COLONIA-MESCHENICH · APARTAMENTO · ALQUILADO

Piso de 3 habitaciones alquilado en Colonia-Meschenich, 5.ª planta

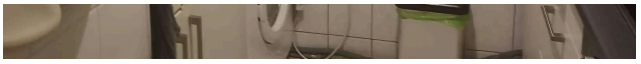
64,6 m² en una quinta planta con ascensor, alquilados desde 2023 por 550 euros al mes en frío

84.900 €

64,60 m² | 3 habitaciones | ya alquilado

Kate Lehmann
+49 30 762 149 75

Kate Lehmann · +49 30 762 149 75 · WhatsApp +49 162 100 85 16 · info@immobiliya.es · https://immobiliya.es/inmuebles/apartamento-colonia-7156p



El inmueble

Apartamento de 64,6 m² y tres habitaciones en la quinta planta de un edificio residencial de 1974. El inmueble es grande: reúne 167 viviendas y tiene ascensor. El piso cuenta con loggia y plaza de aparcamiento.

Se vende alquilado. El contrato está en vigor desde el 1 de junio de 2023 y el inquilino paga 550 euros de renta en frío, unos 8,50 euros por metro cuadrado. A eso se suman 300 euros de gastos repercutibles, en total 850 euros al mes. La cuota de comunidad (Hausgeld) es de 414 euros mensuales y la paga el propietario. Una parte se recupera a través de los gastos que abona el inquilino.

El punto que más hay que entender es el régimen del suelo. El edificio está construido en derecho de superficie (Erbbaurecht): se compra la vivienda, pero no la parte proporcional del terreno. Ese derecho se constituyó en 1972 por 99 años y vence en 2071. El canon de todo el periodo ya está pagado, así que el nuevo propietario no tendrá cuotas por el suelo. Antes de comprar conviene leer en el contrato de superficie qué pasa al vencimiento. Este régimen debe reflejarse en el precio.

El piso está cuidado, pero sin reformar, y se alquiló en ese estado. El baño está alicatado. Las ventanas son de PVC y solo en parte tienen doble acristalamiento. La calefacción y el agua caliente llegan por la red urbana de calor (Fernwärme). El edificio tiene cubierta plana y fachada de hormigón lavado, una construcción típica de los años setenta. No se ha facilitado la clase energética.

- Alquilado desde junio de 2023
- Renta en frío de 550 euros
- Quinta planta con ascensor
- Loggia y plaza de aparcamiento
- Derecho de superficie hasta 2071
- Canon del suelo ya pagado
- Sin reformar, calefacción urbana

Datos principales

Tipo	Apartamento
Ciudad	Colonia, Meschenich
Región (Land)	Renania del Norte-Westfalia
Código postal	50997

Superficie	64,60 m²
Habitaciones	3
Planta	5.ª
Año de construcción	1974
Estado	ya alquilado
Equipamiento	balcón o terraza, ascensor, plaza de aparcamiento
Fuente de energía	calefacción urbana (Fernwärme)
Referencia	7156p

La ubicación

Meschenich pertenece al distrito de Rodenkirchen, en el extremo sur del término municipal de Colonia, en dirección a Bonn. Es un barrio periférico y está lejos del centro histórico. Allí conviven bloques residenciales grandes y zonas abiertas con campos, en la transición hacia los municipios vecinos del sur. Colonia es la ciudad más poblada de Renania del Norte-Westfalia y tiene un mercado de alquiler con demanda sostenida.

A quién puede interesar. Puede interesar a un inversor que busca una renta ya en marcha en Colonia y acepta comprar en derecho de superficie, siempre que tenga en cuenta el plazo que queda hasta 2071 al valorar el precio.

Más inmuebles en Colonia →

Cuánto cuesta en total

Impuesto sobre la compra (Renania del Norte-Westfalia, 6,50 %)	5.518 €
Notario y registro de la propiedad (aprox. 1,5–2 %)	1.274–1.698 €
Comisión de la agencia	5.000 € (IVA incluido)

Valores orientativos calculados sobre el precio solicitado. La comisión y quién la paga se fijan en el contrato de intermediación, conforme a la ley alemana (§§ 656a–656d BGB).

Precio, costes y rentabilidad

Precio comparado

Este piso: 1.314 €/m². Media de pisos en Köln (2025): 4.320 €/m². **70 % por debajo de la media**

Fuente: Grundstücksmarktbericht 2026 Stadt Köln, Kap. 6.1.1

Gastos de compra

Coste total	**97.117 €**

Rentabilidad

Rentabilidad bruta	12,01 %
Rentabilidad neta	8,36 %

Financiación

Préstamo	67.982 €
Cuota mensual	351 € / mes

Saldo mensual (antes de impuestos)	**325 € / mes**

Quien no reside en Alemania suele necesitar un 30–40 % de capital propio; podemos indicarle bancos que financian a extranjeros.

Cálculo orientativo con cifras redondeadas, no es asesoramiento fiscal ni financiero. Interés: 4,2 % (10/2026).

Ubicación y entorno

Ubicación aproximada · Datos © colaboradores de OpenStreetMap

Autobús Am Kölnberg	2 min a pie
Autobús Meschenich Kirche	4 min a pie
Autobús Kettelerstraße	7 min a pie
Supermercado Aldi Süd	3 min a pie
Farmacia Park-Apotheke	3 min a pie
Guardería Katholische Kindertagesstätte St. Blasius	7 min a pie
Colegio Gemeinschaftsgrundschule IM Süden	9 min a pie
Parque	22 min a pie

Información sobre el derecho de desistimiento

Información sobre el derecho de desistimiento

En caso de que se celebre un contrato de intermediación inmobiliaria, los consumidores tienen el siguiente derecho de desistimiento:

Derecho de desistimiento

Tiene usted derecho a desistir del contrato de intermediación en un plazo de catorce días sin necesidad de justificación.

El plazo de desistimiento expirará a los catorce días del día de la celebración del contrato.

Para ejercer el derecho de desistimiento, deberá usted notificarnos (L&B Immobiliya EuRuS GmbH, Frankfurter Allee 18, 10247 Berlin, Tel.: +49 30 762 149 75, E-Mail: info@immobiliya.es) su decisión de desistir del contrato a través de una declaración inequívoca (por ejemplo, una carta enviada por correo postal o un correo electrónico). Podrá utilizar el modelo de formulario de desistimiento adjunto, aunque su uso no es obligatorio.

Para cumplir el plazo de desistimiento, basta con que la comunicación relativa al ejercicio por su parte de este derecho sea enviada antes de que venza el plazo correspondiente.

Consecuencias del desistimiento

En caso de desistimiento por su parte, le devolveremos todos los pagos recibidos de usted, incluidos los gastos de entrega (con la excepción de los gastos adicionales resultantes de la elección por su parte de una modalidad de entrega diferente a la modalidad menos costosa de entrega ordinaria que ofrezcamos) sin ninguna demora indebida y, en todo caso, a más tardar catorce días a partir de la fecha en la que se nos informe de su decisión de desistir del presente contrato. Procederemos a efectuar dicho reembolso utilizando el mismo medio de pago empleado por usted para la transacción inicial, a no ser que haya usted dispuesto expresamente lo contrario; en todo caso, no incurrirá en ningún gasto como consecuencia del reembolso.

Si usted ha solicitado que la prestación de servicios dé comienzo durante el período de desistimiento, nos abonará un importe proporcional a la parte ya prestada del servicio en el momento en que nos haya comunicado su desistimiento, en relación con el objeto total del contrato.

Fin de la información sobre el derecho de desistimiento

Original en alemán

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.es) 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

Su persona de contacto para este inmueble

Kate Lehmann

L&B Immobiliya EuRuS GmbH

WhatsApp	+49 162 100 85 16
Móvil	+49 162 100 85 16
Teléfono fijo	+49 30 762 149 75
Correo electrónico	info@immobiliya.es