

# Exposé



Perfekt für Singles und Paare!

Gartenwohnung in Junkersdorf



Immoionelles by Brigitte Graf-Farin

# Hier ist sie!

Diese moderne und komfortable Eigentumswohnung ist ideal geeignet für Singles und Paare. Besonders schön ist die eigene Terrasse mit dem kleinen Garten, den Sie ganz alleine nutzen können. Hier werden Sie schöne Stunden beim Grillen und Klönen mit lieben Freunden verbringen. Und wenn Sie einmal spontan verreisen möchten, schließen Sie einfach die Tür hinter sich ab und freuen Sie sich auf Ihren Städtetrip! Hausmeister und Reinigungsdienst kümmern sich während Ihrer Abwesenheit um alles Weitere. Und die Blumen gießt ganz sicher einer der netten Nachbarn aus dem Haus für Sie. 1995 wurde in einer der beliebtesten Ecken Kölns, in Junkersdorf, dieses moderne Mehrfamilienhaus im Landhausstil erbaut. Der Zugang zur Wohnung im Erdgeschoss ist barrierefrei und für jede Altersklasse geeignet.



Sie wünschen sich ein gemütliches Wohn- und Esszimmer? Mit einem schönen Platz für Ihr Sofa zum Relaxen und Lesen sowie einem hellen Bereich für Ihren Esstisch? Hier werden Sie mit Ihren Gästen herrliche Abende erleben! Das Panoramafenster zur Terrasse und ein weiteres Fenster am Essplatz lassen viel Licht in Ihre neue Wohnung. Der gut 23m<sup>2</sup> große Wohnraum lässt Ihnen reichlich Raum für eine individuelle Gestaltung und Möblierung. Verlegen Sie Ihre Einladung bei schönem Wetter einfach auf Ihre eigene Terrasse, hier finden Sie auch bis zum Abend ein kuscheliges Plätzchen!



Das gepflegte Mehrfamilienhaus befindet sich in einer Wohnstraße, die geprägt ist von lockerer Bebauung. Dabei handelt es sich vorwiegend um Einfamilienhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser. Wenn Sie Pferde mögen, werden Sie vom nahegelegenen Reitclub Junkersdorf bestimmt begeistert sein!

Sie betreten die Wohnung durch die Diele mit reichlich Platz für Ihre Garderobe. Ein praktischer Abstellraum bietet gleich am Eingangsbereich viel Raum für alle Dinge, die Sie täglich griffbereit haben möchten. Saisonales und Sperriges findet Platz im großen Keller. Alle Fenster verfügen über Rollläden. Der durchgängig verlegte Parkettboden (neu verlegt in 2013) vermittelt Eleganz und Weite. In der Küche und den Bädern wurden weiße Bodenfliesen verlegt. Das Badezimmer ist weiß gefliest und verfügt neben WC und Waschbecken über eine Dusche und einen Anschluss für die Waschmaschine. So waschen und trocknen Sie jederzeit bequem und zeitsparend in Ihrer Wohnung. Darüberhinaus steht den Bewohnern ein Waschmaschinenraum und ein Trockenraum zur Verfügung, so dass Sie in Ihrem Badezimmer auch Platz für eine Badewanne hätten.



# Küche



Die Küche ist ideal für alle, die einen abgeschlossenen Bereich zum Kochen und Ausprobieren neuer Rezepte haben möchten, ohne dass man Ihnen dabei über die Schulter schaut und die Gäste etwas vom Küchenchaos mitkriegen. Hier haben Sie viel Fläche zum Verstauen aller Kochutensilien und zum Vorbereiten, Schnibbeln und Zubereiten Ihrer Lieblingsgerichte. Und einen Platz für Ihr ausgedehntes Frühstück finden Sie hier auch!



