

**Eine Wohnung dieser Art ist selten**



**Wohnung oder Büro - alles in einem**

Jürgen Wolff  
Postfach 900833  
51118 Köln

TEL.: 02246/ 91112-0  
FAX: 02246/ 91112-11

## Eckdaten

<b>Objekt</b>	moderne Maisonettewohnung aus 1995
<b>Nutzfläche</b>	66 m <sup>2</sup> , davon 60 m <sup>2</sup> Dachterrasse und 6 m <sup>2</sup> Keller 437 m <sup>3</sup> plus 500 m <sup>2</sup> Terrasse im Gemeinschaftseigentum
<b>Wohnfläche</b>	190 -215 m <sup>2</sup> je nach Berechnung der Terrasse
<b>WF+NF</b>	257 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	7 Zimmer und 2 Badezimmer (1 x Dusche, 1 x Bad) und 1 Küche (mit Einbauküche)
<b>Kaufpreis</b>	740.000€
<b>Rendite</b>	4,93% (bei aktuellem Mietspiegel über 6%)



Blick auf die Wohnung  
von der Straße



Blick vom Balkon



Hausflur



Dachterrasse  
im 6. Stock

**Jürgen Wolff**  
Postfach 900833  
51118 Köln

TEL.: 02246/ 91112-0  
FAX: 02246/ 91112-11

## Näheres zur Maisonettewohnung

Eine der seltenen Kölner Barriere freien Wohnungen befindet sich im 3. und 4. Stock der Helmholtzstraße in Köln Ehrenfeld. Vom 4. Stock ist die eigene Dachterrasse zu erreichen. Zum Gemeinschaftseigentum gehört weiterhin eine 500 qm große Dachterrasse im 6. Stock mit einem herrlichen Blick über Köln. Diese Wohnung ist die Größte im ganzen Haus und hat einen Anteil von knapp 10 % am Gemeinschaftseigentum. Die dritte Etage ist vom Erdgeschoss Barriere frei zu erreichen und hat ca. 140qm. Zur 4. Etage führt dann eine Treppe hoch. Im Erdgeschoss sind Geschäfte, auf der gleichen Etage ist eine Kunstgalerie. Unternehmensberater von Prince Waterhouse Coopers sowie IBM nutzten diese Wohnung bereits als Büro, ebenso der WDR für die Sendung „WG Europa“. Aktuell wird diese Wohnung vom Eigentümer bewohnt, sofortiger Auszug möglich.



