

# Exposé



**Wohnen im ehemaligen Bootshaus  
Maisonette mit spektakulärem Blick auf den Rhein**



Immoionelles by Brigitte Graf-Farin



# 1A-Rheinlage

Immer wieder hört man, dass es sich bei dieser oder jener Immobilie um ein ganz besonderes Juwel handelt. Bei dieser Immobilie trifft es nun endlich zu.

Genießen Sie aus wirklich jedem Zimmer Ihrer neuen Traumwohnung einen fantastischen Rheinblick!



Herzlich willkommen auf der sogenannten „Rheinetape“ des ehemaligen Bootshauses eines traditionsreichen Kölner Kanu-Clubs! Seinen Ursprung hat das Gebäude in Köln-Ensen wahrscheinlich im Jahr 1959, bis in die 80er Jahre hinein wurde es als Bootshaus genutzt. 2001/2002 erfolgte die Kernsanierung sowie die umfangreiche Erweiterung des Bestands, ein modernes Mehrfamilienhaus mit 4 exklusiven Wohneinheiten und 4 PKW-Tiefgaragenplätzen entstand.

Die Maisonette bietet einen atemberaubenden Blick aufs Wasser aus allen Zimmern, selbst vom Bad aus. Die moderne, helle Wohnung mit der großen Terrasse und zusätzlich einem kleinen Balkon ist komplett nach Süden ausgerichtet. Schöner kann man einfach nicht wohnen: den ganzen Tag sonnendurchflutete Räume und einen herrlichen Blick übers Wasser und ans andere Ufer nach Rodenkirchen.

Der Schnitt der 118 m<sup>2</sup> großen Wohnung ist außergewöhnlich: Die Maisonette erstreckt sich über drei Ebenen, wobei man auf der ersten Ebene im Erdgeschoss die Wohnung lediglich betritt. Nach einigen Treppenstufen hinunter Richtung Ufer erreicht man die obere Rheinetape, rund 68 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwarten Sie hier. Der lichtdurchflutete Wohnraum mit offener Küche und schönem Essplatz am Fenster wird Sie begeistern, in der kommunikativen Küche macht das Kochen besonders großen Spaß.

Die Front der oberen Rheinetape ist fast komplett verglast. Über zwei Schiebetüranlagen gelangen Sie auf die große Südterrasse, auf der Sie herrlich entspannen und gemütliche Stunden mit lieben Freunden verbringen können. Genießen Sie die wärmenden Sonnenstrahlen und schauen Sie den Rheinschiffen nach. Oder werden Sie aktiv und verlegen Ihre Yoga-Session kurzerhand nach draußen. Zusätzlich zur Terrasse gibt es ebenfalls in Südausrichtung einen kleinen Balkon. Vielleicht errichten Sie hier Ihren Kräutergarten oder ein Hochbeet mit Gemüse? Vor zu viel Sonne schützt sowohl auf der Terrasse als auch dem Balkon eine praktische Markise. Des Weiteren sind alle Fenster mit Außenrollläden ausgestattet. Freuen Sie sich schon jetzt auf den nächsten Sommer!

Die Wohnung ist mit Echtholzparkett ausgestattet, das neu abgeschliffen und geölt wurde. Die Wände sind neu verputzt und weiß gestrichen, hier können Sie sofort einziehen. Die Wohntape wird von einem praktischen Abstellraum unter der Treppe sowie einem Gäste-WC abgerundet.



Auf der unteren Rheinetage befinden sich zwei weitere sehr schöne Zimmer und das große Badezimmer. Mehr als 3 m Deckenhöhe zaubern in Verbindung mit den Bogenfenstern ein ganz besonderes Flair in die gemütlichen Räume. Das Bad ist zeitlos weiß gefliest und mit weißen Sanitärobjekten versehen. Sie können dem Badezimmer, das neben einer Dusche auch über eine Badewanne verfügt, mit schöner Deko einen individuellen Stil verleihen. In dem knapp 9 m<sup>2</sup> großen Raum ist auch noch Platz für Waschmaschine und Trockner.

