

Exposé



Altbau-Maisonette im Kunibertsviertel
Perfekte Lage für Stadtmenschen, Reiselustige und Berufspendler



Immoionelles by Brigitte Graf-Farin

Hier ist sie endlich, Ihre Traumwohnung!

Mitten in Köln, in der Domstraße, befindet sich diese wunderschön kernsanierte Zweizimmerwohnung. Rund 102 m² Wohn-/Nutzfläche auf zwei Ebenen könnten bald Ihnen gehören – reichlich Platz für Singles und Paare!

Eingebettet zwischen Ebertplatz und Hauptbahnhof profitieren Sie täglich von der zentralen Lage. Und das nicht nur, wenn Sie privat oder beruflich viel unterwegs sind. Idealer können Sie nicht wohnen, wenn Ihnen urbane Vielfältigkeit wichtig ist. Lassen Sie sich davon überraschen, wie erstaunlich ruhig es mitten in der Stadt sein kann.

Nicht nur die Lage im schönen Kunibertsviertel ist außergewöhnlich, auch Ihre neue Wohnung ist es. Sie befindet sich auf der vierten Etage (und im Spitzboden) eines Gebäudes mit nur 5 Wohneinheiten. Das Haus wurde um 1938 erbaut, Denkmalschutz besteht aber nicht.

Treten Sie ein, in Ihr neues Zuhause!

Schon im großzügigen Eingangsbereich fällt Ihr Blick auf die schöne Wand aus alten Backsteinen, die während der Kernsanierung vor wenigen Jahren liebevoll freigelegt wurden. Die alten Ziegel versprühen im Zusammenspiel mit der Stahltreppe und den dunklen Deckenbalken eine loftige, aber gemütliche Atmosphäre. Speziell abends, wenn die Wand indirekt angestrahlt wird, wirkt sie besonders schön.





Im Jahr 2015 haben die jetzigen Eigentümer die Wohnung komplett entkernt und hochwertig saniert, dabei blieb „kein Stein auf dem anderen“ - es entstand eine hochmoderne, großzügige Wohnung in einem gepflegten 5-Parteienhaus.

Viel Wert wurde auf eine gute Bauausführung und auf hochwertige Materialien gelegt. Neben der Elektrik, der Sanitärinstallation, dem kompletten Bad, Türen, Zargen und Böden wurden alle Fenster erneuert und mit maßangefertigten Plissees ausgestattet.

Auch der Grundriss wurde neu gestaltet, Wände eingerissen und die Räume heutigen modernen Wohnwünschen angepasst.

Die „Wohnebene“ liegt in der 4. Etage. Hier befindet sich der Eingangsbereich mit Garderobe, der große Wohn-Ess-Kochbereich, ein geräumiges Schlafzimmer (derzeit Kinderzimmer), ein großes wohnliches Bad und ein Hauswirtschaftsraum.





Bekanntlich findet das Leben nicht nur auf Parties in der Küche statt!

An diesem wichtigen Ort wird gekocht, geklönt, gespielt und geredet. Hier trifft man die wichtigsten Entscheidungen und hier trifft man sich zu schönen gemeinsamen Stunden.

Für all das bietet Ihnen Ihre neue Küche richtig viel Platz, denn das Herz dieser wunderschönen Maisonette ist die große helle Wohn-Ess-Küche. Dieser Bereich ist rund 38 m² groß. Hier werden Sie demnächst wieder gemütliche Spieleabende mit lieben Freunden veranstalten oder zu einem leckeren 3-Gänge-Menü einladen. Die geräumige Küche bietet auch für mehrere Köche reichlich Platz zur Entfaltung! Die moderne helle Einbauküche soll in der Wohnung verbleiben und gerne vom Käufer übernommen werden.

Im Eingangsbereich der Wohnung befindet sich der wertvolle Hauswirtschaftsraum, in dem sich neben ein wenig Abstellfläche auch Waschmaschine und Trockner befinden. Zusätzlich gibt es einen ca. 4 m² großen Kellerraum.



Schlafzimmer



Das Schlafzimmer geht zum Hinterhof raus, hier ist es herrlich ruhig. Mit mehr als 24 m² hat dieser Raum nicht nur eine tolle Größe, er hat auch eine besondere Atmosphäre. Glatt verputzte Wände und Decken bilden im Zusammenspiel mit den dunklen Deckenbalken, einen gemütlichen und beschützenden Rahmen.

Das große Tageslichtbad ist ein richtiges Wohlfühl-Badezimmer. Auf rund 10,5 m² befindet sich ein geschmackvoll und sehr hochwertig ausgestattetes Bad mit Badewanne und separater Walk-In Dusche. Die sandfarbenen großformatigen Fliesen sind zeitlos und passen sich jedem Einrichtungsstil an. Der raumbreite Spiegel und die hochwertigen Unterputz-Armaturen unterstreichen den exklusiven Stil des geschmackvollen Bades. Auch hier liegt der gleiche hochwertige Vinylboden in dunkler Holzoptik, wie in der übrigen Wohnung.





Spitzboden

Erst im letzten Jahr wurde der Spitzboden über der Wohnung zum lichtdurchfluteten Dachzimmer mit knapp 22 m² Nutzfläche ausgebaut. Die Fläche ist beheizt, das Dach wurde mit Steinwolle (200 mm) gedämmt und 3 große Dachflächenfenster verwöhnen den Raum mit viel Licht. Auch hier lassen sich die Fenster mit Plissees abdunkeln.

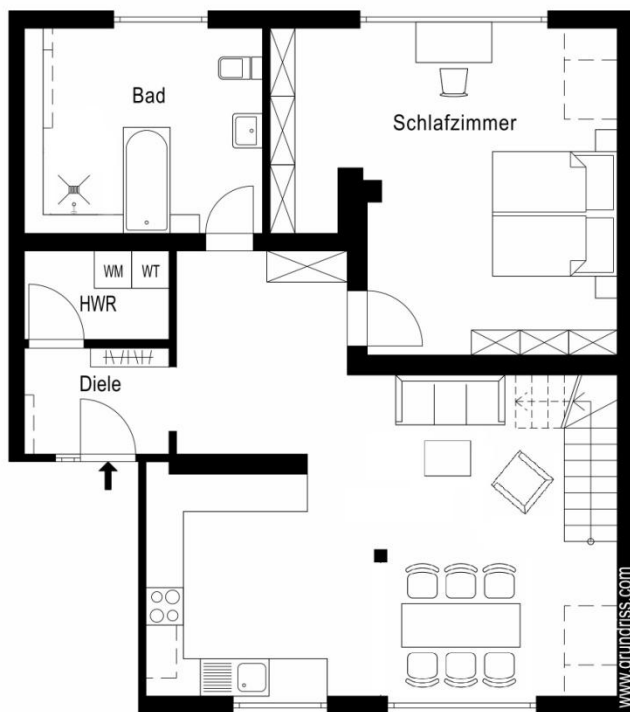
Besonders gemütlich wirken die Holzbalken, die den Raum auf natürliche Weise unterteilen, ohne ihn einzuengen.

Die individuell angefertigte Stahlfaltwerktreppe ist brüniert und gewachst. Sie verbindet die beiden Ebenen auf elegante und moderne Weise und wirkt im großen Wohnraum schon fast wie ein Kunstobjekt. Das filigrane Geländer strahlt dabei eine besondere Leichtigkeit aus.

In der gesamten Wohnung wurde ein einheitlicher Bodenbelag aus Holzoptik-Vinyl verlegt. Dieser moderne Belag ist besonders wohnlich, angenehm in der Haptik und vor allem absolut pflegeleicht, auch in Feuchträumen.

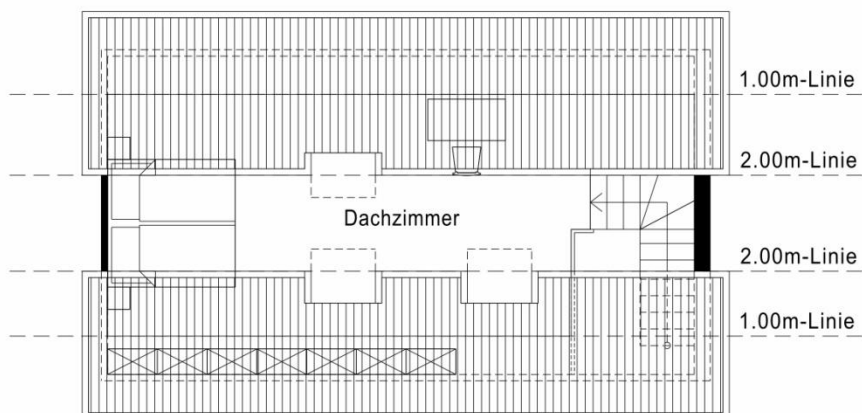




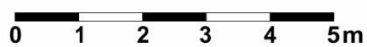


Diele	3,83 m ²
HWR	3,29 m ²
Bad	10,52 m ²
Schlafzimmer	24,34 m ²
Wohnraum mit Küche	38,72 m ²