Hauseingangstür



Treppe in der Wohnung



Dachterrasse im 6. Stock



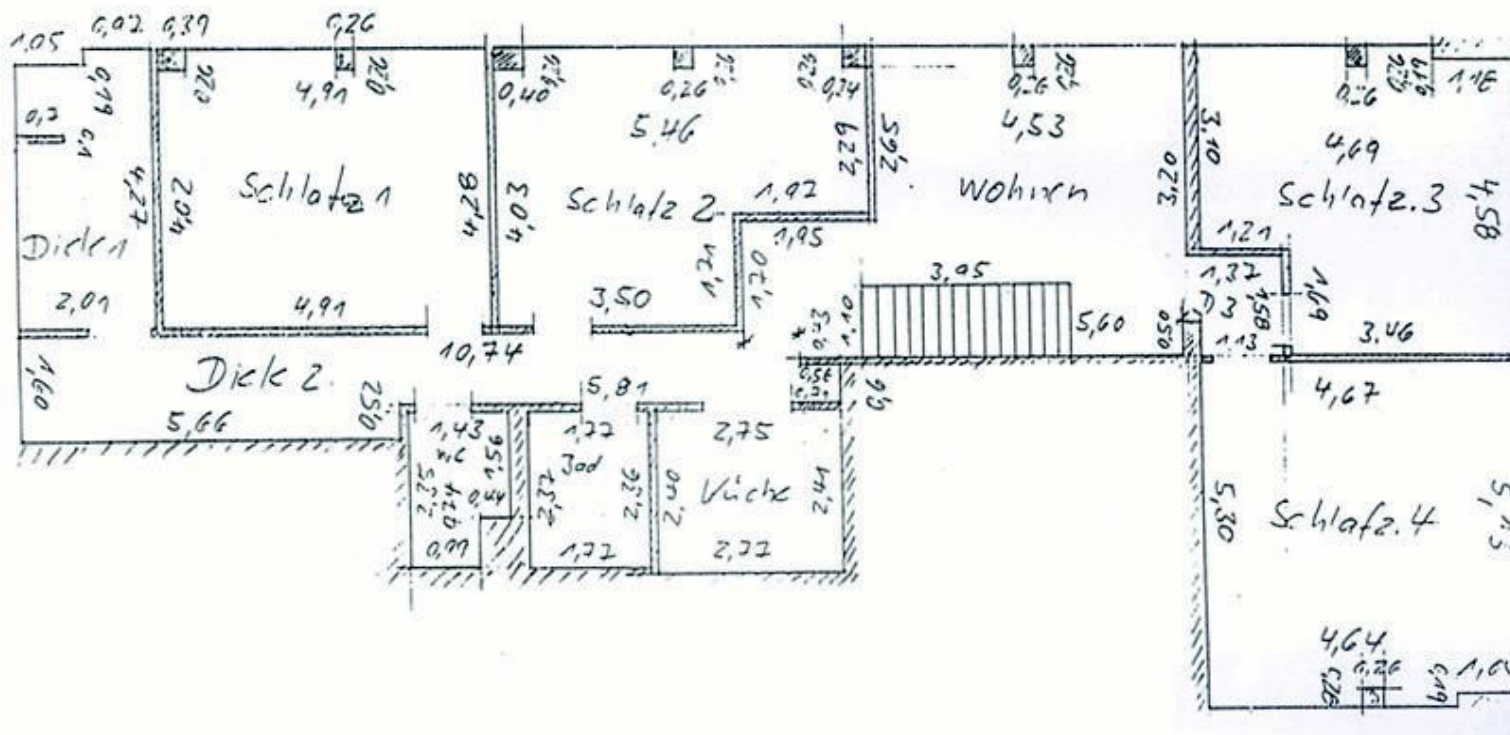
Wohnzimmer

**Jürgen Wolff**  
Postfach 900833  
51118 Köln

TEL.: 02246/ 91112-0  
FAX: 02246/ 91112-11



# Grundriss



Wohnzimmer



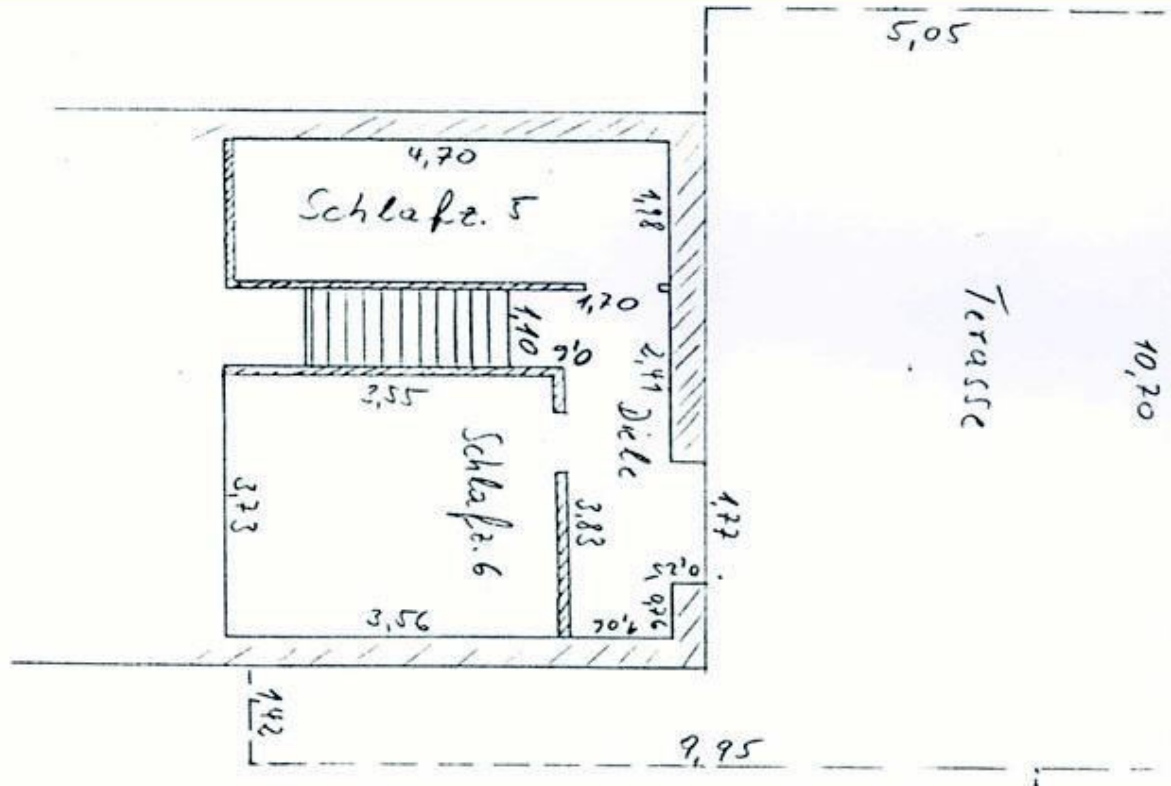
Balkon

## 3. Stock

Jürgen Wolff  
Postfach 900833  
51118 Köln

TEL.: 02246/ 91112-0  
FAX: 02246/ 91112-11

# Grundriss



## 4. Stock

Jürgen Wolff  
Postfach 900833  
51118 Köln

TEL.: 02246/ 91112-0  
FAX: 02246/ 91112-11

## Beschreibung Objekt und Stadt

In Köln-Ehrenfeld

### Wohnungsbeschreibung

Die Wohnung befindet sich in der 3. und 4. Etage eines Mehrfamilienhauses, welches meist von den Eigentümern bewohnt wird. In den Fluren ist Teppichboden gelegt, in beiden Badezimmern Kacheln und Fliesen (Umrahmung ist aus portugiesischen Azulejos), in den Zimmern teilweise Teppich, mehrfach hochwertiger Parkettboden.

### Fläche + Volumen

Untergeschoss	Berechnungsmaße	WF/NF		Gesamt
Diele				
Flur	10,30 qm			
Bad I	4,32 qm			
Bad II	3,57 qm			
Küche	6,91 qm			
