



Sportpark-Appartements

Köln Junkersdorf

Eigentumswohnungen für
Kapitalanleger und Eigennutzer

Wohnen in persönlicher Bestzeit!



Die Sportpark-Appartements an der Deutschen
Sporthochschule

Die Sportpark-Appartements

Der Standort Köln



Die Sportpark-Appartements

Der Standort Köln

- beliebteste und größte Universitätsstadt mit über 63.000 Studenten
- Millionenmetropole mit positiven Bevölkerungssaldo
- bundesweit angesehener stabiler und hoch interessanter Wohnungsmarkt
- gilt als "junge" Stadt und Single-Haushalte spielen eine große Rolle
- Köln steht für Lebenslust, Weltoffenheit und einzigartigen Flair

Die Sportpark-Appartements

Der Wohnungsmarkt in Köln

| ● WOHNUNGSMARKT KÖLN: EIGENTUMSWOHNUNGEN | | | | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 |
| Innenstadt | 2.151 Euro | 2.154 Euro | 2.139 Euro | 2.223 Euro |
| Innenstadtrand, linksrheinisch | 2.101 Euro | 2.151 Euro | 2.130 Euro | 2.116 Euro |
| Innenstadtrand, rechtsrheinisch | 1.541 Euro | 1.506 Euro | 1.665 EURO | 1.494 Euro |
| Stadtrand, linksrheinisch | 1.960 Euro | 1.868 Euro | 1.861 Euro | 1.802 Euro |
| Stadtrand rechtsrheinisch | 1.662 Euro | 1.642 Euro | 1.680 Euro | 1.638 Euro |
| Umland | 1.646 Euro | 1.648 Euro | 1.705 Euro | 1.601 Euro |

Quelle: SK Corpus Grafik: IMMOBILIEN MANAGER / Margarete Hintzen

Pole Position für Ihre Kapitalanlage - die Sportpark-Appartements

Wohnungsmarkt Junkersdorf/Lindenthal

- bevorzugte Wohnlage zwischen City und Stadtwald
- Viertel mit tadellosem Ruf, welches als eines der schönsten Wohnlagen Kölns gilt
- hier erfüllen sich gut situierte Kölner den Traum von zentrumsnahen und idyllischen Leben
- gekennzeichnet durch seine städtebauliche Vielfalt mit gepflegten Mietshäusern, luxuriösen Einfamilienhäusern und grünen Wohnanlagen

Die Sportpark-Appartements

Junkersdorf -

Sporthochschule, Gartenstadt und Marsdorf

- einer der grünen Stadtteile Kölns mit zahlreichen Sport- und Freizeitanlagen
- Standort der einzigen deutschen Sporthochschule
- sehr gute Verkehrsanbindung zur Kölner Innenstadt und für Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs
- modernstes und attraktivstes Gewerbegebiet von Köln (Marsdorf)

Die Lage in Köln





Nicht nur für Sportler
optimal – die Sportpark
Appartements



Nicht nur für Sportler
optimal – die Sportpark
Appartements

Die Deutsche Sporthochschule



Die Deutsche Sporthochschule

Allgemein (1/2)

- einzige Sportuniversität in Deutschland mit Weltruf
- 80- jährige Tradition
- 21 Institute mit großem Angebot von erziehungs-, geistes- und sozialwissenschaftlichen Studiengängen bis zu medizinischen und naturwissenschaftlichen Fächern

Die Deutsche Sporthochschule



Die Deutsche Sporthochschule

Allgemein (2/2)

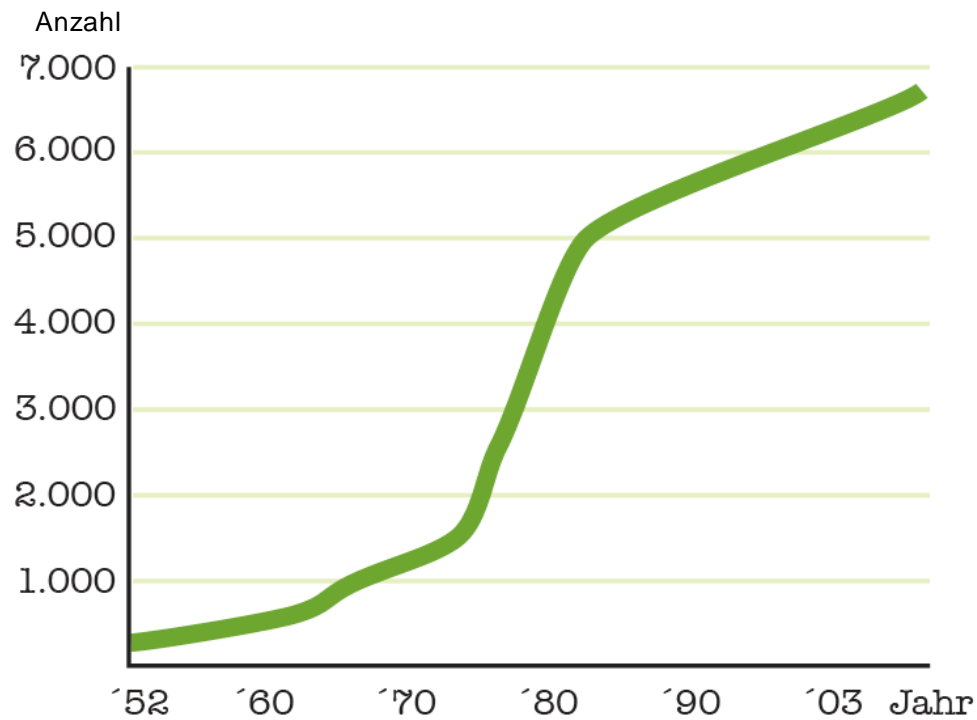
- jährlich über 2.000 Neuimmatrikulationen- bei einer 3-4 fach höheren Bewerberanzahl,
- Zahlreiche Olympiasieger und Sport-Legenden, wie Jürgen Hingsen, Helmut Bantz, Sepp Herberger, Hennes Weißweiler, Ulrike Meyfarth u.v.a.m studierten und lehrten hier
- Ausbildungszentrum für Fußballlehrer des Deutschen Fußball Bundes (DFB)


Die Deutsche Sporthochschule



Die Deutsche Sporthochschule

Die Entwicklung der Anzahl Studierender an der DSHS sorgt für kontinuierliche Nachfrage.





Das Wohnangebot
für die Sieger von morgen.
— Die Sportpark-Appartements

Die Sportpark-Appartements



Alles in Superkondition - die Sportpark-Appartements

Das Wohnkonzept

- einzigartiges Wohnkonzept für Studenten der DSHS sowie Mitarbeiter und Führungskräfte von Großkonzernen, da bedarfsgerechte Wohnungen und günstige Gesamtmietpreise
- stetige hohe Nachfrage durch Studenten der Sporthochschule, da in unmittelbarer Nähe zu umliegenden Sportanlagen und Instituten der Hochschule
- beliebte Wohnanlage für Führungskräfte namhafter Firmen - Zeitwohnen

Alles in Superkondition - die Sportpark-Appartements

Bedarfsgerechte Appartements für
unsere Sport-Elite (1/2)

- optimale Wohnungsgrößen (1-2-Zimmer Appartements)
- perfekte Grundrisse von 23 - 46 qm
- komfortable Ausstattung jedes Appartements mit Balkon, Küche, Dusche, Wannenbad und Gemeinschaftswaschküche sowie ausreichend Stellplätzen

Die Sportpark-Appartements



Alles in Superkondition - die Sportpark-Appartements

Bedarfsgerechte Appartements für
unsere Sport-Elite (1/2)

- moderne und hochwertige Bausubstanz (Baujahr 1993)
- renovierte Innenflächen - Treppenhäuser, Fahrstühle
- gepflegte und idyllische Park- und Grünflächen

