

RIDA INVEST - KAPITALANLAGE IN KÖLN-SÜRTH – 28 WOHNEINHEITEN MIT NACHHALTIGER PERSPEKTIVE

Objekt: 2026-01225-RIDA | 50999 Köln / Sürth
Preis auf Anfrage



anfrage@rida.gmbh
www.RIDA.gmbh

Daten

ImmoNr	2026-01225-RIDA
Straße	
Hausnummer	
PLZ	50999
Ort	Köln / Sürth
Kaufpreis	auf Anfrage
Außen-Provision	Die Maklerprovision beträgt 3,57 % des Kaufpreises, inkl. 19 % MwSt.
mtl. Mieteinnahmen (Ist)	auf Anfrage
mtl. Mieteinnahmen (Soll)	auf Anfrage

Beschreibung

Stabile Werte in gewachsener Lage – Mehrfamilienensemble mit nachhaltiger Substanz in Köln-Sürth

In einem der gefragtesten Wohnstandorte im Kölner Süden präsentiert sich dieses klassische Mehrfamilienensemble als wertbeständiges Investment mit klarer Struktur und langfristiger Perspektive. Die Kombination aus gewachsener Lage, stabiler Vermietungssituation und kontinuierlicher Modernisierung bildet das Fundament für eine nachhaltige Kapitalanlage.

Das Objekt umfasst insgesamt 28 Wohneinheiten, verteilt auf zwei Gebäudekörper, mit einer Gesamtwohnfläche von rund 2.442 m² auf einem ca. 2.613 m² großen Grundstück. Ergänzt wird das Angebot durch 28 Tiefgaragenstellplätze, die den Wohnkomfort erhöhen und die Vermietbarkeit nachhaltig stärken.

Die Immobilie wurde in den vergangenen Jahren fortlaufend modernisiert und an heutige Anforderungen angepasst. Insbesondere die Erneuerung von Fassade, Fenstern und Aufzügen in den Jahren 2016/2017 sowie die Modernisierung der Heizungsanlage im Jahr 2024 unterstreichen den gepflegten Gesamtzustand. Zusätzlich wurden einzelne Einheiten bereits im Zuge von Neuvermietungen saniert, wodurch weiteres Entwicklungspotenzial im Bestand sichtbar wird.

Die vollständige Vermietung sowie die gewachsene Mieterstruktur sorgen für eine stabile Ausgangssituation. Gleichzeitig eröffnet die Kombination aus Bestandsmieten und sukzessiver Modernisierung weiteres Potenzial für eine nachhaltige Wertentwicklung.

Insgesamt handelt es sich um ein solides Wohninvestment, das durch Substanz, Kontinuität und Entwicklungspotenzial überzeugt – eine Immobilie mit klarer Ausrichtung auf langfristige Stabilität und nachhaltige Wertschöpfung.

Lage

Die Immobilie befindet sich im beliebten Kölner Stadtteil Sürth, der für seine ruhige, gewachsene Wohnstruktur und hohe Lebensqualität bekannt ist. Geprägt von einer angenehmen Mischung aus Einfamilienhäusern und gepflegten Mehrfamilienhäusern, bietet der Standort ein stabiles und nachgefragtes Wohnumfeld.

Die Nähe zum Rhein sowie zahlreiche Grünflächen verleihen dem Stadtteil einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Gastronomie, Schulen und medizinische Einrichtungen gut erreichbar und sorgen für eine komfortable Nahversorgung.

Durch die gute Anbindung an das Kölner Stadtzentrum sowie die umliegenden Stadtteile ist Sürth sowohl für Berufspendler als auch für Familien ein attraktiver Wohnstandort. Die Kombination aus ruhiger Lage, solider Infrastruktur und kontinuierlicher Nachfrage macht den Standort besonders interessant für langfristig orientierte Investoren.

Ihr Ansprechpartner

M.-Akif CATIKKAS

RIDA GmbH

Bonner Str. 12

51379 Leverkusen

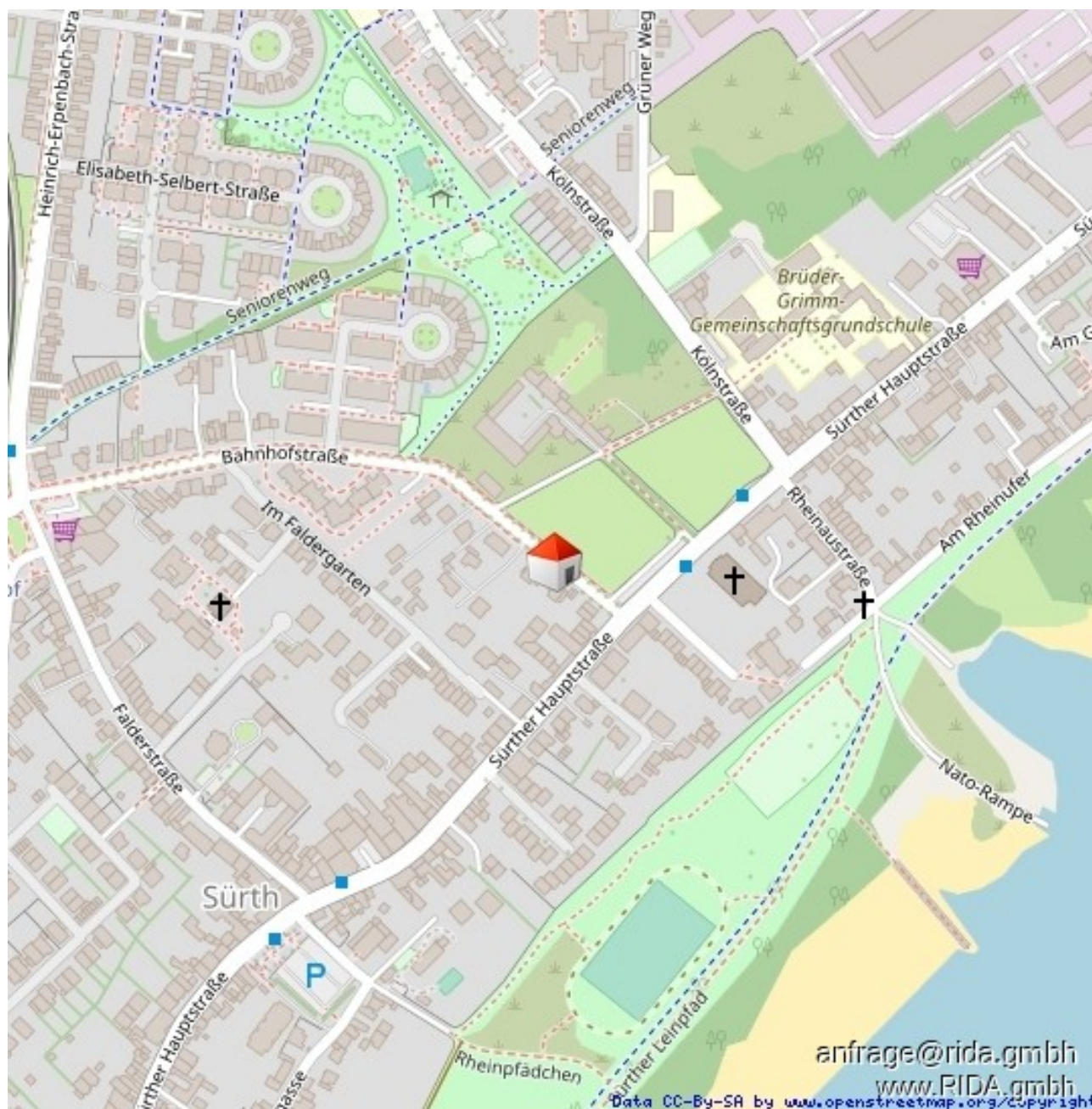
Tel. +49 2171 40178-99

Fax +49 2171 40178-98

mac@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 Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.



Lageplan

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹⁾ 18.11.2013

ista

NW-2018-001808174

Registriernummer ²⁾

1285873

ista Energieausweis-Nummer

11.04.2028

Gültig bis

Objektnummer

Gebäude

Mehrfamilienhaus - Eckhaus

Gebäudetyp

Bahnhofstr. 22-24 ; 50999 Köln

Adresse

Gebäudeteil

1974

Baujahr Gebäude ³⁾

1991

Baujahr Wärmeerzeuger ^{3) 4)}

28

Anzahl Wohnungen

2.928,00 m²

☒ nach §19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt

Gebäudenutzfläche (A_N)

Leichtes Heizöl

Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³⁾

keine

keine

Art der erneuerbaren Energien

Verwendung der erneuerbaren Energien

Art der Lüftung/Kühlung

☒ Fensterlüftung

☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

☐ Anlage zur

☐ Schachtlüftung

☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung

Kühlung

Anlass der Ausstellung des Energieausweises

☐ Neubau

☒ Vermietung/Verkauf

☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung)

☐ Sonstiges (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

ista Deutschland GmbH
Ronny Thieme
Walter-Köhn-Straße 4d
04356 Leipzig

11.04.2018

Datum, Unterschrift des Ausstellers

Ronny Thieme

1) Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV

2) Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

3) Mehrfachangaben möglich

4) bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹⁾ 18.11.2013

ista

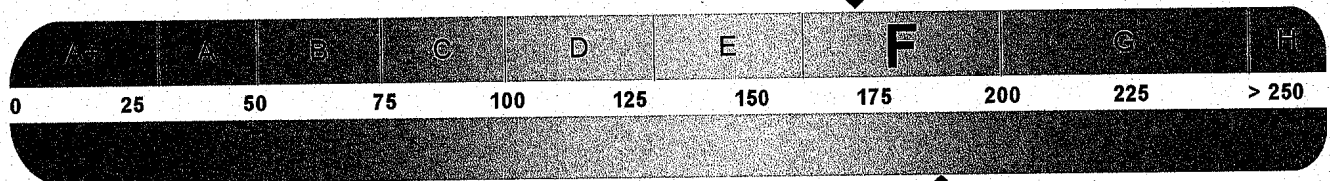
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

NW-2018-001808174

Registriernummer ²⁾

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
171 kWh/(m²·a)



Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes
188 kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

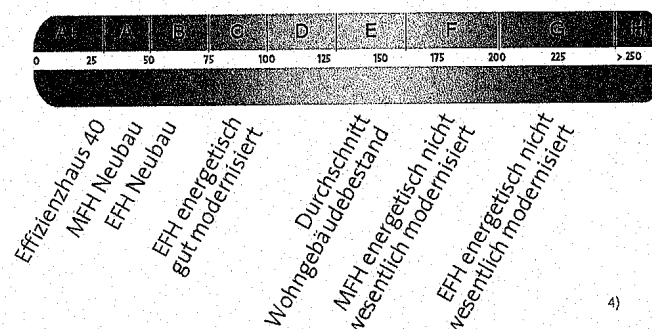
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

171 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³⁾	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.14	31.12.16	Leichtes Heizöl	1,10	1.324.766		1.324.766	1,24
01.01.14	31.12.16	Warmwasserzuschlag	1,10	175.680	175.680		

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30% geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹⁾ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

³⁾ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

²⁾ siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

⁴⁾ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus