

immobiliya.fr · Exposé · L&B Immobiliya EuRuS GmbH, Frankfurter Allee 18, 10247 Berlin ·
info@immobiliya.fr

COLOGNE-MESCHENICH · APPARTEMENT · LOUÉ

Cologne-Meschenich : 3 pièces loué, loggia, droit de superficie 2071

3 pièces de 64,6 m² au 5e étage, loué 550 € hors charges depuis juin 2023

84 900 €

64,60 m²

3 pièces

déjà loué



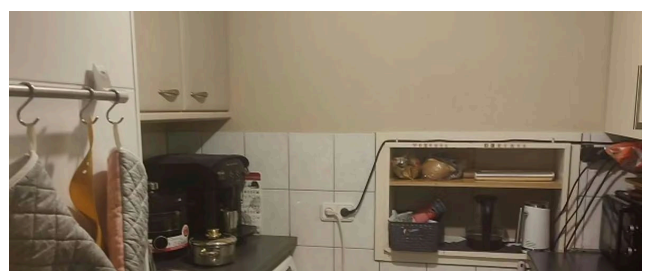
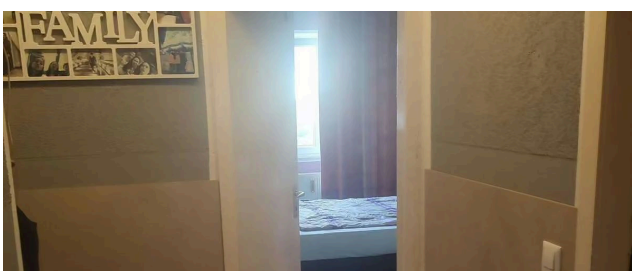
Kate Lehmann

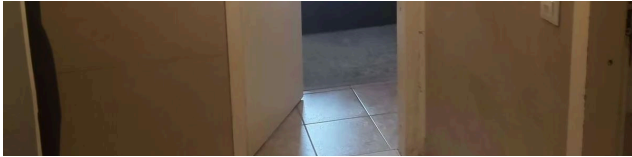
Votre interlocutrice pour ce bien · +49 30 762 149 75



Notre équipe ne parle pas français : nous vous répondons en anglais, en allemand ou en russe.

Kate Lehmann · +49 30 762 149 75 · WhatsApp +49 162 100 85 16 · info@immobiliya.fr ·
<https://immobiliya.fr/biens/appartement-cologne-7156p>





Le bien

Il s'agit d'un placement locatif. L'appartement est occupé depuis le 1er juin 2023 par un locataire qui verse 550 € de loyer hors charges, auxquels s'ajoutent 300 € de provisions, soit 850 € par mois. Le bail continue avec l'acquéreur.

Point essentiel pour un acheteur français : le bien est vendu en Erbbaurecht, l'équivalent allemand d'un droit de superficie proche du bail emphytéotique. L'acquéreur devient propriétaire de l'appartement mais pas du terrain. Ce droit a été constitué en 1972 pour 99 ans et prend fin en 2071. La redevance foncière a été intégralement payée d'avance, il n'y a donc rien à verser de ce côté. En revanche, l'échéance de 2071 pèse sur la valeur de revente et sur les conditions de financement bancaire. C'est la raison du prix.

Le logement fait 64,6 m² pour 3 pièces, au 5e étage d'une grande résidence de 1974 qui compte 167 appartements, avec ascenseur. Une loggia prolonge le séjour. L'immeuble est entretenu, mais l'appartement n'a pas été rénové et il est loué dans cet état. Les fenêtres sont en PVC, en partie seulement à double vitrage. La salle de bains est carrelée. Le chauffage et l'eau chaude viennent du réseau de chaleur urbain.

Les charges de copropriété s'élèvent à 414 € par mois. Une partie est refacturée au locataire via les 300 € de provisions, le reste et le fonds de travaux restent à la charge du propriétaire. Une place de stationnement est comprise.

Loué 550 € hors charges

Bail en cours depuis juin 2023

Redevance foncière déjà payée

Droit de superficie jusqu'en 2071

5e étage avec ascenseur

Loggia et place de stationnement

Appartement non rénové

Caractéristiques

Type

Appartement

Ville

Cologne, Meschenich

Région (Land)

Rhénanie-du-Nord-Westphalie

Code postal

50997

Surface	64,60 m²
Pièces	3
Étage	5e étage
Année de construction	1974
Situation	déjà loué
Équipements	balcon ou terrasse, ascenseur, place de stationnement
Énergie de chauffage	chauffage urbain (Fernwärme)
Référence	7156p

Situation

Meschenich est un quartier de la périphérie sud de Cologne, rattaché à l'arrondissement de Rodenkirchen, en direction de Brühl. On y trouve une partie ancienne aux allures de village et des ensembles résidentiels des années 1970, dont fait partie cet immeuble. Le centre-ville de Cologne et la cathédrale se trouvent à une dizaine de kilomètres au nord. C'est un secteur excentré, plus abordable que les quartiers centraux, qui s'adresse d'abord à une logique de rendement plutôt qu'à une logique patrimoniale.

Pour qui. Un investisseur qui cherche un revenu locatif immédiat dans l'agglomération de Cologne et qui accepte, en contrepartie d'un ticket d'entrée réduit, un droit de superficie limité à 2071 et un appartement à remettre au goût du jour à terme.

[Plus de biens à Cologne →](#)

Combien coûte l'achat au total

Droits de mutation (Rhénanie-du-Nord-
Westphalie, 6,50 %)

Notaire et registre foncier (env. 1,5–2 %) 1 274–1 698 €

Commission d'agence 5 000 € TTC

Valeurs indicatives calculées sur le prix demandé. La commission et la personne qui la paie sont fixées dans le contrat de courtage, conformément au droit allemand (§§ 656a à 656d BGB).

Information sur le droit de rétractation

Information sur le droit de rétractation

En cas de conclusion d'un contrat de courtage, les consommateurs disposent du droit de rétractation suivant :

Droit de rétractation

Vous avez le droit de vous rétracter du présent contrat de courtage sans donner de motif dans un délai de quatorze jours.

Le délai de rétractation expire quatorze jours après le jour de la conclusion du contrat.

Pour exercer le droit de rétractation, vous devez nous notifier (L&B Immobiliya EuRuS GmbH, Frankfurter Allee 18, 10247 Berlin, Tél. : +49 30 762 149 75, E-mail : info@immobiliya.fr) votre décision de rétractation du présent contrat au moyen d'une déclaration dénuée d'ambiguïté (par exemple, lettre envoyée par la poste ou courrier électronique). Vous pouvez utiliser le modèle de formulaire de rétractation ci-joint, mais ce n'est pas obligatoire.

Pour que le délai de rétractation soit respecté, il suffit que vous transmettiez votre communication relative à l'exercice du droit de rétractation avant l'expiration du délai de rétractation.

Effets de la rétractation

En cas de rétractation de votre part du présent contrat, nous vous rembourserons tous les paiements reçus de vous, y compris les frais de livraison (à l'exception des frais supplémentaires découlant du fait que vous avez choisi, le cas échéant, un mode de livraison autre que le mode moins coûteux de livraison standard proposé par nous) sans retard excessif et, en tout état de cause, au plus tard quatorze jours à compter du jour où nous sommes informés de votre décision de rétractation du présent contrat. Nous procéderons au remboursement en utilisant le même moyen de paiement que celui que vous aurez utilisé pour la transaction initiale, sauf si vous convenez expressément d'un moyen différent ; en tout état de cause, ce remboursement n'occasionnera pas de frais pour vous.

Si vous avez demandé de commencer la prestation de services pendant le délai de rétractation, vous devrez nous payer un montant proportionnel à ce qui a été fourni jusqu'au moment où vous nous avez informés de votre rétractation du présent contrat, par rapport à l'ensemble des prestations prévues par le contrat.

Fin de l'information sur le droit de rétractation

Version originale allemande

Widerrufsbelehrung

Im Falle eines zustande kommenden Maklervertrages haben Verbraucher das folgende Widerrufsrecht:

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen den Maklervertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (L&B Immobiliya EuRuS GmbH, Frankfurter Allee 18, 10247 Berlin, Tel.: +49 30 762 149 75, E-Mail: info@immobiliya.fr) mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief oder eine E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Ende der Widerrufsbelehrung

Votre interlocutrice pour ce bien



Kate Lehmann

L&B Immobiliya EuRuS GmbH

WhatsApp +49 162 100 85 16

Portable +49 162 100 85 16

Téléphone fixe +49 30 762 149 75

E-mail info@immobiliya.fr



Langue de nos échanges

Notre équipe ne parle pas français : nous vous conseillons en allemand, en anglais ou en russe. Ce site et nos e-mails automatiques sont en français ; pour les échanges personnels, par écrit ou au téléphone, l'anglais est en général le plus simple.