Die Sportpark-Appartements

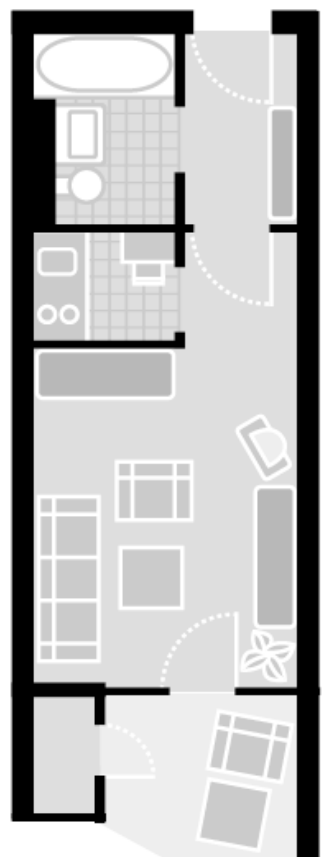


Die Sportpark-Appartements



Alles in Superkondition - die Sportpark-Appartements

Grundrissbeispiel



für nur € 45.922,50

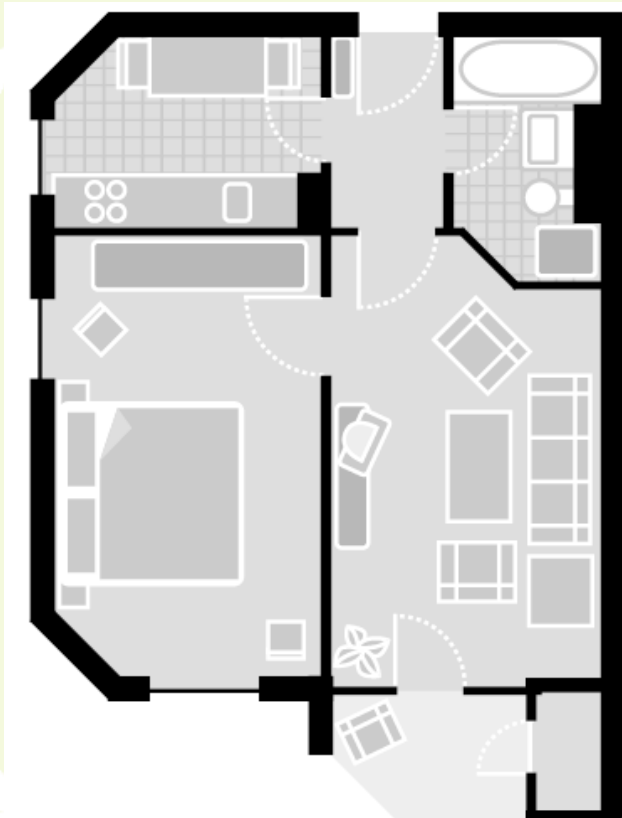
1 Zimmer-Wohnung
1 Balkon
Fläche ca. 23,55 m²

| | |
|-----------------|----------------------|
| Raumaufteilung | |
| Wohnen/Schlafen | 12,85 m ² |
| Küche | 1,94 m ² |
| Diele | 2,75 m ² |
| Bad | 3,04 m ² |
| Abstellraum | 1,06 m ² |
| Balkon | 3,82 m ² |
| Gesamt | 23,55 m ² |

Alles in Superkondition - die Sportpark-Appartements

Grundrissbeispiel

für nur € 85.020,-



2 Zimmer-Wohnung
1 Balkon
Fläche ca. 43,60 m²

Raumaufteilung

| | |
|-------------|----------------------|
| Wohnen | 14,27 m ² |
| Schlafen | 14,41 m ² |
| Küche | 5,99 m ² |
| Diele | 2,75 m ² |
| Bad | 3,78 m ² |
| Abstellraum | 1,06 m ² |
| Balkon | 2,68 m ² |
| Gesamt | 43,60 m ² |

Die Sportpark-Appartements

Berechnungsbeispiel

**Hans Glück, ledig, € 55.000 Einkommen, 0% Ki.St.
Erwerb einer Wohnung mit 43,60 m² zu € 85.020,-**

| | |
|--|-------------|
| Kaufpreis (inkl. Stellplatz € 7.500,-) | 92.520,- € |
| + Nebenkosten | 8.308,- € |
| Gesamtaufwand | 100.828,- € |

| | |
|--------------------|------------|
| Eigenkapital | 8.308,- € |
| Damnum | 4.869,- € |
| Bruttofinanzierung | 97.390,- € |

| | | |
|-------------------------|-------------|-------------|
| Steuerliche Betrachtung | 2005 | 2006-2017 |
| Verluste aus V+V | - 5.498,- € | - 1.748,- € |
| Steuerersparnis | 2.420,- € | 784,- € |

| | |
|---|--------------|
| Liquiditätsbetrachtung Vermietungsphase | 2006-2017 |
| Überschuss | 120,- € p.m. |

95% Auszahlung, 12 Jahre Zinsfestschreibung, Zinssatz nom. 4,11% p.a.,
0% Tilgung (Stand August 2005)

Die Sportpark-Appartements

Ihre Vorteile im Überblick (1/2)

- hohe Sofort-Rendite (6%) in begehrter Lage, da vollständig vermietet!
- kompakte Wohneinheiten von 23-46 qm
- kleine Gesamtkaufpreise ab € 45.000,-
- stetige hohe Nachfrage durch Studenten der Sporthochschule, da in unmittelbarer Nähe zu umliegenden Sportanlagen und Instituten der Hochschule
- einzigartiges Wohnkonzept für Studenten der DSHS sowie Mitarbeiter und Führungskräfte großer Konzerne, da bedarfsgerechte Wohnungen und günstige Gesamtmietpreise
- stetig steigende Mieten, heute bereits im Durchschnitt bei € 9,47 / m² Wfl.
- Sicherheit dank Mietpool für 2 Jahre

Die Sportpark-Appartements

Ihre Vorteile im Überblick (2/2)

- keine vergleichbaren Wohn-Angebote im Umfeld
- hohe Solidität der Lage
- sehr gute Verkehrsanbindung zur Kölner Innenstadt und für Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs
- Köln mit einem bundesweit angesehenen stabilen und interessanten Wohnungsmarkt
- Köln- günstiger Einstand mit Entwicklungspotential



Für nur € 1.980,- / m² Wfl. inkl. Grundstück

Die Sportpark-Appartements



Die Sportpark-Appartements



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit