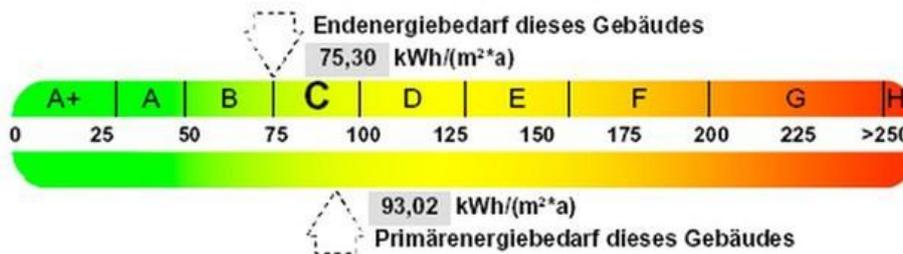
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> NW-2018-001711990  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

2

Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> 24,25 kg/(m<sup>2</sup>·a)



Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 93,02 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 56,77 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub>'

Ist-Wert 0,58 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,65 W/(m<sup>2</sup>·K)

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

75,30

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil:	%

Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

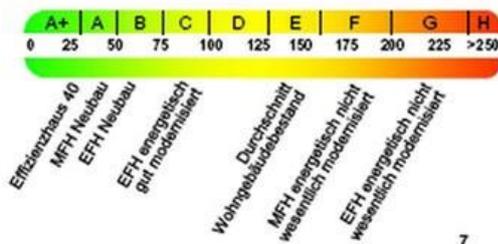
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub>': W/(m<sup>2</sup>·K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> freiwillige Angabe

<sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>5</sup> nur bei Neubau

<sup>6</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# Rendite-Berechnung Wohnung - Teil 1

## Wasserwerkstraße 7 - ETW18

ETW - Nr.	Etage	Zi.	Wfl. / qm	Preis / qm	Kaufpreis	Status	mtl K-Miete	KM/qm	Rendite (IRR)
18	3. OG	4	79,73	4.350,93 €	346.900,00 €	vermietet	1.280,00 €	16,05 €	7,33%

### Renditeberechnung - konservativ

NK-Kauf	Abschreibun/Jahr	Kaltmiete/Jahr	Kosten/Jahr	Darlehn zu 4%	Kauf(Jahr)	Verkauf(Jahr)	Lfz (Jahre)	Annuität
42.217,73 €	2.500,00 €	15.360,00 €	3.609,72 €	300.000,00 €	2024	2044	20	22.074,53 €

Grundsteuer 6,5 % aus 346.900,00 € = 22.548,50 € zzgl. 1,6% Notar plus Gerichtskosten (Grundbuch) 0,5% = 7.284,90 € + 3,57% Provision = 12.384,33 €

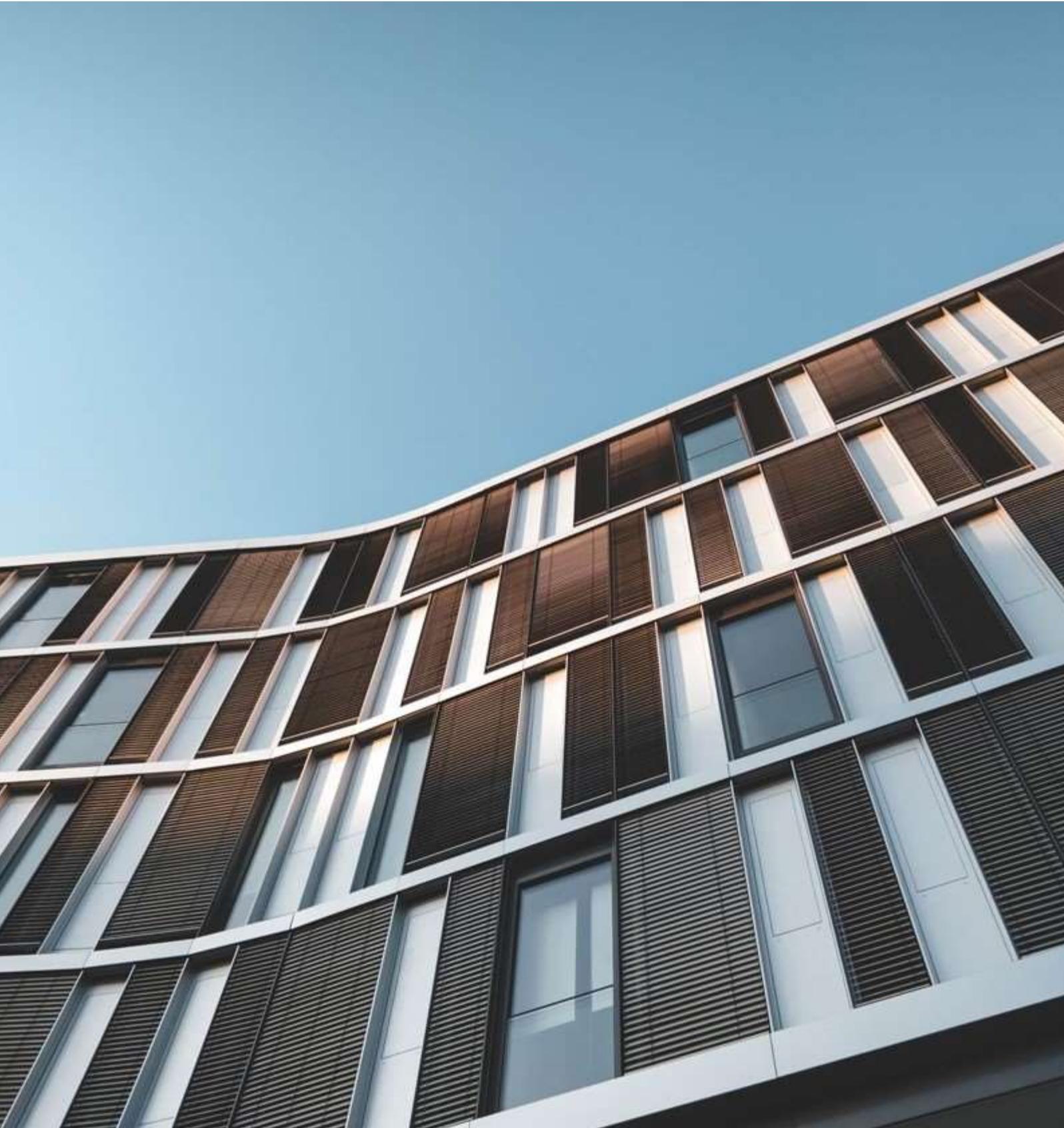
Dynamik	Wertzuwachs	Steuersatz	Zins Darlehn	Leerstand	Haltedauer (Jahre)	Marklerprovision
3,00%	4,00%	35,00%	4,00%	2,00%	21	3,57% 12.384,33 €

