



D&L IMMOBILIEN GMBH

# Unicenter

6% Rendite mit Dom Blick: Premium Investment im Kölner Unicenter  
mit 5 % jährlicher Kaltmietenstaffel

Kaufpreis  
**189.000 €**

Wohnfläche  
**36 m<sup>2</sup>**

Objektart  
**Eigentumswoh-  
nung**



Schlafzimmer  
**1**



Badezimmer  
**1**

Balkon/Terrasse  
**Ja, 10 m<sup>2</sup>**

Etage  
**19**



Stellplatz  
**Ja,  
Tiefgaragenste-  
llplatz**



Objektzustand  
**Erstbezug nach  
Sanierung**

## OBJEKTBESCHREIBUNG

# Von Menschen für Menschen

Diese frisch kernsanierte 1-Zimmer-Wohnung im 19. Obergeschoss des Kölner Unicenter kombiniert maximale Standortnachfrage mit einer hochprofitablen Struktur. Das ca. 36 m<sup>2</sup> große Apartment bietet einen optimalen Grundriss, einen Balkon mit direktem Dom Blick, ein eigenes Kellerabteil sowie einen dauerhaft separat vermieteten Tiefgaragenstellplatz. Elektrik, Wände, Türen und Böden sowie das Badezimmer und der Balkon wurden vollständig saniert. Das Objekt ist für einen Ausstattungswert von 10.000 Euro hochwertig möbliert und bereits erfolgreich vermietet. Sie generieren ab dem ersten Tag verlässliche Einnahmen ohne operativen Aufwand.

Die Kennzahlen sind für Kapitalanleger herausragend. Bei einem attraktiven Kaufpreis von 189.000 Euro inklusive Tiefgaragenstellplatz zzgl. 10.000 Euro für das Mobiliar und einer aktuellen Kaltmiete von 990 Euro (Warmmiete 1.200 Euro) sichern Sie sich eine anfängliche Bruttorendite von knapp 6,0 %.

Der am 15.06.2026 frisch gestartete Mietvertrag beinhaltet eine vertraglich fixierte, jährliche Erhöhung der Kaltmiete um feste 5 %, was Ihnen einen eingebauten Inflationsschutz garantiert. Die Mindestmietdauer beträgt ein Jahr, was eine perfekte Balance aus Planungssicherheit und Flexibilität schafft.

Auch nach Abzug des nicht umlagefähigen Hausgeldes (ca. 281,42 Euro von insgesamt 491,86 Euro monatlich ab September 2025) erwirtschaftet die Immobilie bei einer üblichen Finanzierung einen erstklassigen, positiven monatlichen Cashflow. Gleichzeitig sorgt die Banktilgung für einen kontinuierlichen, privaten Vermögensaufbau. Ein krisensicheres, hocheffizientes Buy-and-Hold-Investment in unmittelbarer Universitätsnähe.