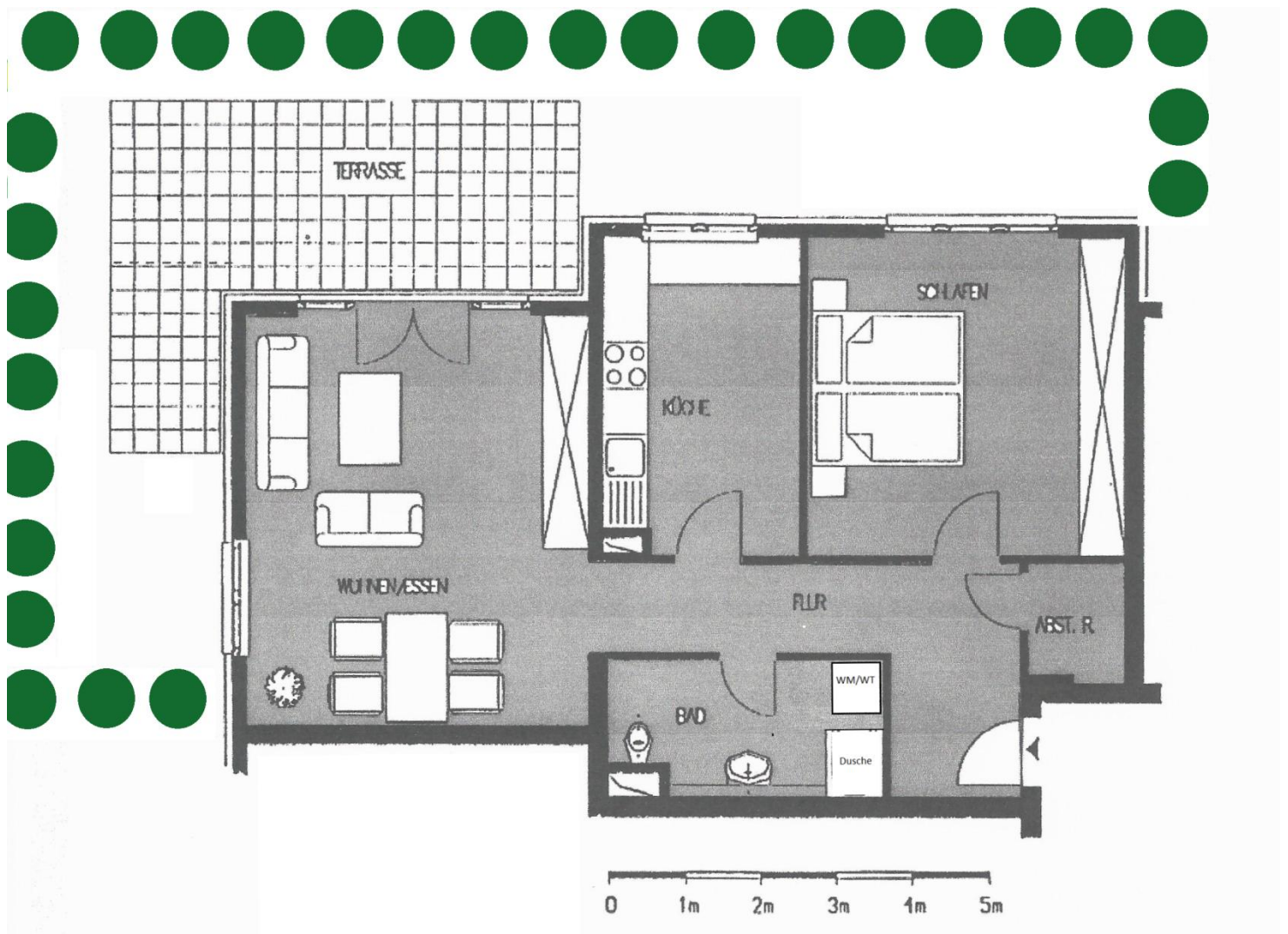
# Schlafzimmer & Bad

Wenn Sie bisher von einem Schlafzimmer mit Blick ins Grüne nur geträumt haben, werden Sie diesen Raum lieben. Am bodentiefen Fenster könnte Ihr Bett stehen. Natürlich sorgen Rollläden dafür, dass Sie jederzeit abgedunkelt ausschlafen können. Hier ist reichlich Platz für ein großzügiges Doppelbett und einen geräumigen Kleiderschrank. Das Badezimmer ist zeitlos und modern. Es ist weiß gefliest, die Sanitärausstattung ist ebenfalls klassisch weiß. Ursprünglich befand sich im Bad eine Badewanne. Anstelle der Wanne wurde eine Dusche eingebaut, dadurch entstand eine Nische für Waschmaschine und Trockner im Bad. Wer gerne wieder eine Badewanne einbauen lassen möchte, hat natürlich die Möglichkeit. Waschmaschine und Trockner können auch im Waschkeller stehen.





Wer sich gerne morgens gleich nach dem Aufstehen an der frischen Luft ausstrecken möchte, wird sich sehr über den direkten Zugang vom Schlafzimmer in den eigenen Garten freuen. Wie wär's denn mal wieder mit Yoga?



Die helle Zweizimmerwohnung verfügt insgesamt über ca. 76,64 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Zusätzlich steht ein sehr großer Kellerraum zur Verfügung. Zu dieser schönen Eigentumswohnung gehört selbstverständlich auch ein Tiefgaragenstellplatz für Ihr Auto. So kommen Sie bei jeder Wetterlage trocken vom Auto bis in Ihre Wohnung.

# Junkersdorf

Laut Immobilienscout24 ist „Junkersdorf ein passender Stadtteil für Pendler, Manager, Medienschaffende und Familien, die gerne ein Häuschen im Grünen haben.

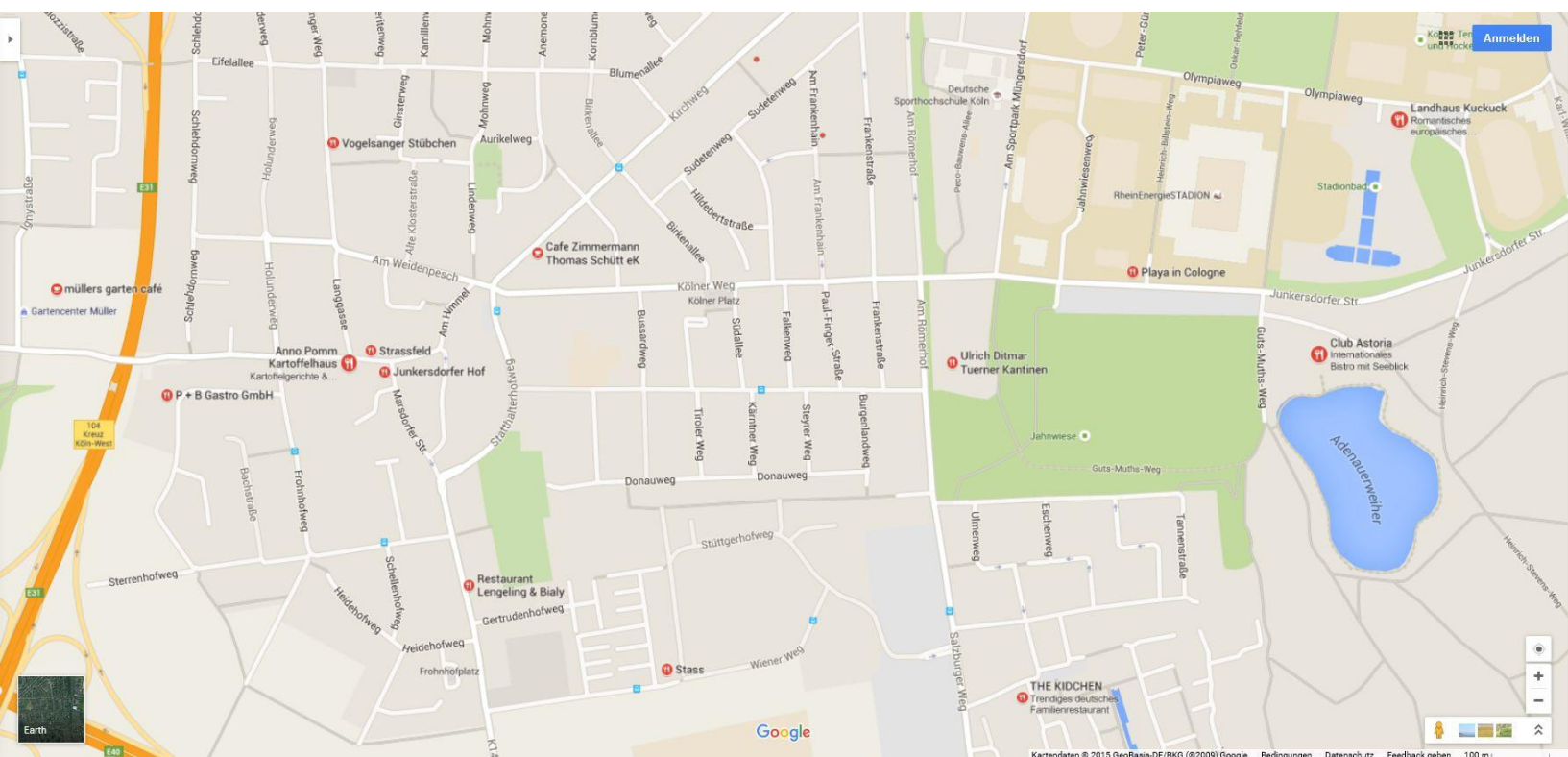
Das Bild Junkersdorfs wird zum größten Teil von Einfamilienhäusern geprägt. Doch mittels einiger Hofgüter und auch mittels der Junkersdorfer Dorfkirche sind neben wohnlichen Aspekten auch noch einige kulturelle erhalten, die an eine Vergangenheit fern der heutigen Hektik erinnern.

