

Exposé



Leben im Agnesviertel



Immotionelles by Brigitte Graf-Farin

Immobilie:	Eigentumswohnung (Erbbaurecht)
Lage:	50670 Köln – Agnesviertel 1. Etage mit Aufzug (ca. 5 Treppenstufen im Eingangsbereich) 32 Wohnungen im Haus, 120 Einheiten in der Verwaltungseinheit
Baujahr:	1991-1995
Einzug:	nach Absprache
Größe:	Dreizimmerwohnung, Küche, Diele, 2 Bäder, Süd-Terrasse
Wohnfläche:	ca. 94 m ²
Badezimmer:	Badezimmer mit Wanne, Waschbecken, Einbauspiegelschrank, WC und Waschmaschinenanschluss, helle Fliesen und Sanitärausstattung Gäste-Bad mit Dusche, ebenfalls helle Fliesen und Sanitärausstattung
Telekommunikation:	Breitbandkabel für Telefon/Internet, Kabelfernsehen über Unity Media
Heizung:	Gaszentralheizung, Warmwasser über elektronische Durchlauferhitzer
Energiepass:	Endenergieverbrauch 113,1 kWh/(m ² a), Gas, Baujahr Anlage 1991
Ausstattung:	Holzfenster mit Isolierverglasung, manueller Einbruchschutz, Gegensprechanlage mit Videoüberwachung, Fliesen in Bädern und Küche, Teppich in den übrigen Räumen, Klimaanlage und Schallschutzfenster im Schlafzimmer, neuwertige Einbauküche inklusive aller Elektrogeräte (Gaggenau)
Zustand:	sehr gepflegter Zustand der Wohnung sowie der gesamten Anlage Erneuerung der Heizungsanlage, der Aufzüge sowie Malerarbeiten innen und außen in der gesamten Anlage in 2015
Service:	Hausmeister, Treppenhausreinigung, Gartenarbeiten und Winterdienst
Highlights:	unerwartet ruhige Wohnung mit interessantem Zuschnitt und sonniger Terrasse inmitten eines der beliebtesten Kölner Stadtviertel
Parken:	Kauf des Tiefgaragenstellplatzes optional
Hausgeld:	€ 286,30 Wohnung inkl. Heizkosten € 17,84 Tiefgaragenstellplatz
Erbbaurechtzins:	€ 391,83 vierteljährlich für Wohnung inkl. TG-Stellplatz (Erbbaurechtsvertrag läuft bis September 2181)
Kaufpreisvorstellung:	€ 435.000 Wohnung zzgl. € 20.000 TG-Stellplatz
Provision:	3,48 % inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer

Bitte kontaktieren Sie uns. Gerne senden wir Ihnen weitere Informationen und laden Sie zu einer Besichtigung ein. Wir freuen uns auf Sie!

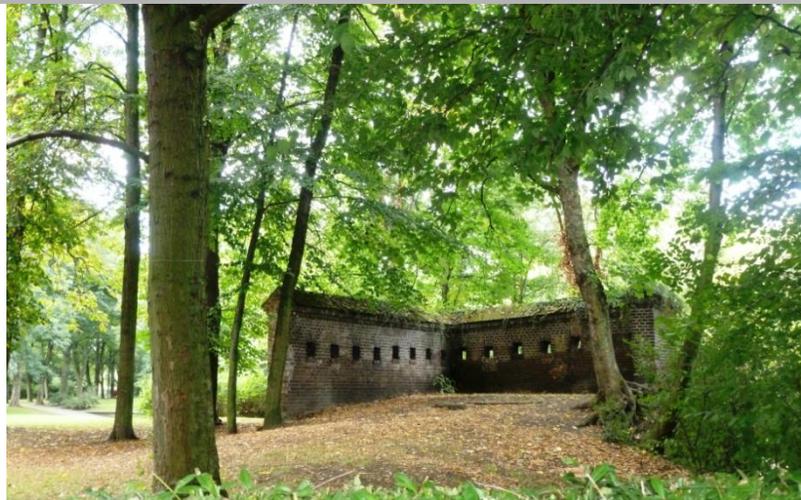
Immotionelles
Brigitte Graf-Farin
Hedwigstr. 2b
50999 Köln
Tel. 0221 93672990
Mobil 0176 6288 2553
immotionelles@t-online.de



Immotionelles
by Brigitte Graf-Farin

das Agnesviertel

Ihr neues Zuhause befindet sich im Agnesviertel. Wer hier Zuhause ist, lebt in einem vielfältigen, bunten Viertel mit ganz besonderer Atmosphäre. Das bezieht sich nicht nur auf die vielen Cafés, Restaurants und Boutiquen entlang der Neusser Straße, sondern auch auf die Bewohner des Veedels rund um die Agneskirche. Man begegnet jungen Familien, Studenten, alt eingesessenen Kölnern und „Imis“. Das Agnesviertel konnte sich sein familiäres Flair bewahren, hier trifft man seine Nachbarn wirklich noch auf der Straße. Zum Beispiel donnerstags auf dem Ökomarkt vor der Agneskirche, im Unverpacktladen oder während einer Veranstaltung in der alten Feuerwache.



Nicola / CC BY-SA (<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/3.0>)

Obwohl man mitten in der Stadt wohnt, ist der sportliche Freizeitfaktor extrem hoch. Joggen und Radfahren ist in unmittelbarer Umgebung möglich, der Hilde-Domin-Park liegt direkt vor der Haustür. Im Lentpark, der nur wenige Gehminuten von Ihrer neuen Wohnung entfernt ist, können Sie nicht nur Eislaufen, sondern auch schwimmen. Im Sommer lockt das Freibad mit Naturbecken, im Winter gefällt Ihnen vielleicht die Sauna. Einen Besuch wert ist auch immer das Fort X mit Rosengarten, Familien freuen sich über die Kinderspielflächen im Grünen.





die Immobilie



Die schöne und gepflegte Wohnung befindet sich auf der ersten Etage einer modernen Wohnanlage, die Anfang der 90er Jahre als Karree im nördlichen Agnesviertel auf einem Erbpachtgrundstück erbaut wurde. Hoher Schallschutz und Energieeffizienz zeichnen dieses Gebäude aus. Der geschützte Innenhof wurde seinerzeit aufgeschüttet, so dass Ihre neue Wohnung anstelle eines Balkons sogar über eine gemütliche Terrasse mit angrenzendem Rasenstück verfügt. Freuen Sie sich schon jetzt auf den nächsten Sommer, auf das Grillen mit netten Freunden oder gemütliche Stunden im Liegestuhl.

Das große Wohnzimmer ist das Herz Ihrer neuen Wohnung und - genau wie die Terrasse - nach Süden ausgerichtet. Von hier schauen Sie in den grünen Innenhof. Kaum zu glauben, dass sich diese schöne Dreizimmerwohnung mitten in der Stadt und nur 1,5 km vom Kölner Hauptbahnhof befindet.

Die Küche wird jeden Hobbykoch begeistern. Es ist eine hochwertige Plana-Küche, Schubladen und Auszüge sind kugelgelagert, die großzügige Arbeitsfläche ist aus Granit. Der helle, moderne Raum verfügt über reichlich Stauraum, ein schönes Lichtkonzept und vor allem über hochwertige Gaggenau-Geräte. Die neuwertige Küche ist bereits im Kaufpreis enthalten, wenn Sie zusätzlich den großen Weinkühlschrank übernehmen möchten, ist das gegen Aufpreis möglich.





Das Badezimmer verfügt über einen edlen Einbauschränk mit Downlights, Badewanne, Waschbecken und WC. Hier gibt es auch einen zusätzlichen Waschmaschinenanschluss (eine Waschmaschine steht in der Küche).

Ihre neue Wohnung bietet Ihnen im hinteren Bereich zwei Schlafzimmer und ein großes, helles Wannenbad. Bitte erschrecken Sie nicht, wenn Sie morgens wach werden und in das sanft schwingende Grün der Baumkronen blicken. Sie haben nicht im Königsforst übernachtet, sondern liegen einfach nur in Ihrem Bett - mitten in der Metropole Köln. Die schweren Schallschutzfenster sorgen für himmlische Ruhe im Schlafzimmer und eine moderne Klimaanlage versorgt Sie mit frischer Luft, auch bei geschlossenem Fenster. Das Schlafzimmer ist so groß, dass bequem ein 4 Meter langer Schrank in die dafür vorgesehene Nische passt.



Das helle Gäste-Bad bietet Ihnen neben WC und Waschbecken auch eine Dusche mit Echtglasabtrennung.



Das zweite Zimmer ist perfekt als weiteres Schlaf- oder Arbeitszimmer geeignet. Dieser Raum orientiert sich zum ruhigen, ebenerdigen Innenhof.

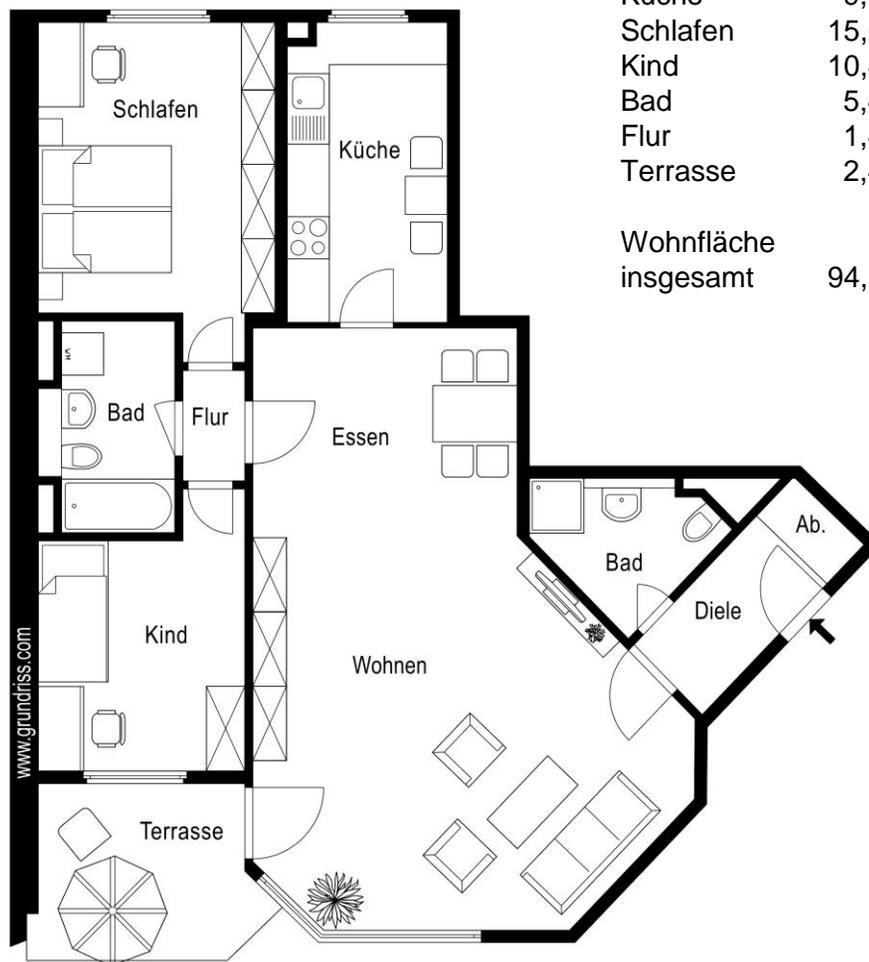
In der Eingangsdiele befindet sich ein praktischer Einbauschränk, hier finden Wasserkästen, Staubsauger und auch Ihre Mäntel Platz. Außerdem gehört zu dieser schönen Stadtwohnung ein geräumiges Kellerabteil mit eigenem Stromanschluss. Es gibt einen gemeinschaftlichen Trockenraum sowie einen Fahrradkeller. Zusätzlich zur Wohnung kann man einen Stellplatz in der Tiefgarage erwerben. Hier herrscht übrigens die perfekte Temperatur und Luftfeuchtigkeit zur Aufbewahrung Ihres Oldtimers! Den Parkplatz zeige ich Ihnen gerne live während einer individuellen Besichtigung.