## ALLE DATEN

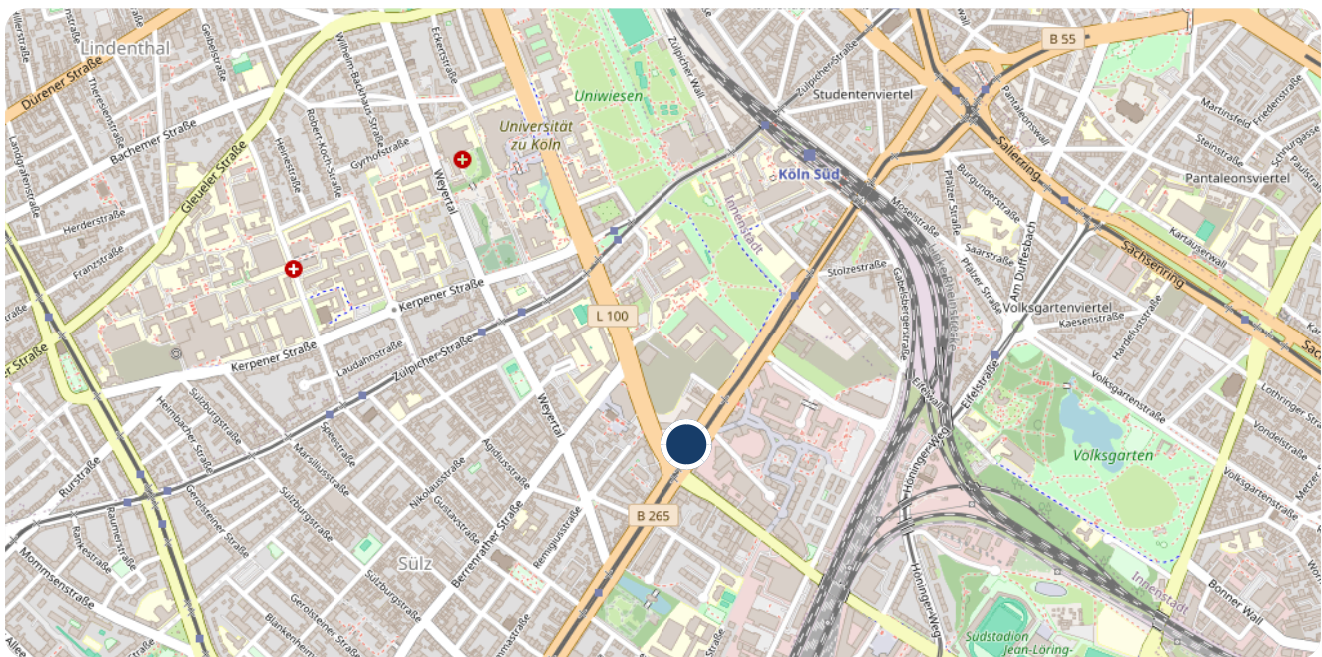
# Alle Eckdaten

Adresse:	<b>Luxemburger Str. 124, 50939 Köln</b>	Kaufpreis:	<b>189.000 €</b>
Maklerprovision:	<b>Keine Maklerprovision</b>	Objektart:	<b>Eigentumswohnung</b>
Baujahr:	<b>1973</b>	Denkmalschutz:	<b>Nein</b>
Wohnfläche:	<b>36 m<sup>2</sup></b>	Schlafzimmer:	<b>1</b>
Badezimmer:	<b>1</b>	Balkon/Terrasse:	<b>Ja, 10 m<sup>2</sup></b>
Etage:	<b>19</b>	Etagenanzahl:	<b>42</b>
Aufzug:	<b>Ja</b>	Stellplatz:	<b>Ja, Tiefgaragenstellplatz</b>
Kellerabteil:	<b>4 m<sup>2</sup></b>	Energieeffizienzklasse:	<b>E</b>
Wesentlicher Energieträger:	<b>Fernwärme</b>	Heizungsart:	<b>Zentralheizung</b>

Objektzustand:	<b>Erstbezug nach Sanierung</b>	Letzte Modernisierung:	<b>2026</b>
Ausstattungsqualität:	<b>Gehoben</b>	Einbauküche:	<b>Ja</b>
Vermietungsstand:	<b>Vermietet</b>	Kaltmiete:	<b>990 €</b>
Warmmiete:	<b>1.200 €</b>	Keller:	<b>20 €</b>
Stellplatz:	<b>50 €</b>	Gesamtmiete:	<b>1.250 €</b>
Hausgeld:	<b>468 €</b>	Davon umlagefähig:	<b>188 €</b>
Davon nicht umlagefähig:	<b>281 €</b>	Davon Instandhaltungsrücklage:	<b>179 €</b>
Kaufpreis-Zusatz:	<b>Wohnung + Stellplatz + Kellerabteil; 5.000 € Mobiliar</b>		

## LAGE

# Objektlage



Das Unicenter zählt zu den krisensichersten und mietintensivsten Standorten in Köln. Die direkte Nachbarschaft zur Universität zu Köln generiert eine permanente Nachfrage durch Studierende und Young Professionals.

Die Infrastruktur vor Ort ist lückenlos. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Gastronomieangebote sowie weitläufige Grünanlagen wie der Innere Grüngürtel befinden sich in fußläufiger Distanz. Ein besonderer Pluspunkt ist die hervorragende Anbindung an den Regional- und Fernverkehr. Da eine Stadtbahn-Haltestelle direkt vor dem Objekt liegt, sind auch die Kölner Innenstadt und der Hauptbahnhof in wenigen Minuten erreicht. Dies garantiert eine nachhaltige Wertstabilität sowie eine dauerhaft risikofreie Wiedervermietbarkeit.