Das Schlafzimmer ist ebenfalls sehr geräumig. Mit knapp 15 m<sup>2</sup> hat es eine gute Größe und bietet neben viel Platz für ein richtig gemütliches Kingsizebett auch Stellfläche für einen großen Kleiderschrank. Das zweite Zimmer bietet sich als Arbeits- oder Kinderzimmer an. In die kuschelige Nische passt ganz hervorragend ein Bett, ideal für Gäste. Auch dieser Raum hat ein tolles Flair - die hohe Decke, die Bogenfenster mit dem herrlichen Blick auf das Wasser und das gegenüberliegende Ufer, der geölte Holzboden, alles verbindet sich harmonisch miteinander. Es gibt noch ein weiteres Extra: Vom Arbeitszimmer gelangt man durch eine Schleuse mit Stahltür direkt ans Rheinufer. Genießen Sie die Freiheit in nur wenigen Schritten und wann immer Sie möchten einen kleinen Abstecher ans Ufer zu machen!

Die Wohnung verfügt über eine Fußbodenheizung. Das untere Rheingeschoss befindet sich für optimalen Hochwasserschutz in einer wasserundurchlässigen Betonwanne.

Den Hausbewohnern steht ein Abstellplatz für Fahrräder sowie ein Waschraum zur Verfügung. Ihr Auto können Sie bequem auf Ihrem eigenen PKW-Stellplatz (Duplex) in der Garage abstellen.







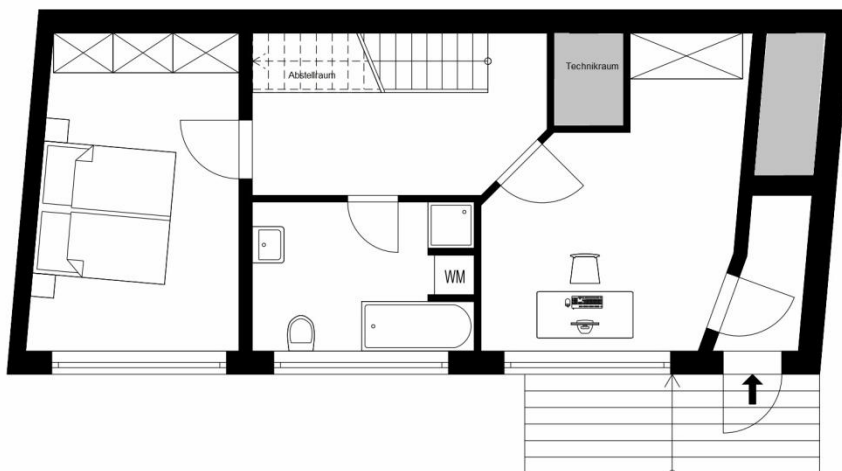
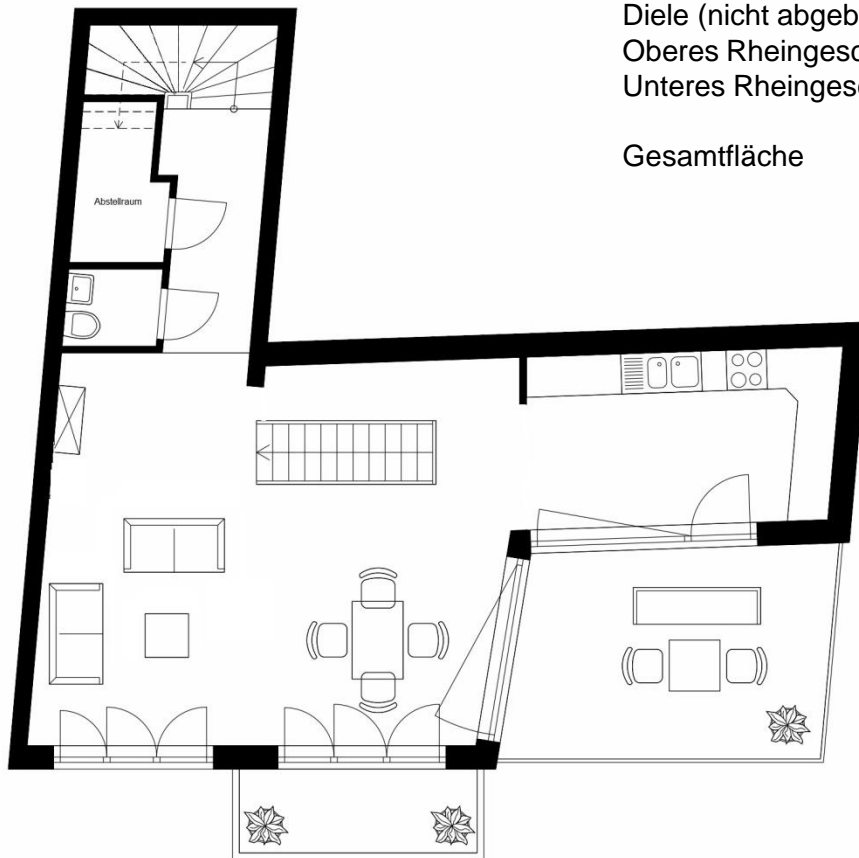
Badezimmer



# Grundriss

## Wohnung 1 Maisonette Rheingeschoss

Diele (nicht abgebildet)	3,90 m <sup>2</sup>
Oberes Rheingeschoss	68,34 m <sup>2</sup>
Unteres Rheingeschoss	46,44 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>118,68 m<sup>2</sup></b>





## Eckdaten

Immobilie:	Eigentumswohnung Maisonette mit sensationellem Rheinblick
WEG:	nur 4 Wohneinheiten
Lage:	Hohe Straße in 51149 Köln - Enslen EG und Rheingeschoss, mit eigenem Zugang zum Rheinufer
Baujahr:	2001/2002 Kernsanierung und umfassende Erweiterung des vorhandenen Bestands Fertigstellung 2002
Einzug:	nach Absprache, kurzfristig möglich
Größe:	Maisonette mit 3 Zimmern, offene Küche, Diele/Flur, Bad, Gäste-WC, Dachterrasse, Balkon, 2 Abstellräume in der Wohnung
Wohnfläche:	118,68 m <sup>2</sup>
Badezimmer:	Tageslichtbad mit Wanne, Dusche, Waschbecken, WC. Zeitlose Ausstattung, weiße Fliesen, weiße Sanitäröbjekte sowie Waschmaschinenanschluss separates Gäste-WC auf der Wohnebene
Zustand:	gepflegt, renoviert, sofort bezugsfertig
Heizung: Energiepass:	Gas-Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung, Fussbodenheizung Endenergieverbrauch 96,4 kWh/(m <sup>2</sup> a), Baujahr Anlage 2002
Hausgeld:	monatlich € 300,00 inkl. Heizkosten
Kaufpreisvorstellung: Courtage:	€ 720.000 Euro inkl. Garagenstellplatz (Duplex) 1,79 % Käufercourtage (inkl. 19% MwSt.) vom beurkundeten Kaufpreis 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



Immotionelles  
by Brigitte Graf-Farin

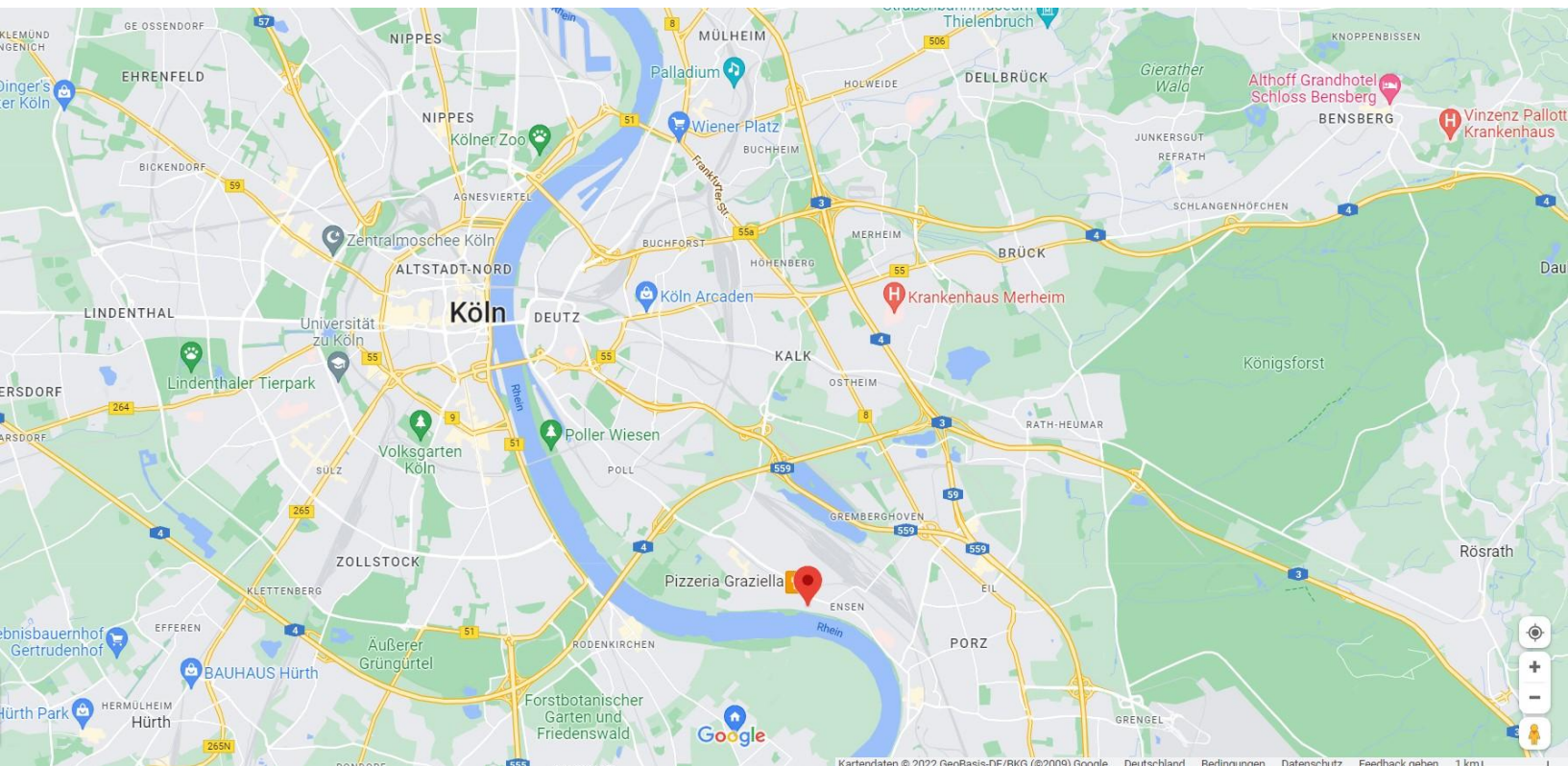
# Ensen

Ensen befindet sich im rechtsrheinischen Köln, gegenüber von Rodenkirchen und liegt im Stadtbezirk Porz. Der kleine Ort hat sich seine teils dörflichen Strukturen bewahrt, profitiert dabei aber von einer guten Infrastruktur. Über die Jahre ist er mit dem Nachbarort Westhoven zusammengewachsen, die Grenzen der beiden Stadtteile gehen fließend ineinander über. Wer zum Einkaufen nicht unbedingt in die Innenstadt möchte, wird auch vor Ort schnell fündig oder fährt mit dem Fahrrad ins nahegelegene Porz.

In einem Umkreis von bis zu 1 Kilometer rund um die Immobilie finden Sie eine gute Auswahl an Einzelhandels- und Lebensmittelgeschäften mit Getränkemarkt, eine Apotheke, Ärzte, Augenoptiker und Friseure, KiTas und eine Grundschule sowie etliche Restaurants. Bäckereien, ein Eiscafé, Boutiquen und ein Schmuckgeschäft runden das gute Angebot ab. Sie treiben gerne Wassersport? Der Rhein liegt Ihnen zu Füßen! Der Freizeitfaktor ist hoch. Weitläufige Naherholungsgebiete und der Königsforst befinden sich in der Nähe.

Die sehr gute Verkehrsanbindung dürfte nicht nur für Pendler interessant sein: Die Autobahnanschlusstellen zur A3 und A4 sowie in die Innenstadt sind in wenigen Minuten erreichbar. Mit der KVB-Linie 7 sind Sie innerhalb von 16 Minuten in der Innenstadt, die gleiche Zeit benötigen Sie mit dem Auto zum Flughafen Köln/Bonn.

Einige linksrheinische Kölner gestehen mittlerweile etwas neidisch ein, dass die rechtsrheinischen Stadtteile auf der sonnenverwöhnteren Seite des Rheins liegen. Insbesondere in Ensen ist dies der Fall ☺



# 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](mailto: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 zurückzahlen, 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

12/2022 by Brigitte Graf-Farin, 50999 Köln, Hedwigstr. 2b

0221-93672990 [immotionelles@t-online.de](mailto:immotionelles@t-online.de) [www.graf-farin.de](http://www.graf-farin.de)

Foto Titelseite: Immoshots, Ralph Orange

Weitere Fotos Ralph Orange: S.2 – S.7

Weitere Fotos: google S.10

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.



Immotionelles *by* Brigitte Graf-Farin