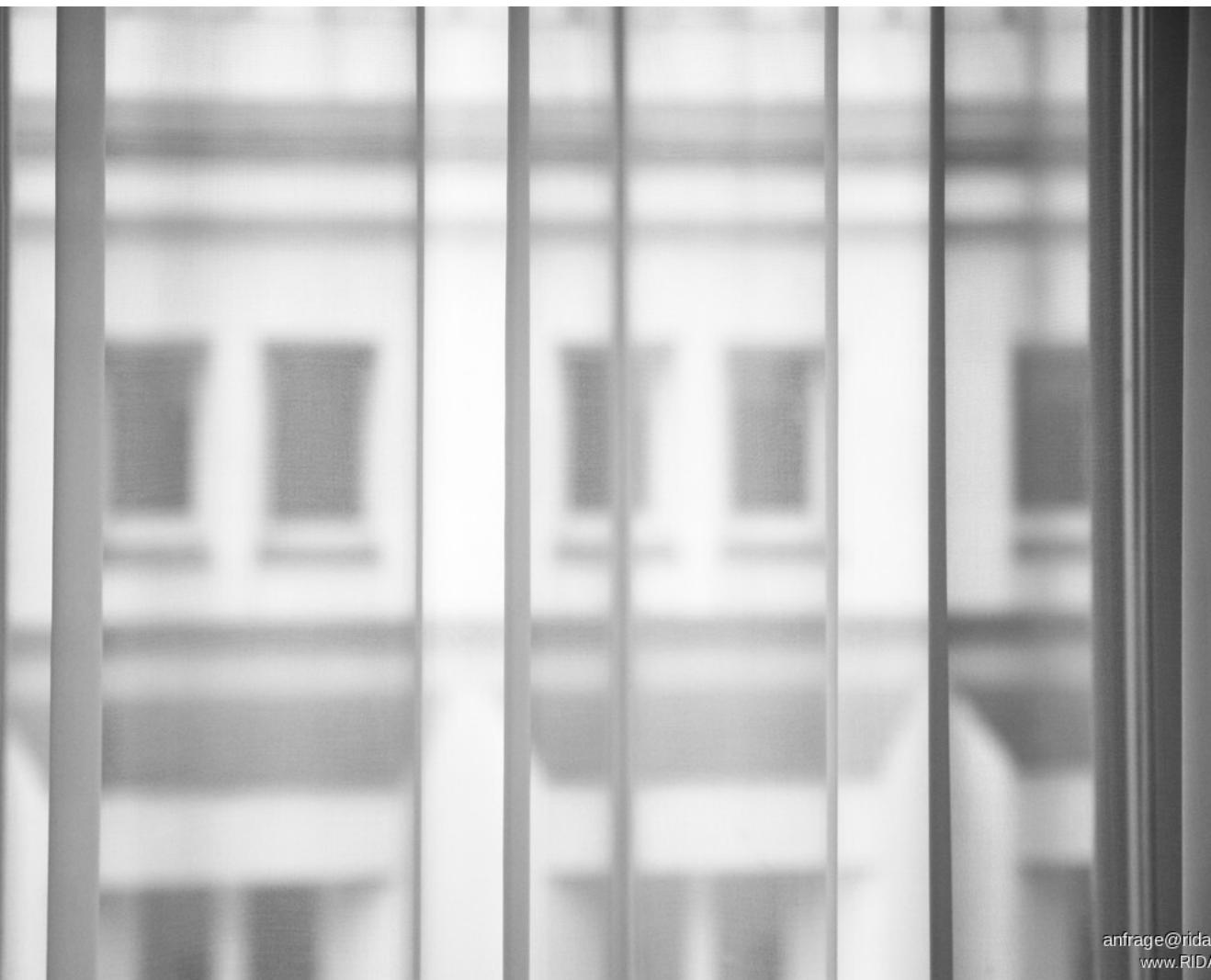




# **WELC(H)OME® BY RIDA RESIDENTIAL – VERLÄSSLICH VERMIETET. WERTSTABIL GELEGEN. KAPITALANLAGE KÖLN**

---

Objekt: 2025-01111-RIDA | 51063 Köln  
190.000,00 €



anfrage@rida.gmbh  
www.RIDA.gmbh



## Daten

ImmoNr	2025-01111-RIDA
Straße	
Hausnummer	
PLZ	51063
Ort	Köln
Etage	1
Kaufpreis	190.000,00 €
Außen-Provision	Die Maklerprovision beträgt 3,57 % des Kaufpreises, inkl. 19 % MwSt.