Schlafzimmer I	17,50 qm			
Schlafzimmer II	19,00 qm			
Schlafzimmer III	20,50 qm			
Schlafzimmer IV	12,50 qm			
Schlafzimmer V	9,30 qm			
Schlafzimmer VI	13,27 qm			
Wohnzimmer	23,40 qm			
Lagerraum	61,18 qm			
Dachterasse				
Abstellraum zw. Werkstatt und Heizungskeller	3,57 qm			
<b>Fläche nach 2. Berechnungsverordnung</b>				
<b>Höhen</b>				

Mitte				
An der Seite				
	Wohnung 9			
	<b>Volumen in cbm</b>			
<b>Berechnung des Wertes (Bauwert/Verkehrswert)</b>				
<b>Eckdaten 4200 Euro/m<sup>2</sup> bei 200m<sup>2</sup></b>		<b>840.000 €</b>		

### **Bodenwertanteil**

bei 9,067% Miteigentumsanteilen und insgesamt 833 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist Ihr Anteil am Grundstück bereits gut 54.000 € wert.

### **Fakten für Investoren**

Die Wohnung ist seit 2002 an eine WG für 2350 € Warmmiete monatlich vermietet, also 28.200 € für die ganze Wohnung. Die Mieter zahlen seit Jahren die Miete. Eine jährliche Netto-Miete liegt also bei ca. 22.000 €. Der neue Mietspiegel gibt noch Spielraum für 10-15% Mieterhöhungen.