

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

COLONIA-MESCHENICH · APPARTAMENTO · AFFITTATO

Bilocale affittato al 16° piano con loggia a Colonia-Meschenich

50 m² al sedicesimo piano, affittati dal 2022 a 460 euro netti al mese, con loggia e ascensore

74.900 €

50,30 m²

2 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-7157p>





L'immobile

Si tratta di un bilocale di 50,30 m² al sedicesimo piano di un grande condominio del 1974, con 167 appartamenti in totale. C'è la loggia, c'è l'ascensore e l'unità ha un posto auto. È un immobile pensato per chi investe: l'appartamento è già affittato e si vende con l'inquilino.

Il contratto è in corso dal 1° marzo 2022. L'inquilino versa 460 euro di affitto netto più 190 euro di acconti spese, per un totale di 650 euro al mese. Le spese condominiali ammontano a 325 euro mensili, una parte delle quali viene coperta dagli acconti pagati dall'inquilino. Il canone netto corrisponde a poco più di 9 euro al metro quadro.

L'appartamento non è stato ristrutturato. Il bagno è piastrellato, gli infissi sono in PVC e solo in parte con doppi vetri, il riscaldamento e l'acqua calda arrivano dal teleriscaldamento. La classe energetica è F. L'edificio ha tetto piano e facciata in calcestruzzo lavato, una tipologia molto comune nell'edilizia tedesca degli anni Settanta.

C'è un aspetto da capire bene prima di valutare l'acquisto. Il palazzo sorge su un terreno in diritto di superficie (Erbbaurecht), costituito nel 1972 per 99 anni, con scadenza nel 2071. Si compra quindi l'appartamento, non la quota di terreno. Il canone di superficie è già stato pagato per intero, quindi al nuovo proprietario non spetta alcun costo annuo per il terreno. La durata residua di circa 46 anni incide però sul valore e sulla finanziabilità, e va tenuta presente nel giudicare il prezzo.

Affittato dal 2022, 460 € netti

Loggia al sedicesimo piano

Ascensore e posto auto

Diritto di superficie fino al 2071

Canone di superficie già saldato

Da ristrutturare, classe energetica F

Teleriscaldamento

Dati principali

Tipo	Appartamento
Città	Colonia, Meschenich
Regione (Land)	Renania Settentrionale-Vestfalia
CAP	50997
Superficie	50,30 m ²
Locali	2

Piano	16°
Anno di costruzione	1974
Stato	già affittato
Dotazioni	balcone o terrazza, ascensore, posto auto
Classe energetica	F
Fabbisogno energetico	174 kWh/(m ² ·a)
Fonte di energia	Teleriscaldamento
Codice immobile	7157p

La posizione

Meschenich è un quartiere alla periferia sud di Colonia e fa parte del distretto di Rodenkirchen. Confina con il territorio di Brühl, la cittadina nota per i castelli di Augustusburg e Falkenlust, patrimonio UNESCO. Il quartiere unisce un vecchio nucleo di paese, campi e grandi complessi residenziali a torre costruiti negli anni Settanta, come quello che ospita questo appartamento. Il centro di Colonia, con il Duomo, si trova circa una decina di chilometri più a nord.

A chi può interessare. Interessa a chi cerca un reddito da affitto già in corso a Colonia con un capitale contenuto e accetta consapevolmente i limiti del diritto di superficie in scadenza nel 2071.

[Altri immobili a Colonia →](#)

Quanto costa in tutto

Imposta sull'acquisto (Renania Settentrionale-Vestfalia, 6,50 %)	4.868 €
--	---------

Notaio e registro fondiario (circa 1,5–2 %)	1.124–1.498 €
---	---------------

Provvigione dell'agenzia	4.000 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