## Beschreibung

Kompaktes Wohnen mit Charakter – eine stilvolle Rückzugsfläche im lebendigen Köln-Mülheim

Im urbanen Spannungsfeld zwischen gewachsener Stadtstruktur und moderner Entwicklung liegt diese gepflegte Etagenwohnung als Rückzugsort für all jene, die bewusst wohnen und klug investieren möchten. Auf ca. 46 m<sup>2</sup> offenbart sich ein Raumkonzept, das Funktionalität mit wohnlicher Atmosphäre verbindet: Zwei gut geschnittene Zimmer, darunter ein separates Schlafzimmer, ein kompaktes Bad sowie ein offener Wohnbereich bieten Raum für individuelle Lebensentwürfe – ob für den Einstieg in den Kölner Immobilienmarkt, als Zweitwohnsitz oder zur langfristigen Perspektive.

Die Wohnung befindet sich in einem soliden Mehrparteienhaus mit insgesamt vier Geschossen und präsentiert sich in einem gepflegten Gesamtzustand. Die klare Linienführung, natürliche Belichtung und ein stimmiges Zusammenspiel aus Materialien und Proportionen verleihen dieser Einheit eine zurückhaltende Eleganz.

Besonders erwähnenswert ist die bestehende Wohnraumnutzung durch einen verlässlichen Mieter, was die Immobilie zu einer sofort rentierlichen Kapitalanlage macht – mit stabilem Cashflow und minimalem Verwaltungsaufwand. Die Wohnung fügt sich ideal in die Nachfragestruktur des lokalen Marktes ein, insbesondere im Segment kompakter Stadtwohnungen mit guter Anbindung.

Die Lage überzeugt durch ihre Vielschichtigkeit: Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Naherholung und exzellente Anbindung an den ÖPNV – all das findet sich im direkten Umfeld. Zugleich bietet die ruhige Struktur der Seitenstraßen eine angenehme Wohnatmosphäre, die sowohl Rückzug als auch Teilhabe am städtischen Leben erlaubt.

Ein Ort, an dem die Stadt in Reichweite bleibt – und dennoch Raum lässt für persönliche Entfaltung auf kleinem, aber feinem Niveau.



## Lage

Die Wohnung befindet sich in einem urban geprägten Viertel, das sich durch seine zentrale Lage, ausgezeichnete Infrastruktur und spürbare Dynamik auszeichnet. Eingebettet in das gewachsene Stadtgefüge von Köln-Mülheim, vereint der Standort die Vorteile einer vitalen Metropolregion mit dem Charme eines lebendigen, heterogenen Quartiers.

In fußläufiger Nähe finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Ärztehäuser und kulturelle Einrichtungen – eingebettet in einen Straßenraum, der Geschichte und Gegenwart architektonisch miteinander verbindet. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zu Bildungsangeboten aller Stufen sowie die sehr gute Erreichbarkeit der Innenstadt: ob mit dem Fahrrad, dem Auto oder dem ÖPNV – der Kölner Dom und das Zentrum sind nur wenige Minuten entfernt.

Zugleich eröffnet die Umgebung eine hohe Lebensqualität durch kurze Wege zu Rheinpromenaden, Grünanlagen und Freizeitflächen. Die verkehrstechnische Anbindung an die Autobahn sowie die Nähe zu innerstädtischen Hauptverkehrsachsen gewährleisten Mobilität auf hohem Niveau – sowohl im Alltag als auch im Berufsleben.

Ein Wohnort, der nicht nur durch Lage punktet, sondern durch seine Vielfalt eine klare Antwort auf moderne urbane Wohnansprüche bietet.



