

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

COLONIA-MESCHENICH · APPARTAMENTO · AFFITTATO

Trilocale affittato a Colonia-Meschenich, 5° piano con loggia

64,6 m² al quinto piano, affittato dal 2023 a 550 euro netti, diritto di superficie già pagato

84.900 €

64,60 m²

3 locali

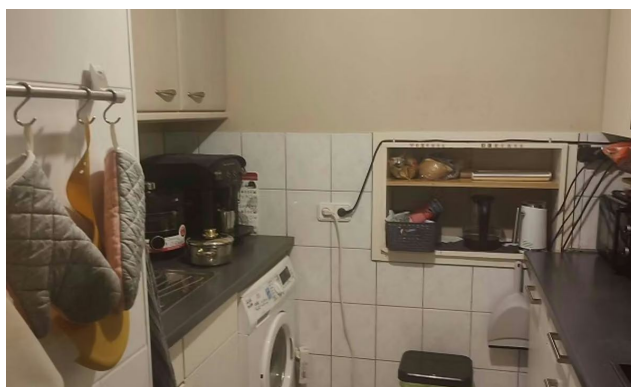
già affittato



Luba Baumgärtner

Parla italiano · +49 30 762 149 76

Luba Baumgärtner · +49 30 762 149 76 · WhatsApp +49 151 226 87519 · info@immobiliya.it ·
<https://immobiliya.it/immobili/appartamento-colonia-7156p>





L'immobile

Un trilocale di 64,6 m² al quinto piano, in uno stabile del 1974 servito da ascensore. Si vende con l'inquilino. Il contratto è in corso dal 1° giugno 2023, con un canone netto di 550 euro al mese e un acconto spese di 300 euro, per un totale di 850 euro.

Il punto da capire prima di tutto è il terreno. L'edificio sorge su un diritto di superficie (in tedesco Erbbaurecht) costituito nel 1972 per 99 anni, che scade nel 2071. Si acquista quindi l'appartamento ma non la quota di suolo. Il canone per il diritto di superficie è già stato versato per intero, quindi il nuovo proprietario non paga nulla a questo titolo. La durata residua, poco più di 45 anni, pesa sul valore e va considerata anche se si pensa a un mutuo.

Le spese condominiali sono di 414 euro al mese. Una parte viene recuperata dall'inquilino attraverso l'acconto di 300 euro, la differenza resta al proprietario. Va messa nel conto quando si calcola il rendimento reale.

All'interno l'appartamento non è stato rinnovato. Il bagno è piastrellato, le finestre sono in PVC e solo in parte con doppi vetri. Riscaldamento e acqua calda arrivano dal teleriscaldamento. C'è una loggia. Il palazzo, con tetto piano e facciata in cemento lavato, conta 167 appartamenti. Il posto auto è compreso. La classe energetica non è indicata.

Affittato dal 2023, 550 € netti

Diritto di superficie fino al 2071

Canone di superficie già saldato

Quinto piano con ascensore

Loggia e posto auto

Teleriscaldamento

Interni da rinnovare

Dati principali

Tipo	Appartamento
Città	Colonia, Meschenich
Regione (Land)	Renania Settentrionale-Vestfalia
CAP	50997
Superficie	64,60 m ²
Locali	3
Piano	5°

Anno di costruzione	1974
Stato	già affittato
Dotazioni	balcone o terrazza, ascensore, posto auto
Fonte di energia	Teleriscaldamento
Codice immobile	7156p

La posizione

Meschenich è il quartiere più a sud di Colonia, nel distretto di Rodenkirchen, al confine con la città di Brühl e a circa 10-12 km dal centro. È una zona di margine, con campi e strutture ancora da paese accanto a grandi complessi residenziali costruiti negli anni Settanta. Chi compra da lontano farebbe bene a visitare lo stabile e a informarsi sulla situazione del complesso prima di decidere.

A chi può interessare. Per un investitore che cerca un reddito da affitto già in corso a Colonia e accetta un immobile su diritto di superficie in cambio di un prezzo di ingresso più basso di una piena proprietà.

[Altri immobili a Colonia →](#)

Quanto costa in tutto

Imposta sull'acquisto (Renania Settentrionale-Vestfalia, 6,50 %)	5.518 €
--	---------

Notaio e registro fondiario (circa 1,5-2 %)	1.274-1.698 €
---	---------------

Provvigione dell'agenzia	5000 Euro IVA incl.
--------------------------	---------------------

Valori indicativi calcolati sul prezzo richiesto. La provvigione e chi la paga sono stabiliti nel contratto di mediazione, secondo la legge tedesca (§§ 656a-656d BGB).

Informazioni sul diritto di recesso

Informazioni sul diritto di recesso

Nel caso in cui venga concluso un contratto di mediazione, i consumatori hanno il seguente diritto di recesso:

Diritto di recesso

Ha il diritto di recedere dal contratto di mediazione, senza indicarne le ragioni, entro quattordici giorni.

Il periodo di recesso scade dopo quattordici giorni dal giorno della conclusione del contratto.

Per esercitare il diritto di recesso, è tenuto a informarci (L&B Immobiliya EuRuS GmbH, Frankfurter Allee 18, 10247 Berlin, Tel.: +49 30 762 149 75, E-Mail: info@immobiliya.it) della sua decisione di recedere dal presente contratto tramite una dichiarazione esplicita (ad esempio lettera inviata per posta o e-mail). A tal fine può utilizzare il modulo tipo di recesso allegato, ma non è obbligatorio.

Per rispettare il termine di recesso, è sufficiente inviare la comunicazione relativa all'esercizio del diritto di recesso prima della scadenza del periodo di recesso.

Effetti del recesso

Se recede dal presente contratto, le saranno rimborsati tutti i pagamenti che ha effettuato a nostro favore, compresi i costi di consegna (ad eccezione dei costi supplementari derivanti dalla sua eventuale scelta di un tipo di consegna diverso dal tipo meno costoso di consegna standard da noi offerto), senza indebito ritardo e comunque entro quattordici giorni dal giorno in cui siamo informati della sua decisione di recedere dal presente contratto. Detti rimborsi saranno effettuati utilizzando lo stesso mezzo di pagamento da lei usato per la transazione iniziale, salvo che lei non abbia espressamente convenuto altrimenti; in ogni caso, non dovrà sostenere alcun costo quale conseguenza di tale rimborso.

Se ha richiesto di iniziare la prestazione di servizi durante il periodo di recesso, è tenuto a pagarci un importo proporzionale a quanto fornito fino al momento in cui ci ha comunicato il recesso dal presente contratto, rispetto a tutte le prestazioni previste dal contratto.

Fine delle informazioni sul diritto di recesso

Originale in lingua tedesca

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.it) 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