Junkersdorf grenzt im Osten an Müngersdorf, wo sich zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten bieten. Im Westen befindet sich Weiden mit dem Rhein-Center, einem großen Einkaufszentrum. Zu Junkersdorf gehören des Weiteren die Orte Horbell und Marsdorf, mit seinem Gewerbegebiet, das unter anderem das Zuhause von der Motorsportabteilung von Toyota ist.

Die B 264 im Süden und die Bundesstraße 55 im Norden sowie die A1 im Westen machen Junkersdorf zu einem perfekt angebundenen Stadtteil. Die KVB-Linie 1 verkehrt zwischen der S-Bahn-Haltestelle Weiden West und durchquert ganz Köln, inklusive Innenstadt, bis weit in den Osten der linksrheinischen Seite der Stadt. Weitere Bezirke Kölns erreicht man zudem mit der KVB-Linie 7 und drei Buslinien.“

Quelle: Immobilienscout24.de

Selbstverständlich finden Sie in Junkersdorf eine gute Auswahl an Apotheken und Ärzten. Mehrere Kindergärten und eine Grundschule befinden sich in der Nähe. Sie haben einen Hund? Prima! Ausgedehnte Spaziergänge mit Ihrem Hund können Sie auf den angrenzenden Feldern oder im nahe gelegenen Stadtwald genießen und wer den Reitsport liebt, wird sich freuen, dass sich der *Junkersdorfer Reit-Club* ganz in der Nähe befindet. Besonders hervorheben möchten wir auch das reichhaltige und sehr gute gastronomische Angebot, das sich in fußläufiger Nähe Ihrer neuen Wohnung befindet.



Am 3. Juni 2013 erschien im Kölner Stadt-Anzeiger im Rahmen der Serie „Mein Veedel, Kölner stellen ihre Veedel vor“ folgender Artikel, der den Stadtteil Junkersdorf ganz wunderbar beschreibt und Ihnen einen guten Einblick in Ihren neuen Wohnort vermittelt. Ich wünsche Ihnen gute Unterhaltung!



**Die RTL-Sportmoderatorin Ulrike von der Groeben schätzt ihr Heimatviertel Junkersdorf als dörfliche Natur-Oase und entspannt sich gerne am Playa de Cologne. Für unsere Serie „Mein Veedel“ stellt sie ihre Lieblingsorte im Veedel vor.**

Manchmal kann man sich die Ewigkeit in nur 41 Jahren erarbeiten. So wie Doris Weber zum Beispiel. Sie führt seit 1972 den Junkersdorfer Hof an der Wilhelm-von-Capitaine-Straße. „Und viele Gäste nennen die Wirtin nur die ewige Doris“, erzählt Ulrike von der Groeben. Die RTL-Sportmoderatorin führt durch Junkersdorf, zeigt ihr Veedel. Und dazu gehört auch ihre Stammkneipe, in der sie einmal im Monat Doppelkopf spielt.

Weber umarmt von der Groeben zur Begrüßung, die Frauen duzen sich, plauschen bei einer Tasse Cappuccino an der Theke. „Es ist immer nett, wenn du hier bist“, findet Weber. „Erst esst ihr gemütlich, dann wird lustig gespielt.“ „Und das Tolle an Doris ist“, lobt von der Groeben, „dass man hier auch zu Ende spielen darf.“ Mit den drei befreundeten Kartenspielern sitze sie dann gern schon mal bis zwei Uhr morgens am Tisch gegenüber der Theke, bevor einer als Gewinner geht.

### **Dörfliche Ecken**

Seit 21 Jahren lebt die Journalistin mit Ehemann Alexander von der Groeben in Junkersdorf. „Vorher habe ich in Sülz gewohnt“, sagt die 56-Jährige, „aber als unser Sohn zur Welt kam, sind wir hier herausgezogen, er sollte im Grünen aufwachsen.“ Max ist inzwischen 21 Jahre alt und wird im Herbst von zu Hause ausziehen. Er beginnt ein Studium an der renommierten Otto-Falckenberg-Schauspielschule in München, im Februar hatte er noch die Goldene Kamera als bester Nachwuchsschauspieler gewonnen. Und womöglich wird nicht nur Max das Haus verlassen, seine 18-jährige Schwester Carolin schließt gerade die Schule mit dem Abitur ab, wird dann wohl ebenfalls studieren. „Und das wird sie sicher nicht in Köln tun“, vermutet Mutter von der Groeben, „Caro zieht bestimmt in eine andere Stadt. Dann sind beide Kinder auf einen Schlag weg, das wird komisch!“ Solche Gedanken beschleichen sie, während sie die Wilhelm-von-Capitaine-Straße in Richtung Frohnhofweg entlang spaziert. Nach ihren Doppelkopf-Abenden fährt sie die Strecke mit dem Rad nach Hause. Der Weg führt vorbei an verlinkerten Einfamilienhäusern, gepflegten Vorgärten, und gleich hinter dem modernistisch gebauten Mehrfamilienhaus öffnet sich das blau-weiße Hoftor zum Junkersdorfer Reitclub. „Das ist eine meiner liebsten Ecken“, bemerkt von der Groeben. „Dass es mitten in der Stadt so eine dörfliche Oase gibt, direkt am Ende einer Wohnstraße, finde ich einfach toll!“ Noch ein wenig weiter verklärt sich die Idylle, als Annette Hölscher-Hey um die Ecke biegt. Sie führt Schimmelstute Kentucky am Zügel, will zur Reitstunde und freut sich, als von der Groeben ihr die Steigbügel hält, damit sie bequem aufsteigen kann.