### Welche Annahmen fließen in die Rendite-Berechnung ein

<b>Dynamik</b>	<b>Relevant für Miete und Kosten.</b> Jährliche Netto-Mieteinnahmen: 15.360 € (Staffelmietvertrag mit 3% jährlicher Steigerung), Pünktliche Mietzahlung abgesichert durch Jobcenter
<b>Wertzuwachs</b>	<b>Relevant für Immobilienwert.</b> Mit 4% <b>Konservative Bewertung.</b> Durchschnittspreis für ETW 2024 für Köln liegt bei 4.972 €/m <sup>2</sup> . Entspricht, trotz leichtem Rückgang, einem Plus von 5,58 % gegenüber 2023. Quelle: Statista
<b>Steuersatz</b>	Relevant für Steuern und Abgaben
<b>Zins Darlehn</b>	Relevant für Zinsberechnung
<b>Finanzierungsdauer</b>	in Jahren
<b>Leerstand</b>	<b>Von Kaltmiete.</b> Als Faustformel gelten allemeim 2 % der <b>Bruttojahreskaltmiete</b> (1 Monat Leerstand auf 50 Monate).
<b>Kosten/Jahr</b>	Zur Deckung von Verwaltungs- Instandhaltungskosten und Rücklagen. Im Berechnungsmodell (Kosten/Jahr)
<b>Ausgewiesene Rendite (IRR)</b>	Bei der Ausgewiesenen Rendite handelt es sich um eine <b>Nachsteuerrendite.</b> Vor Steuern Liegt der Wert um ca. 1% höher. Rendite (IRR) steht für Internal Rate of Return, also Interner Zinsfuß oder Interne Zinsfußrendite. Sie gibt an, mit welchem jährlichen Prozentsatz sich die Einzahlungen und Auszahlungen einer Investition verzinsen.
<b>Erklärung Rendite (IRR)</b>	Die IRR wird häufig zur Beurteilung von Immobilieninvestments verwendet. Dabei werden die erwarteten Mieteinnahmen und andere Erträge den Investitionskosten und laufenden Ausgaben gegenübergestellt. <b>Je höher die interne Zinsfußrendite einer Immobilie ist, desto rentabler ist das Investment für den Investor.</b>



# OM-Wertermittlung



## Ihre Marktwertentwicklung

Sie haben sich dazu entschlossen, eine Immobilie zu kaufen oder zu verkaufen. Zu dieser Entscheidung möchten wir Ihnen zu allererst gratulieren, denn es ist eine bedeutungsschwere und richtungsweisende Entscheidung, die Sie nicht alle Tage treffen. Und weil diese Entscheidung so ein Gewicht hat, wollen Sie sich umfassend informieren und einen möglichst tiefen Einblick in die Materie erlangen. Wir freuen uns, Ihnen mit unserer Immobilienbewertungsexpertise zur Seite zu stehen. Das wichtigste Kriterium beim Kauf oder Verkauf der Immobilie ist ihr Preis. Aus diesem Grund wollen wir Ihnen, mit dem vorliegenden ImmoWertReport, ein umfassendes Bild des Wertes Ihrer (zukünftigen) Immobilie verschaffen.

Der Wert macht den Unterschied und nicht der höchste angebotene Preis führt auch zum größten Erfolg. Ein zu hoch angesetzter Kaufpreis, der häufig emotional statt rational „festgelegt“ wurde kann dazu führen, dass das Objekt zu lange am Markt verbleibt („verbrennt“) und Sie gezwungen sind den Kaufpreis eventuell unter den Marktwert zu setzen. Ein zu niedriger Preis, der der Immobilie womöglich nicht gerecht wird, kann dazu führen, dass Sie nicht den besten Preis erzielen. Es ist also elementar, dass Sie den Wert der Immobilie

sehr genau ermitteln, um somit den genauen und marktgerechten Verkaufspreis festlegen.

