

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

COLOGNE-MESCHENICH · APPARTEMENT · LOUÉ

Cologne-Meschenich : 2 pièces loué au 13e étage, droit de superficie

40,3 m² au 13e étage avec loggia, loué 390 € hors charges depuis novembre 2023

64 900 €

40,30 m²

2 pièces

déjà loué



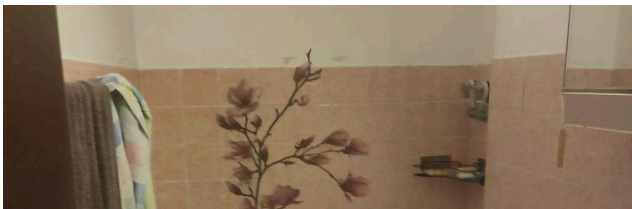
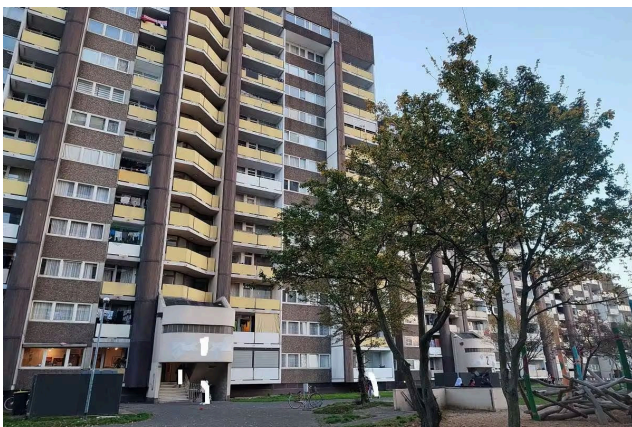
Kate Lehmann

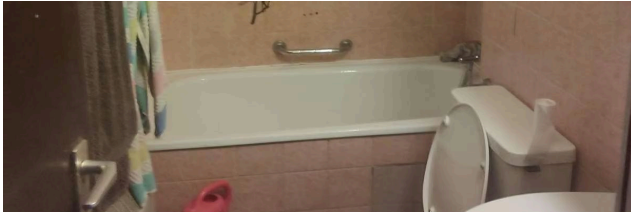
Votre interlocutrice pour ce bien · +49 30 762 149 75



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-7158q>





Le bien

Un 2 pièces de 40,3 m² au 13e étage d'un grand immeuble de 1974 qui compte 167 logements. Ascenseur. Loggia. L'appartement est vendu avec son locataire, en place depuis le 16 novembre 2023 avec un bail à durée indéterminée.

Le loyer hors charges est de 390 € par mois, soit environ 9,70 € le m². S'y ajoutent 160 € de provisions sur charges, pour un total de 550 € versé par le locataire. Côté propriétaire, les charges de copropriété (Hausgeld) s'élèvent à 293 € par mois. Une partie de cette somme se récupère sur le locataire au moment de la régularisation annuelle.

Point essentiel : le bien relève d'un Erbbaurecht, un droit de superficie proche du bail emphytéotique français. Le terrain appartient à un tiers. Ce droit a été constitué en 1973 pour 99 ans et prend fin en 2072, soit un peu moins de cinquante ans restants. La redevance a été réglée en totalité dès l'origine, l'acquéreur n'aura donc aucun canon annuel à verser. La durée restante pèse sur la valeur de revente et sur les conditions de financement bancaire, et c'est ce que reflète le prix.

L'appartement n'a pas été rénové et il est loué dans cet état. La salle de bains est carrelée. Les fenêtres sont en PVC, avec un double vitrage seulement en partie. Le chauffage et l'eau chaude passent par le réseau de chaleur urbain. La classe énergétique F laisse prévoir des travaux d'isolation ou de menuiseries à moyen terme, au niveau de l'immeuble comme du logement. L'immeuble a une façade en béton lavé et un toit plat.

Vendu loué depuis novembre 2023

Loyer hors charges de 390 €

Redevance de superficie entièrement payée

Droit de superficie jusqu'en 2072

13e étage avec ascenseur et loggia

Non rénové, classe énergétique F

Caractéristiques

Type

Appartement

Ville

Cologne, Meschenich

Région (Land)

Rhénanie-du-Nord-Westphalie

Code postal	50997
Surface	40,30 m ²
Pièces	2
Étage	13e étage
Année de construction	1974
Situation	déjà loué
Équipements	balcon ou terrasse, ascenseur
Classe énergétique (Allemagne)	F
Besoin en énergie	174 kWh/(m ² ·an)
Énergie de chauffage	chauffage urbain (Fernwärme)
Référence	7158q

Situation

Meschenich est un quartier de la périphérie sud de Cologne, rattaché à l'arrondissement de Rodenkirchen, à une dizaine de kilomètres du centre-ville et de la cathédrale. Il touche la limite communale de Brühl. On est ici dans un secteur excentré, entre zones d'habitat collectif et terres agricoles, loin de l'animation des quartiers centraux. Cologne reste la plus grande ville de Rhénanie-du-Nord-Westphalie et l'un des principaux marchés locatifs d'Allemagne.

Pour qui. Pour un investisseur qui cherche un petit ticket d'entrée sur le marché locatif de Cologne, qui veut un loyer déjà encaissé et qui accepte en connaissance de cause le droit de superficie et un logement non rénové.

[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 %) 974–1 298 €

Commission d'agence 4 000 € 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.