Wohnfläche auf der 4. Etage
insgesamt 80,70 m²



Nutzfläche im Spitzboden 21,54 m²



Wohn- und Nutzfläche
insgesamt 102,24 m²

Eckdaten

Immobilie:	Eigentumswohnung
Lage:	Domstraße in 50668 Köln – Kunibertsviertel 4. Etage und Spitzboden, kein Aufzug
Baujahr:	um 1938 - kein Denkmalschutz
Modernisierung:	2015 Kernsanierung / 2020 Erweiterung und Ausbau des Spitzbodens
Einzug:	nach Absprache
Größe:	Zweizimmerwohnung, Wohnküche, Diele, großes Bad 80,7 m ² Wohnfläche und 21,54 m ² Nutzfläche im Spitzboden Insgesamt ca. 102,24 m ² Wohn- und Nutzfläche
Badezimmer:	wohnlisches Badezimmer mit Wanne, großer offener Dusche, großem Waschbecken und WC. Moderne, geschmackvolle Ausstattung mit sandfarbenen großformatigen Fliesen und weißer Sanitärausstattung.
Waschen & Trocknen:	Waschmaschine / Trockner im Hauswirtschaftsraum im Eingangsbereich, dort auch weitere Abstellmöglichkeiten
Keller:	Kellerraum ca. 4 m ²
Küche:	große, moderne Küche mit E-Geräten sollte übernommen werden
Sanierung:	2015 Kernsanierung der 4. Etage: vollständige Elektrik mit Schalterprogrammen, Heizungsrohre und Heizkörper, Wasserleitungen inkl. Steigleitung, komplett neues Bad mit allen Zu- und Ableitungen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Vinyl-Böden mit Fußleisten, Zimmertüren und Drücker 2020 Ausbau des Spitzbodens und neue Aufteilung Eingangsbereich Dachdämmung mit 200 mm Steinwolle, Dachflächenfenster mit Verdunkelungsplissees, Designer-Stahltreppe vom Wohnraum in den Spitzboden, Vinylboden, Elektrik, Heizkörper, Malerarbeiten, Wohnungseingangstür Feuer- u. Schalldämmend, maßangefertigte Plissees an allen Fenstern
Zustand:	kernsaniert, hervorragender Zustand
Heizung:	Öl-Zentralheizung, Warmwasser über Durchlauferhitzer
Energiepass:	Endenergieverbrauch 153,84 kWh/(m ² a), Heizöl, Baujahr Anlage 2009
Service:	Treppenhausreinigung & Mülltonnen-Service
WEG:	nur 5 Einheiten
Hausgeld:	monatlich € 190,00 inkl. Heizkosten
Grundsteuer:	vierteljährlich ca. € 59,00 Grundsteuer B
Kaufpreisvorstellung:	€ 595.000 zzgl. 1,79 % Käufercourtage (inkl. MWSt.) Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

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



Immo tionelles
by Brigitte Graf-Farin

Kunibertsviertel



Das Kunibertsviertel liegt eingebettet zwischen Rhein, Agnesviertel, Eigelstein und Hauptbahnhof. In diesem urkölschen Viertel wohnen etwa 3.900 Menschen. Die Altersstruktur ist eine gesunde Mischung von jungen und älteren Bewohnern, dabei ist fast jeder Zweite jünger als 45 Jahre. Hier leben die Generationen miteinander, dies beginnt im Kindergarten St. Kunibert, über die Ursulinenschule, die Musikhochschule bis hin zum Seniorenwohnsitz St. Vincenz-Haus.

Durch die Lage sind die „Grenzen“ des Stadtteils klar vorgegeben. Im Kunibertsviertel herrscht eine gewachsene Struktur mit Bewohnern, die ihr Viertel lieben. Ob das was damit zu tun hat, dass man von hier aus sowohl den Dom als auch den Rhein sieht?

Der Rhein liegt unmittelbar vor der Tür, der Hauptbahnhof ist zu Fuß zu erreichen. Der Eigelstein ist ebenfalls innerhalb weniger Minuten fußläufig erreichbar und auch das Agnesviertel ist zum Greifen nah.

Wer im Kunibertsviertel lebt, benötigt kein Auto. Man braucht eigentlich noch nicht mal ein Fahrrad.

Mittendrin und doch abseits vom riesigen Trubel dieser Stadt zieht das Veedel immer mehr junge Menschen und Unternehmen an. Dieser Stadtteil befindet sich ganz klar im Aufwärtstrend!



Während man durch die Straßen schlendert, hört man überall Musik. Hier üben die Studenten der Musikhochschule auf ihrem Klavier, der Klarinette oder Violine.

Im Kunibertsviertel gibt es noch die „Perlen“, die ein Viertel ausmachen.

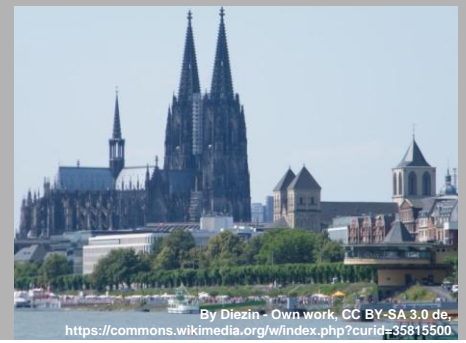
Zum Beispiel der Musikverlag Bieler am Thürmchenswall, ein Familienbetrieb seit 1860, Spezialist für Noten. Im kleinen Laden stapeln sich die Notenhefte in den Regalen bis unter die Decke.

Der kleine Lebensmittelladen von Murad Faili, der an alte Tante-Emma-Zeiten erinnert. Neben türkischen Spezialitäten gibt es bei ihm alles, was man zum täglichen Leben braucht, aber beim Großeinkauf im Supermarkt vergessen hat.

Das Brauhaus Max Stark. Hier kann man lecker Kölsch trinken und lecker kölsch essen. Und das zu zivilen Preisen. Zitat Gault Millau 2012: "...sehr eindrücklich versöhnt diese Kultkneipe im Kunibertsviertel kölsche Brauchtumpflege mit kulinarischem Anspruch."

Den entzückenden Hutladen mit Vintage-Designer-Handtaschen und in direkter Nachbarschaft die Heimatsünde. Ein sehr guter Mittagstisch für Liebhaber von Traditionen und sehr beliebt bei Studenten der Musikhochschule, Müttern mit ihren Kindern, Geschäftsleuten aus den umliegenden Büros und auch Rentnern.

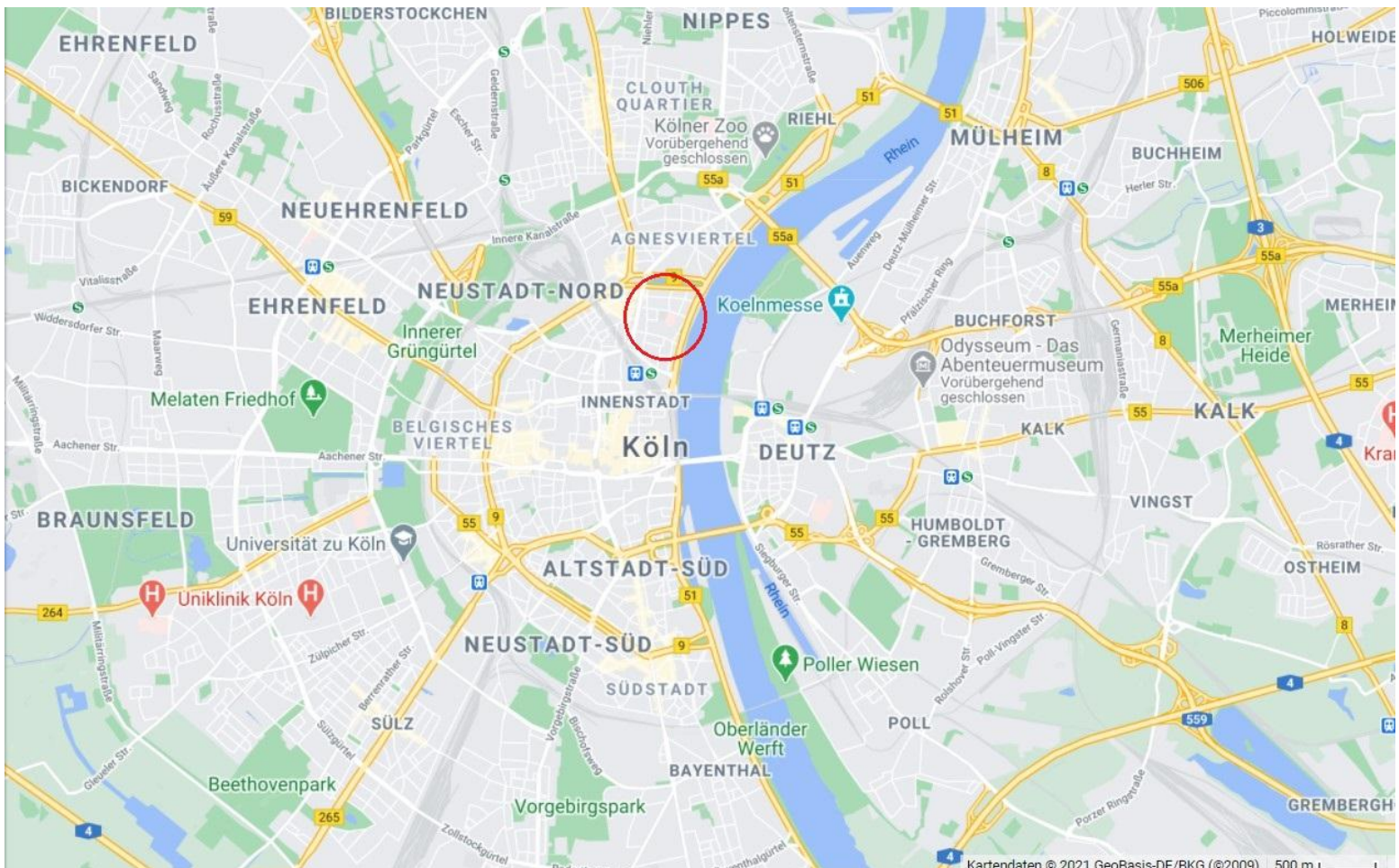
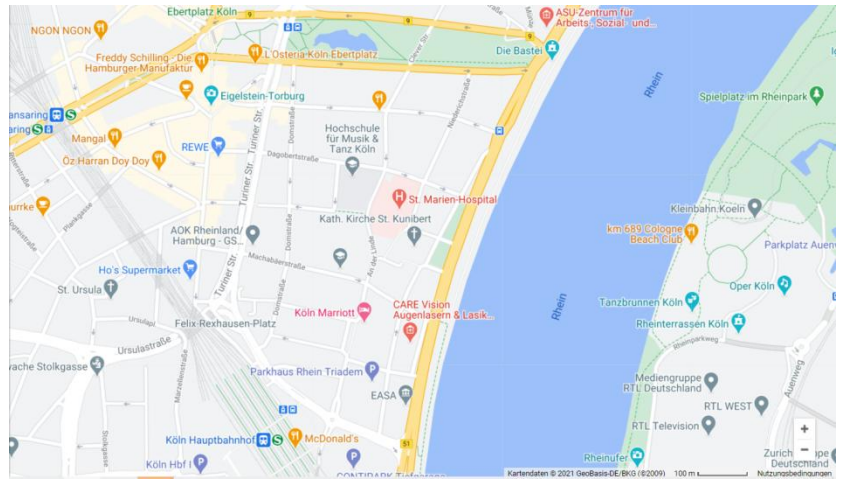
In diesem Viertel werden Sie sich ganz schnell heimisch fühlen. Entdecken Sie „Ihr Veedel“ - in dem übrigens auch der ehemalige Kölner Oberbürgermeister wohnt - und genießen Sie die unendlichen Möglichkeiten, die Ihnen dieser Standort bietet!



By Diezin - Own work, CC BY-SA 3.0 de, <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=35815500>

Die Haltestelle Ebertplatz ist schnell erreicht, sie ist der größte unterirdische Knotenpunkt der KVB. Hier verkehren die Linien 12, 15, 16 und 18 sowie einige Buslinien. Bis zum Hauptbahnhof sind es ebenfalls nur wenige Minuten Fußweg. Zentraler geht's nicht.

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 sowie die Maklercourtage.

Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande.

Provisionshinweis: 1,79% Käuferprovision inkl. MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

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, ebenso ein evtl. Bieterverfahren auf Wunsch des Verkäufers.

Impressum

2021 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.2 – S.4, S.5 unten, S.6 – S.9,

Weitere Fotos: Brigitte Graf-Farin, Pexels.com, Fotolia.de und Wiki Commons

Die Texte beruhen auf Angaben der Eigentümer. Dabei haben wir sorgfältig gearbeitet.

Mögliche Fehler bitten wir zu entschuldigen. Zwischenverkauf und Bieterverfahren

vorbehalten. Dieses Exposé ist nicht rechtsverbindlich. Eine Haftung ist ausgeschlossen.