## Sanierung & Ausstattung

- Bett
- Kleiderschrank
- Spiegel
- Garderobe
- Sideboard
- Couch
- Tisch
- Stühle für den Ess- und Arbeitsbereich
- Einbauküche mit Elektrogeräten (ohne Geschirr und Utensilien)
- Geschirrspülmaschine, Herd, Ceranfeld, Dunstabzugshaube, Spüle, Kühlschrank
- Balkon mit Sitzgarnitur
- Badezimmer mit Regendusche & Waschtischunterschrank

## Galerie







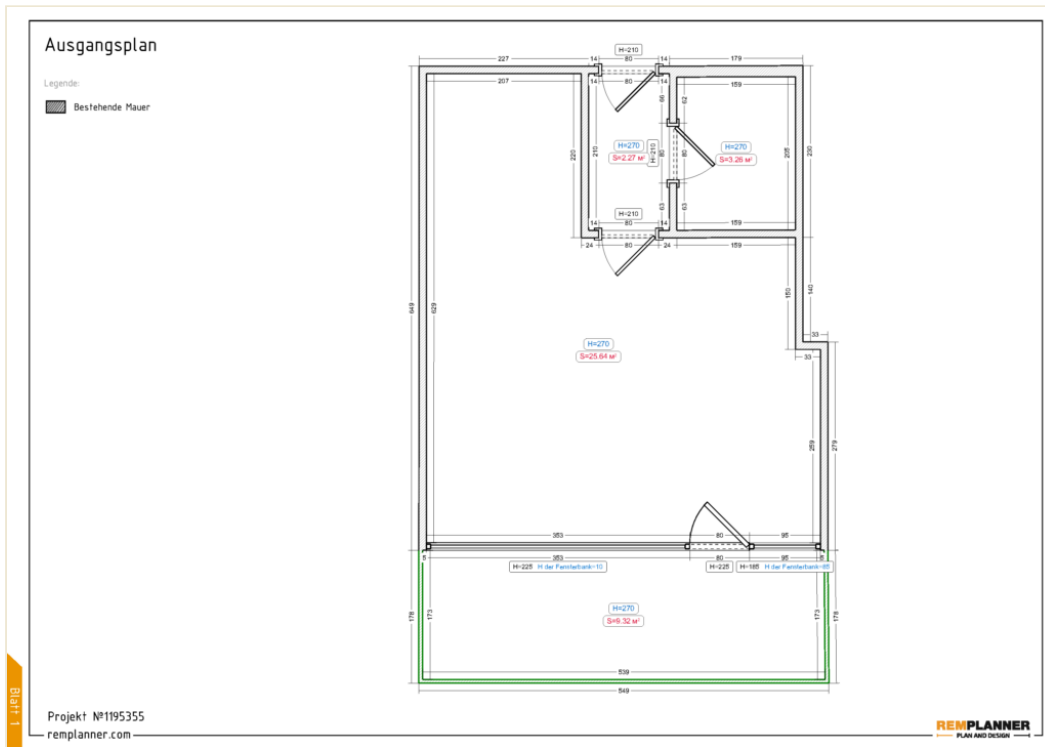








# Grundrisse



## ENERGIEDATEN

# Energiedaten



Energieeffizienzklasse:

**E**

Heizungsart:

**Zentralheizung**

Befeuerungsart:

**Fernwärme**

## UNSER SERVICE

# Persönlich begleitet bis zum Abschluss



- Zentrale Lage
- Domblick
- 24h Concierge Service
- Paketannahme
- Hausverwaltung im Objekt
- Briefkastenraum
- Waschküche
- Videoüberwachung im Eingangsbereich

## Kontakt

**D&L Immobilien GmbH**

Von Menschen für Menschen

E-Mail: [m.lorenz@dundl-immboilien.de](mailto:m.lorenz@dundl-immboilien.de)

Telefon: [+49 174 9150502](tel:+491749150502)