Mit unserem ImmoWertReport bieten wir Ihnen bereits auf Basis der bisher angegebenen Objekteigenschaften bereits eine Marktwertspanne, die den, in einem angemessenen Vermarktungszeitraum, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, wahrscheinlich zu erzielenden Kaufpreis enthält. Gleichzeitig zeigen wir Ihnen wie sich der Markt in der unmittelbaren Umgebung Ihrer Immobilie in der letzten Zeit verhalten hat, indem wir Ihnen die Angebote vergleichbarer Objekte anschaulich und übersichtlich präsentieren. Somit erlangen Sie einen Überblick über das Segment Ihrer Objektart in Ihrer Umgebung. In den letzten 10 Jahren sind nahezu überall in Deutschland die Immobilienpreise explodiert. Jedoch ist diese Entwicklung regional sehr unterschiedlich verlaufen. Daher ist es selbst für Immobilienprofis eine Herausforderung den Wert treffsicher einzuschätzen. Wir erläutern Ihnen anhand lokaler und regionaler Immobilienpreisindizes, wie sich Ihr Markt in den letzten Jahren entwickelt hat und voraussichtlich entwickeln könnte! Wir freuen uns, Sie weiterhin mit unserer Expertise zu begleiten und eine große Entscheidung Ihres Lebens zum Erfolg zu führen.

## Kontakt



### Ohne-Makler.net Team



Humboldtstr. 25a  
21509 Glinde



info@ohne-makler.net



040 / 781 0206 10

040 / 781 0206 12

Erstellt von: Ohne-Makler.net Team

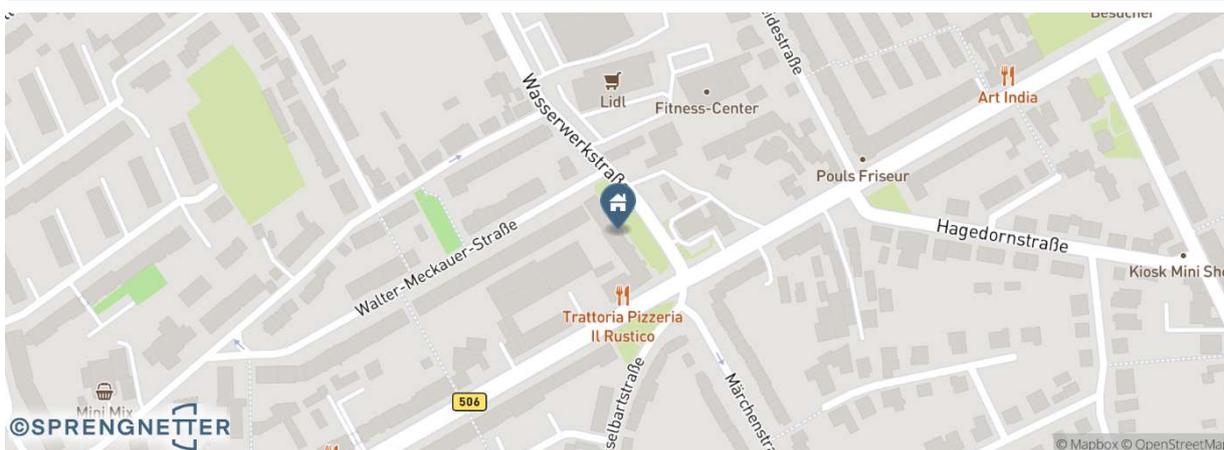
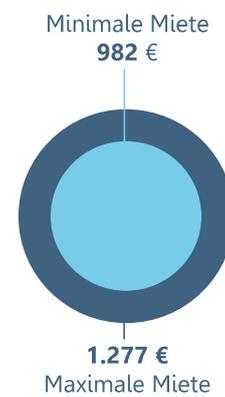
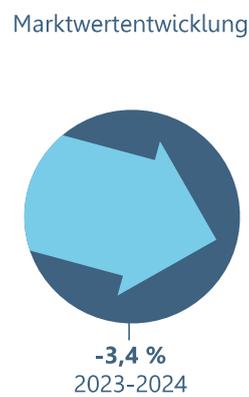
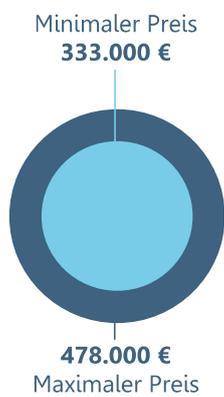
04. Juni 2024



Eigentumswohnung  
Baujahr: 2007

Wohnfläche: 79 m<sup>2</sup>  
gemäß Nutzerangaben

Wasserwerkstraße 9  
51067 Köln



Wasserwerkstraße 9  
51067 Köln

# OM-Wertermittlung

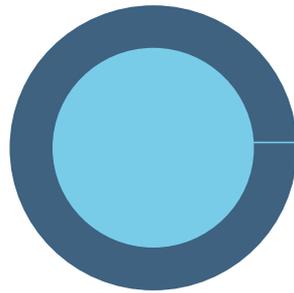
## Marktpreisspanne

Der geschätzte Marktpreis ist der am wahrscheinlichsten zu erzielende Kaufpreis, wenn die Immobilie in einem durchschnittlichen Zustand am Wertermittlungsstichtag nach einem angemessenen Vermarktungs-

zeitraum im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft würde. Er basiert auf den im Moment der Bewertung zur Verfügung stehenden Objektinformationen, Vergleichskaufpreisen sowie Angebotspreisen

für vergleichbare Immobilien in der Region des Bewertungsobjekts. Unterstellt man, dass die Ausstattung des Bewertungsobjektes lageüblich ist, liegt der Marktpreis innerhalb der folgenden Spanne:

Die Preise vergleichbarer Objekte liegen überwiegend in folgender Spanne



**Minimaler Preis**  
**333.000 €**  
4.222 €/m<sup>2</sup>

**Maximaler Preis**  
**478.000 €**  
6.060 €/m<sup>2</sup>

## Abweichende Ausstattungen

Weicht der Ausstattungsstandard des Bewertungsobjekts vom

durchschnittlichen Standard der Objekte in der näheren Um-

gebung ab, dann ergeben sich abweichende Marktpreise:



**einfach**  
**289.000 €**  
3.664 €/m<sup>2</sup>



**mittel**  
**328.000 €**  
4.158 €/m<sup>2</sup>



**gehoben**  
**361.000 €**  
4.577 €/m<sup>2</sup>



**stark gehoben**  
**393.000 €**  
4.982 €/m<sup>2</sup>

## Top 10 Vergleichsangebote

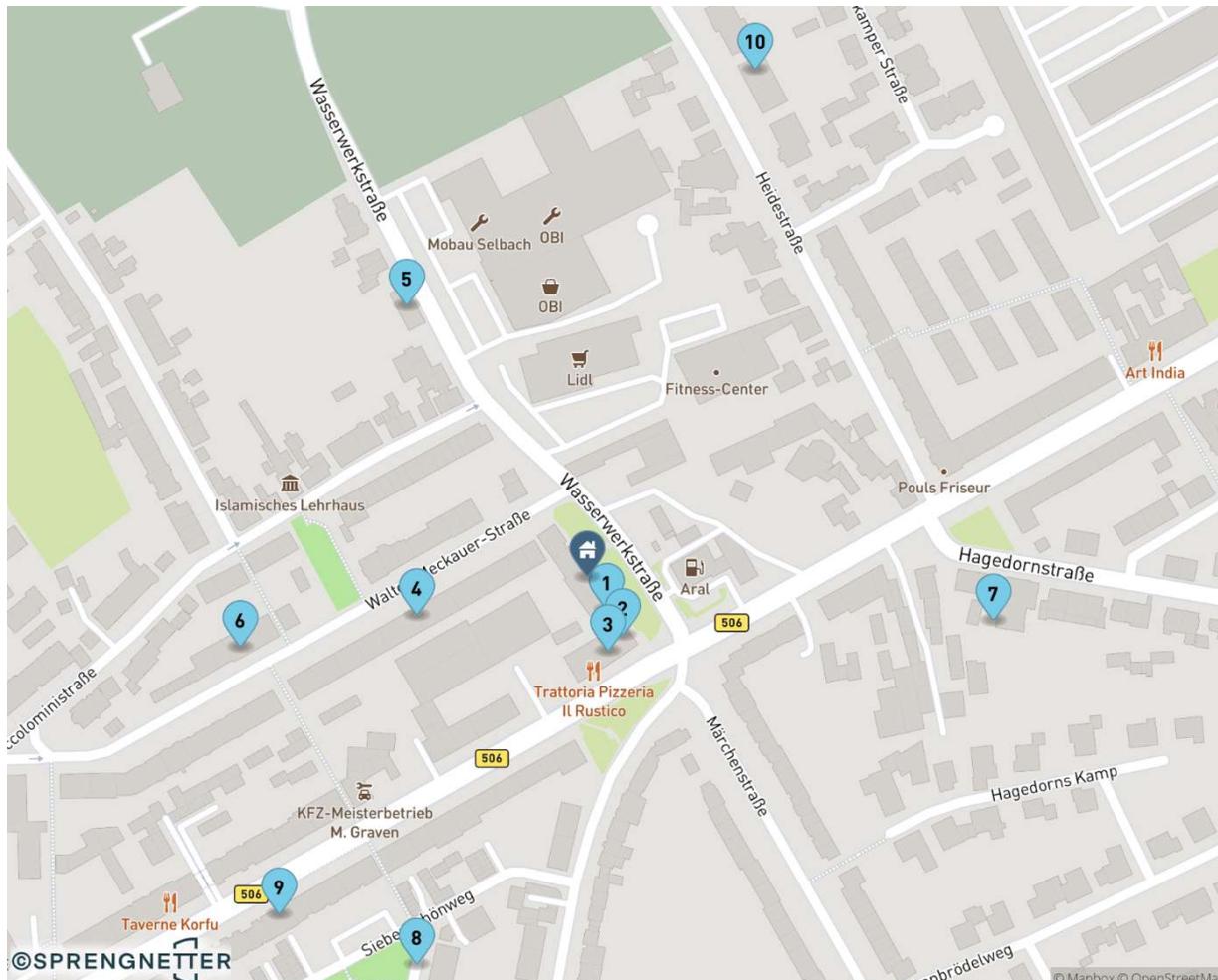
Nachfolgend erhalten Sie eine Übersicht vergleichbarer Objekte, die in letzter Zeit in der näheren Umge-

bung angeboten wurden. Die Vergleichsangebote sind sortiert nach Objektnähe. In der Karte wird die

ungefähre Lage der Vergleichsobjekte dargestellt.