### Ihr Ansprechpartner

Beyhan Serifi

RIDA GMBH

Bonner Straße 12

51379 Leverkusen

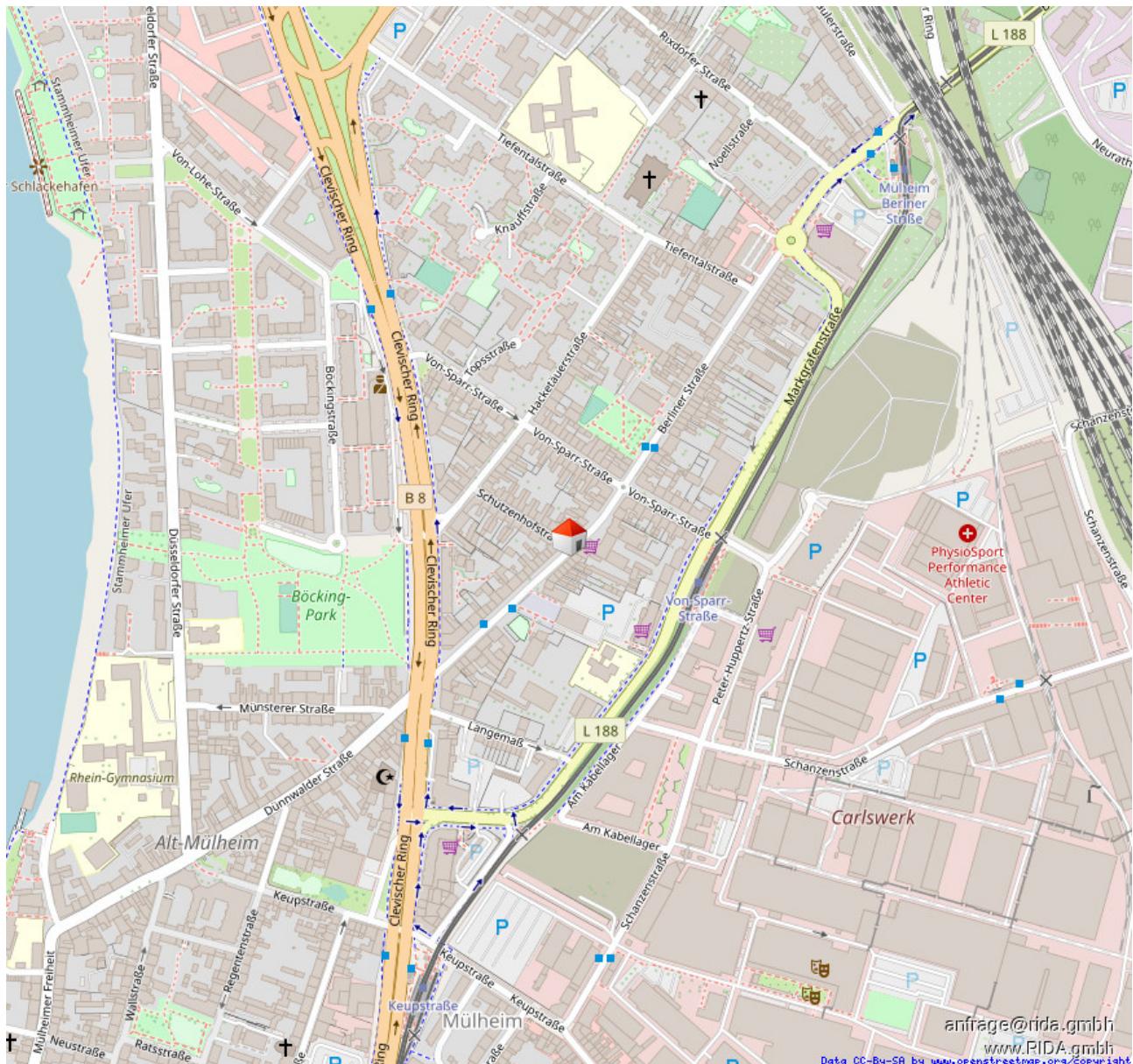
Tel. +49 2171 401 78-99

Fax +49 2171 40 178-98

[bs@rida-immo.de](mailto:bs@rida-immo.de)

### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zu widerhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.



## Lageplan

**Amtsgericht** Köln

**Grundbuch von** Mülheim

**Blatt** 22853

(Wohnungsgrundbuch)



Laufende Nummer der Grund- stücke	Bisherige laufende Nummer der Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte					Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Karte		Wirtschaftsart und Lage		ha	a	m <sup>2</sup>
			Flur	Flurstück	a	b			
1	2	3					4		
1		4/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:  Mülheim 4 2425/159 Gebäude- und Freifläche, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 gekennzeichneten Wohnung im 1. Obergeschoß rechts, nebst einem Kellerraum.  Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt ange- legt (Blätter 22851 bis 22858). Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte be- schränkt.  Die Veräußerung bedarf <b>keiner</b> Zustimmung .  Bezug: Bewilligung vom 06.12.2013 (UR-Nr. 2333/13, Notar Dr. Dirk Eckhardt, Bergisch Gladbach). Von Blatt 22821 hierher übertragen am 16.12.2013.  Demary					1	86	

Amtsgericht Köln

Grundbuch von Mülheim

Blatt 22853 **Bestandsverzeichnis**

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grund- stücke		Zur lfd. Nr. der Grund- stücke	
5	6	7	8

Laufende Nummer der Eintra- gungen	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1	TMS Köln GmbH, Köln (HRB 23291 AG Köln)	1	Auf Grund Teilung nach § 8 WEG eingetragen am 16.12.2013.  Demary
2.1 2.2	Ali-Ekber Gül, geboren am 25.03.1973 - zu 1/2 Anteil - Filiz Gül geb. Atalay, geboren am <u>12.01.1976</u> 12.11.1976 - zu 1/2 Anteil -	1	Auf Grund Auflassung vom 17.01.2014 eingetragen am 06.06.2014.  Demary
		1	Das Geburtsdatum lautet: 12.11.1976. Berichtigend eingetragen am 30.06.2014.  Demary

Laufende Nummer der Eintra- gungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen	
		1	2
1	1	Auflassungsvormerkung für a) Ali-Ekber Gül, geboren am 25.03.1973, b) Filiz Gül geb. Atalay, geboren am 12.01.1976, zu je 1/2 Anteil. Bezug: Bewilligung vom 17.01.2014 (UR-Nr. 83/14, Notar Dr. Dirk Eckhardt, Bergisch Gladbach). Eingetragen am 27.01.2014.	3
		Demary	

Veränderungen		Löschungen	
Laufende Nummer der Spalte 1	5	Laufende Nummer der Spalte 1	7
4		6	
1	Abt. III Nr. 2 hat Vorrang. Eingetragen am 24.03.2014.  Demary	1	Gelöscht am 06.06.2014.  Demary

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
1	2	3	4
1	1	600.000 EUR	<p>Sechshunderttausend Euro Grundschuld -ohne Brief- mit 18 % Jahreszinsen und 5 % Nebenleistung einmalig für die VR Bank Rhein-Sieg eG, Siegburg. Vollstreckbar nach § 800 ZPO bezüglich eines zuletzt zu zahlenden Teilbetrages in Höhe von 200.000,00 EUR.</p> <p>Bezug: Bewilligung vom 29.08.2013 (UR-Nr. 1628/13, Notar Dr. Dirk Eckhardt, Bergisch Gladbach).</p> <p>Eingetragen am 03.09.2013 in Blatt 12358 und über Blatt 22821 als Gesamtbelastung übertragen in die Blätter 22851, 22852, 22853, 22854, 22855, 22856, 22857 und 22858 am 16.12.2013.</p> <p style="text-align: center;">Demary</p>
2	1	165.000 EUR	<p>Einhundertfünfundsechzigtausend Euro Grundschuld -ohne Brief- mit 18 % Jahreszinsen für die Sparkasse KölnBonn, Köln. Vollstreckbar nach § 800 ZPO.</p> <p>Bezug: Bewilligung vom 14.03.2014 (UR-Nr. 484/14, Notar Dr. Dirk Eckhardt, Bergisch Gladbach). Das Recht hat Rang vor Abt. II Nr. 1.</p> <p>Eingetragen am 24.03.2014.</p> <p>Gesamthaft besteht in den Blättern 22851 und 22853.</p> <p style="text-align: center;">Demary</p>

Veränderungen			Löschen		
Laufende Nummer der Spalte 1	Betrag		Laufende Nummer der Spalte 1	Betrag	
5	6	7	8	9	10
			1	600.000 EUR	Hier gelöscht am 06.06.2014.  Denary