Wohnflächenberechnung (II.BVO):

Wohnen/Essen	41,00 m ²
Diele	3,70 m ²
Gäste-Bad	4,00 m ²
Abstellraum	1,00 m ²
Küche	9,80 m ²
Schlafen	15,00 m ²
Kind	10,40 m ²
Bad	5,40 m ²
Flur	1,40 m ²
Terrasse	2,40 m ² (1/2 von 4,80 m ²)

Wohnfläche
insgesamt 94,10 m²

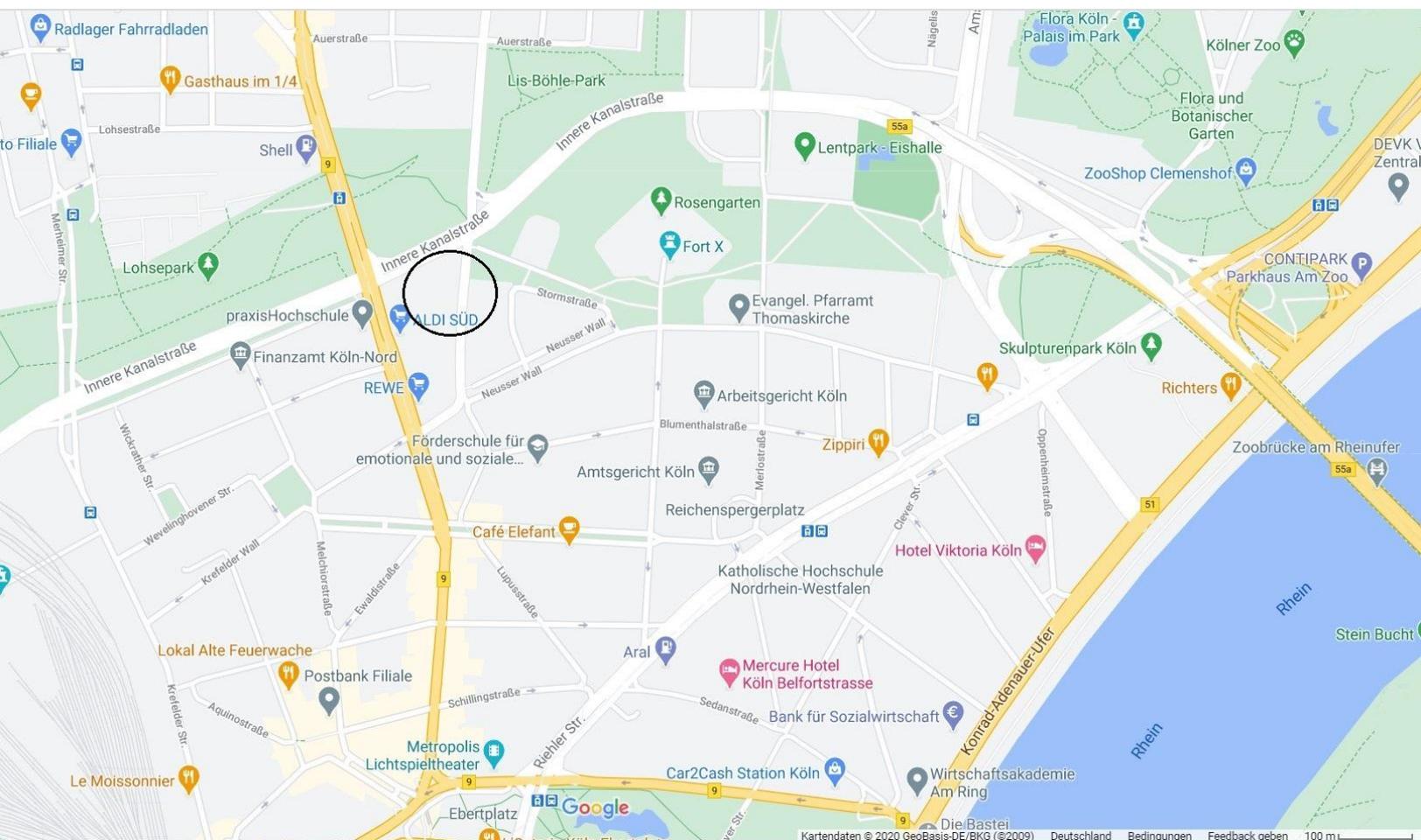


die Lage

Die Wohnanlage wurde Anfang der Neunziger Jahre (1991-1995) von der Firma Bast Bau auf einem Erbpachtgrundstück im nördlichen Agnesviertel errichtet. Der Erbbaurechtsvertrag läuft bis zum Jahr 2181 (noch 161 Jahre). Die vierteljährlich zu zahlende Erbpacht beträgt € 391,83 (€ 1.567,32 im Jahr).

Sie können ab sofort bequem fußläufig einkaufen gehen: Im Gebäude selber gibt es einen Aldi Süd und direkt nebenan einen Rewe-Markt. Die U-Bahn-Stationen Ebertplatz und Reichenspergerplatz erreichen Sie zu Fuß in 9-10 Minuten, zur Haltestelle Lohsestraße sind es nur 4 Gehminuten. Hier fahren die Linien 12 und 15. Die Haltestelle Ebertplatz ist übrigens der größte unterirdische Knotenpunkt der KVB, hier verkehren die Linien 12, 15, 16 und 18 sowie einige Buslinien. Bis zum Hauptbahnhof sind es rund 1,6 km oder 20 Minuten Fußweg (mit der Bahn sind es 1 bis 2 Stationen).

Nicht nur für Pendler sind die direkten Autobahnanschlüsse interessant: zur A57 ca. 1 km (am Gleisdreieck) und zur A3 und A4 direkt über die Zoobrücke. Bis zum Flughafen KölnBonn benötigen Sie mit dem Auto bei guter Verkehrslage nur 18 Minuten.



Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht für Verbraucher