## Vergleichsangebote Verkauf

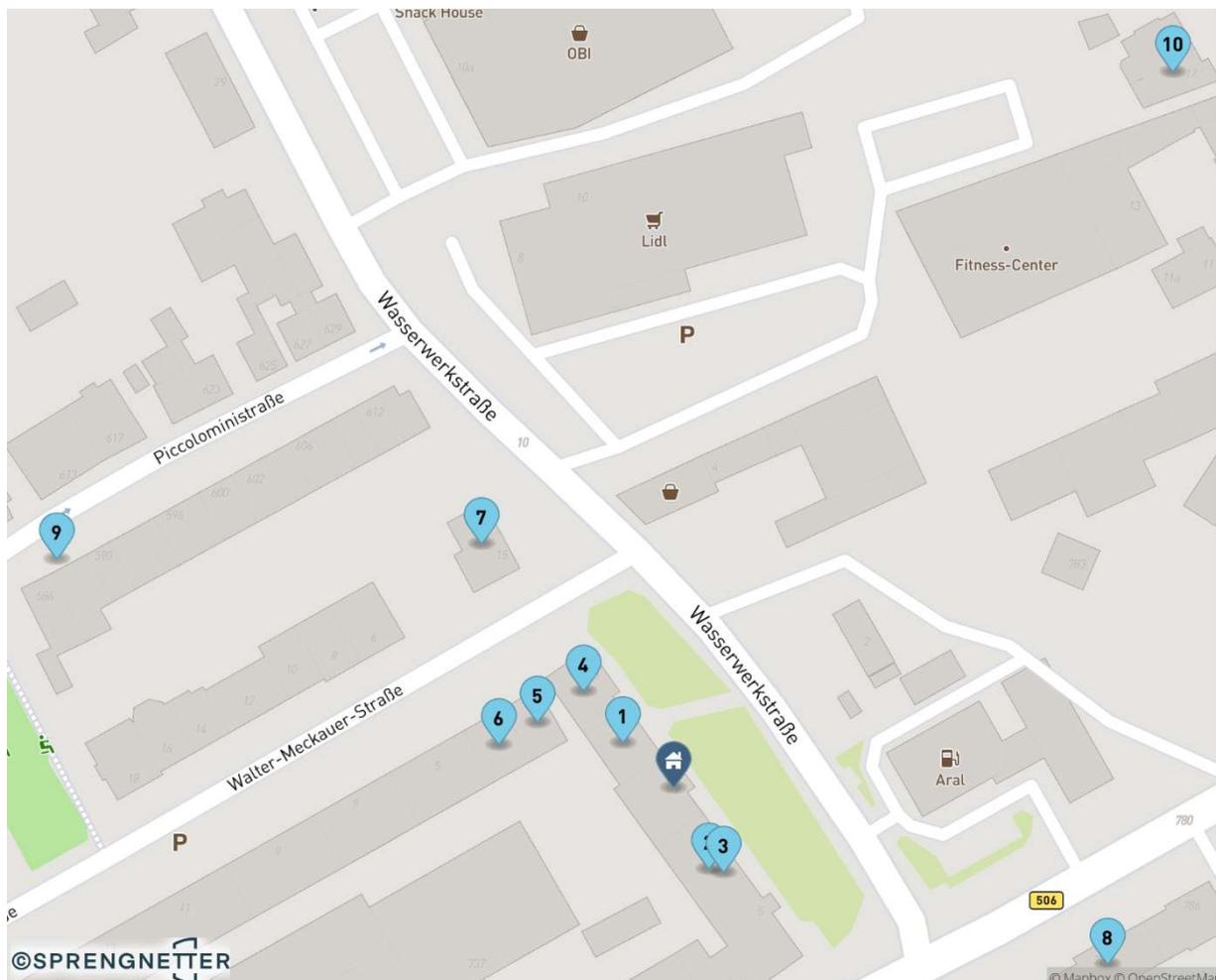
Nr.	Preis	Datum	Entfernung	Geschosslage	Baujahr	Wohnfl. Zi.	Ausstattung	Vergleichbarkeit
1	3.797 €/m <sup>2</sup>	2023	ca. 0 m	Etagenwohnung	2007	79 m <sup>2</sup>	4 gehoben	██████████
2	3.750 €/m <sup>2</sup>	2024	ca. 50 m	Etagenwohnung	2007	80 m <sup>2</sup>	4 gehoben	██████████
3	3.662 €/m <sup>2</sup>	2024	ca. 50 m	Etagenwohnung	2007	71 m <sup>2</sup>	3 gehoben	██████████
4	3.581 €/m <sup>2</sup>	2020	ca. 100 m	Etagenwohnung	1983	86 m <sup>2</sup>	4 mittel	██████
5	3.797 €/m <sup>2</sup>	2023	ca. 200 m	Etagenwohnung	2007	79 m <sup>2</sup>	4 k. A.	██████████
6	3.227 €/m <sup>2</sup>	2018	ca. 200 m	Dachgeschoss	1988	44 m <sup>2</sup>	2 k. A.	████
7	3.571 €/m <sup>2</sup>	2020	ca. 200 m	Etagenwohnung	1984	56 m <sup>2</sup>	2 mittel	██████
8	3.059 €/m <sup>2</sup>	2024	ca. 250 m	Maisonette	1980	170 m <sup>2</sup>	5 gehoben	██████████
9	3.976 €/m <sup>2</sup>	2022	ca. 250 m	Etagenwohnung	1983	84 m <sup>2</sup>	3 k. A.	██████
10	4.000 €/m <sup>2</sup>	2019	ca. 300 m	Penthouse	1999	125 m <sup>2</sup>	4 stark gehob.	██████



Wasserwerkstraße 9  
51067 Köln

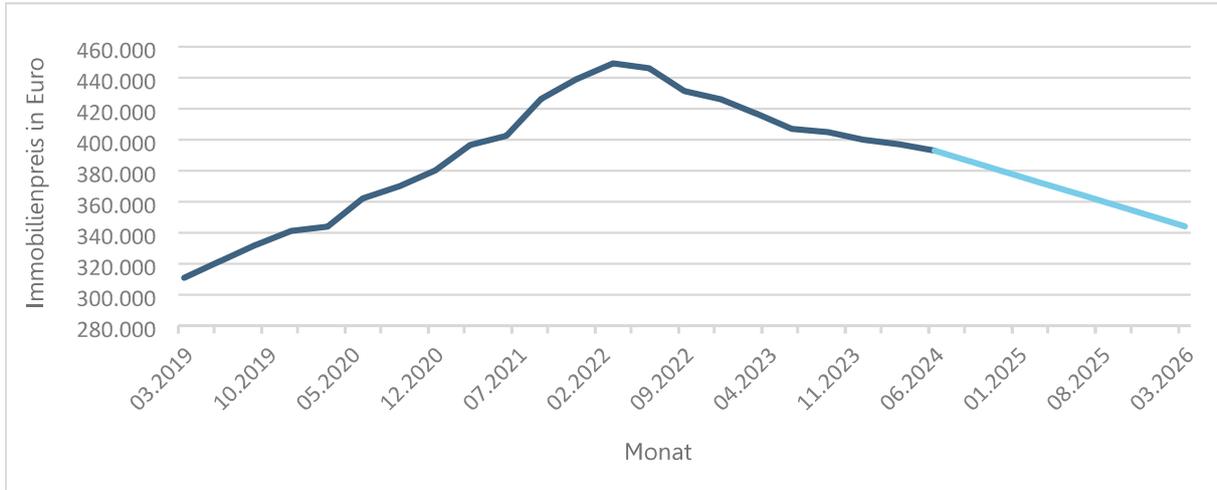
## Vergleichsangebote Vermietung

Nr.	Miete	Datum	Entfernung	Geschosslage	Baujahr	Wohnfl.	Zi.	Ausstattung	Vergleichbarkeit
1	9,29 €/m <sup>2</sup>	2024	ca. 0 m	Maisonette	1996	56 m <sup>2</sup>	2	mittel	▬
2	11,25 €/m <sup>2</sup>	2023	ca. 0 m	k. A.	2007	80 m <sup>2</sup>	3	k. A.	▬▬▬
3	16,00 €/m <sup>2</sup>	2024	ca. 0 m	Etagenwohnung	2007	80 m <sup>2</sup>	4	k. A.	▬▬▬▬
4	8,99 €/m <sup>2</sup>	2023	ca. 50 m	Erdgeschoss	1996	70 m <sup>2</sup>	2	mittel	▬▬
5	9,00 €/m <sup>2</sup>	2023	ca. 50 m	Etagenwohnung	1996	76 m <sup>2</sup>	3	mittel	▬▬▬
6	10,00 €/m <sup>2</sup>	2024	ca. 50 m	Etagenwohnung	1993	64 m <sup>2</sup>	2	gehoben	▬▬▬▬
7	10,99 €/m <sup>2</sup>	2019	ca. 50 m	k. A.	2007	80 m <sup>2</sup>	3	k. A.	▬
8	13,75 €/m <sup>2</sup>	2023	ca. 100 m	Etagenwohnung	1930	80 m <sup>2</sup>	3	gehoben	▬▬▬
9	10,83 €/m <sup>2</sup>	2023	ca. 150 m	Etagenwohnung	1972	84 m <sup>2</sup>	3	gehoben	▬▬▬
10	14,22 €/m <sup>2</sup>	2023	ca. 200 m	Maisonette	2017	90 m <sup>2</sup>	3	gehoben	▬▬▬▬▬

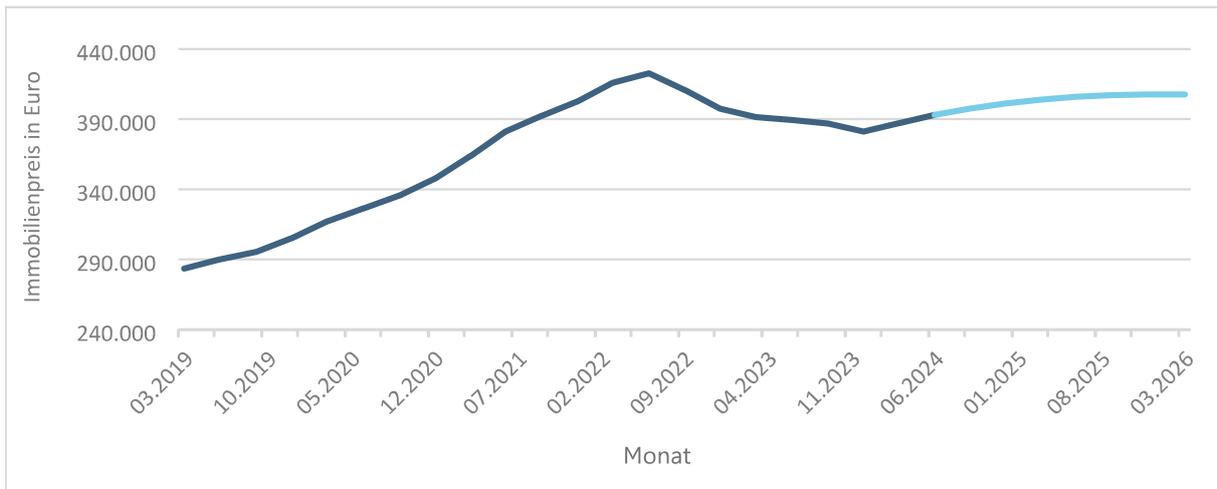


## Wertentwicklung

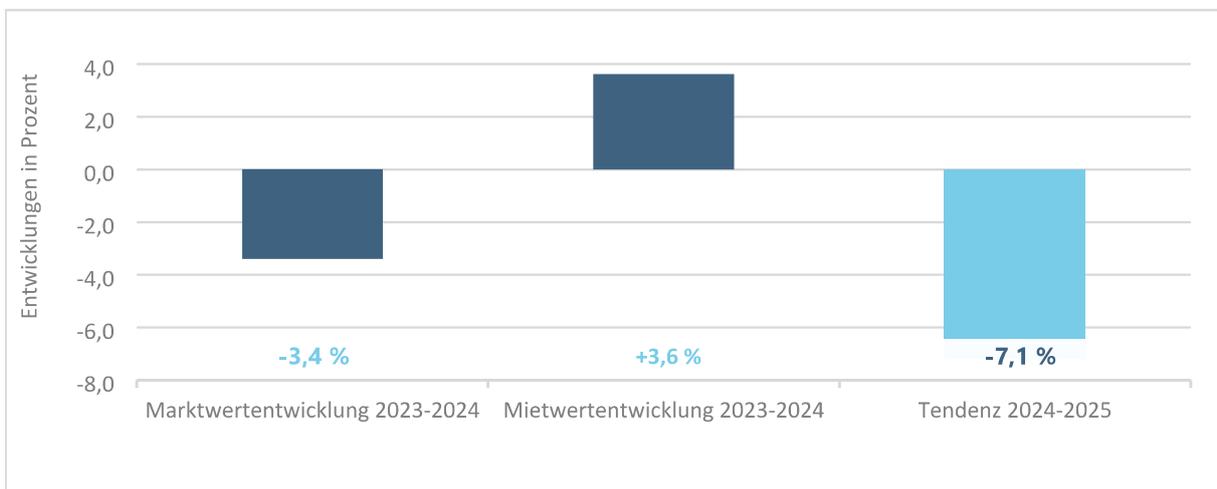
### Wertentwicklung über 5 Jahre in der Region Köln (rechtsrheinisch)



### Wertentwicklung in dem Bundesland Nordrhein-Westfalen



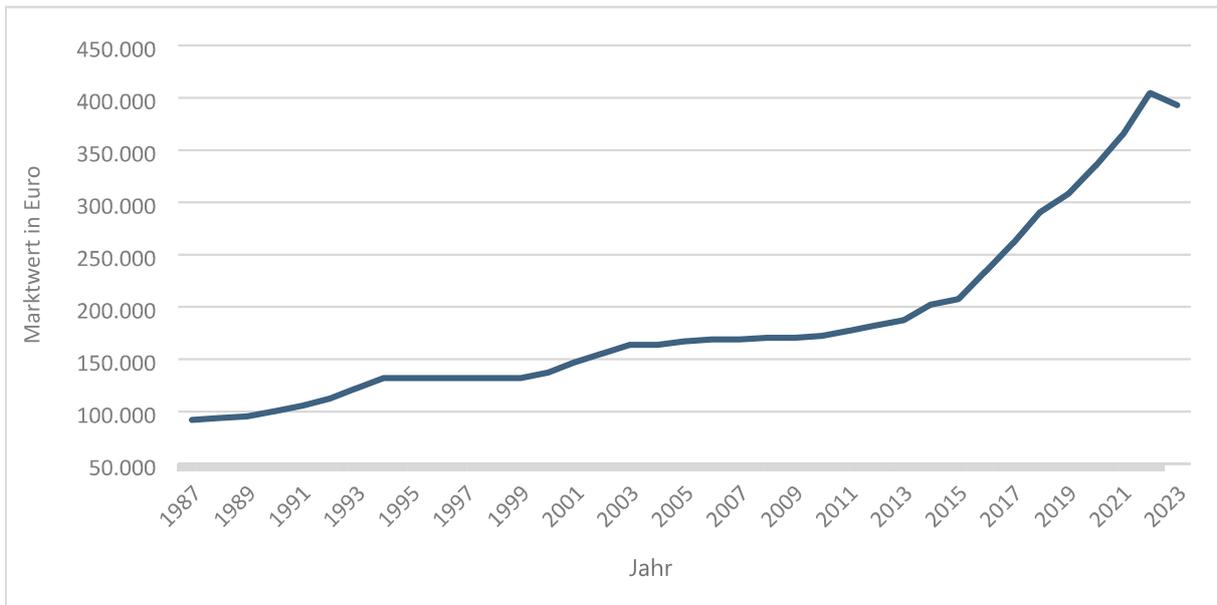
### Entwicklungen im letzten Jahr in der Region Köln (rechtsrheinisch)



## Langfristige Marktpreientwicklung

In den letzten 37 Jahren haben sich Immobilienmarktmontoring (S-IM) die Immobilienpreise in der Sprengnetter-Auswerteregion gemäß Sprengnetter Immo- Marktpreise vergleichbarer Immobilienregion wie folgt entwickelt.

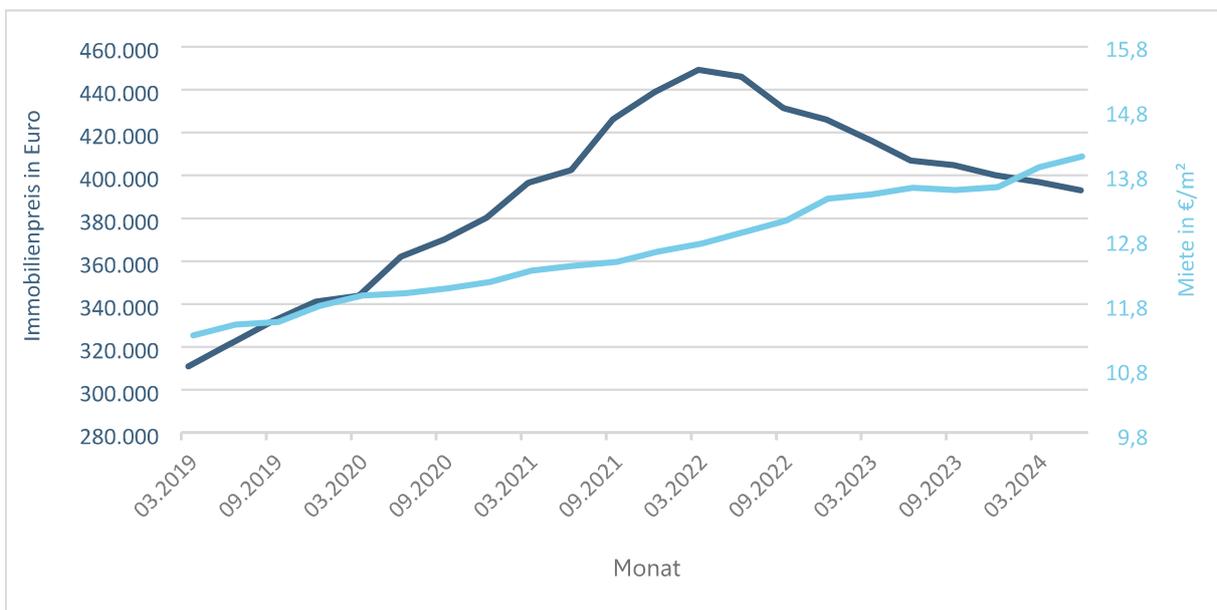
### Langfristige Marktpreientwicklung in Köln (rechtsrheinisch)



## Kurzfristige Entwicklung

In den letzten 5 Jahren haben sich die Immobilienpreise in Köln (rechtsrheinisch) wie folgt entwickelt. Die durchschnittliche Entwicklung von Mietpreis und Marktpreis der letzten Jahre wird gegenübergestellt.

### Marktpreis-/Mietpreisentwicklung in der Region Köln (rechtsrheinisch)



## Vertrauliche Selbstauskunft des Kaufinteressenten

	Kaufinteressent	Ehegatte/Partner
<b>Name: Doppelname/Mädchenname</b>		
<b>Geburtsdatum:</b>		
<b>derzeitige Anschrift:</b>		
<b>Ort, Straße</b>		
<b>Telefonnummer:</b>		
<b>Familienstand:</b>		
<b>Beruf:</b>		
<b>beschäftigt bei Firma:</b>		
<b>Firmenname und Anschrift</b>		
<b>Angestellt seit:</b>		
<b>Es liegt eine Finanzierungszusage* der Bank vor:</b> <small>zutreffendes bitte unterstreichen</small>	<b>Ja/Nein</b>	<b>Ja/Nein</b>
<b>Nettoeinkommen * monatlich ca.</b>	<b>Euro:</b>	<b>Euro:</b>
<b>Folgendes sollte die Immobilie auf jeden Fall besitzen:</b>		
<b>Anzahl der Personen die umziehen möchten:</b>		
<b>Ich/Wir haben folgende Haustiere:</b>		
<b>Ich habe weder Miet- zinsschulden noch Schulden aus Betriebskostenabrechnung</b>		
<b>Kommentare/ Besonderes:</b>		

Die Angaben in der Selbstauskunft entsprechen den Tatsachen. Der Verkäufer/Makler hat das Recht zur Überprüfung der gemachten Angaben, da diese ein wesentlicher Bestandteil der Immobilienvergabe sind.

Ich/Wir versichere/n, dass in den letzten 5 Jahren weder ein Konkurs- oder Vergleichs-verfahren über mein/unser Vermögen eröffnet bzw. die Eröffnung des Konkursverfahrens mangels Masse abgewiesen noch eine eidesstattliche Versicherung über meine/unsere Vermögensverhältnisse abgegeben wurde oder Haftbefehl zur Erzwingung einer solchen Versicherung ergangen ist oder entsprechende Verfahren derzeit anhängig sind.

Ort, Datum

Unterschrift Kaufinteressent/in

Unterschrift Ehegatte/Partner

\*Nachweise bitte in Kopie beifügen