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (Immotionelles by Brigitte Graf-Farin, Hedwigstr. 2b, 50999 Köln, immotionelles@t-online.de) mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. 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 Dienstleistung entspricht.

Hinweis zum vorzeitigen Erlöschen des Widerrufsrechts

Ihr Widerrufsrecht erlischt bei einem Vertrag zur Erbringung von Dienstleistungen vorzeitig, wenn wir die Dienstleistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Dienstleistung erst begonnen haben, nachdem Sie dazu Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren.

Textquelle: ImmobilienScout24.de

Hinweise

Zusätzlich zum Kaufpreis fallen bei Erwerb Nebenerwerbskosten an. Dies sind z.B. die Grunderwerbssteuer, die Notar- und Gerichtskosten.

Courtage

Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage beträgt 3% vom beurkundeten Kaufpreis zzgl. derzeit 16% Mehrwertsteuer.

Hinweise

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Impressum

2020 by Brigitte Graf-Farin, 50999 Köln, Hedwigstr. 2b
0221-93672990 immotionelles@t-online.de www.graf-farin.de

Foto Titelseite: Immoshots, Ralph Orange

Weitere Fotos Ralph Orange: S.4 – S.7

Weitere Fotos: Seite 3, 9 und 12 direkt unter den Bildern

Die Texte beruhen auf Angaben der Eigentümer. Dabei haben wir sorgfältig gearbeitet. Mögliche Fehler bitten wir zu entschuldigen. Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist nicht rechtsverbindlich. Eine Haftung ist ausgeschlossen.



Immotionelles *by* Brigitte Graf-Farin
immotionelles@t-online.de
0176 6288 2553