### **Marathon mit Peter Klöppel**

Die dörflichen Ecken Junkersdorfs, dessen Name 962 zum ersten Mal urkundlich erwähnt worden war, bringen die Nachrichtenredakteurin immer wieder ins Schwärmen. Zum Beispiel das Backsteinhaus des Dorfarztes Golo Tessmann Am Weidenpesch („eines der ältesten Gebäude im Ort“), der Edeka-Markt der Familie Daub („der wird in vierter Generation geführt, das mag ich, weil ich selbst so traditionsverhaftet bin“) und die alte Dorfkirche Am Schulberg. „Ich bin katholisch, Kirche gehört für mich dazu“, sagt von der Groeben.

„Mein Mann und ich haben 1991 in Junkersdorf geheiratet, unsere Kinder sind hier getauft.“ Zwar nicht in der alten Dorfkirche, sondern in Sankt Pankratus, dem neuen und wesentlich größeren Pfarr-Gotteshaus. „Aber die alte Kirche ist einfach wunderschön“, findet von der Groeben. „Und außerdem sieht man die neue von hier aus sehr gut.“ Sie zeigt die Straße hinunter, die in der Verlängerung treffend Am Himmel heißt. Der Glockenturm von Sankt Pankratus ragt 40 Meter hoch, seine roten Backsteine leuchten aus den weißen Betonrastern heraus.

Ganz in der Nähe läuft von der Groeben über die Statthalterhofallee, wenn sie morgens joggt. Dreimal die Woche ist sie mit einer Freundin unterwegs, läuft zehn bis zwölf Kilometer weit. „Manchmal quälen wir uns dann an der Jahnwiese auch die Treppen hinauf zum Jahndenkmal“, berichtet sie. Zwar laufe sie zum Spaß, aber dass ihre Marathonzeit unter vier Stunden liegt, gefällt ihr auch. Mit dem Nachrichtenkollegen Peter Kloeppel hatte sie vor sechs Jahren sogar die hügeligen 42,195 Kilometer des New-York-Marathons geschafft.

### **Entspannung am Playa de Cologne**

Wo sie Entspannung von der sportlichen Anspannung findet? „Gerne an der Playa in Cologne“, antwortet Ulrike von der Groeben und setzt sich in einen der orangefarbenen Liegestühle der Beachsport-Anlage gleich hinter dem Rhein-Energie-Stadion. Vogelgezwitscher mischt sich mit dem Ploppen der Bälle, das vom Beachvolleyball herrührt. Auf vier Spielfeldern pritschen und baggern sie. Es duftet nach sportlicher Anstrengung und nach frisch gemähtem Gras. „Wir nutzen die Playa gern als Biergarten“, gibt von der Groeben preis. „Und wir schauen uns hier die verschlüsselten Fußballspiele an.“ Dabei träume sie sich immer ein wenig auf ihre liebste Ferieninsel. „Die Atmosphäre hier erinnert mich an den wunderschönen Nordseestrand von Baltrum.“ Die kleinste der bewohnten ostfriesischen Inseln sei so etwas wie ein Zufluchtsort für die Familie.

Auszug aus Kölner Stadt-Anzeiger vom 03.06.13. Mein Veedel, Kölner stellen ihre Veedel vor. Von Verena Koll. <http://www.ksta.de/mein-veedel/-ulrike-von-der-groeben-ein-bisschen-nordsee-am-rhein,16375410,23100616.html>



# Daten, Fakten und Kontakt

Immobilie:	Eigentumswohnung in sehr gepflegtem Mehrfamilienhaus
Lage:	Köln-Junkersdorf, Wohnresidenz Heidehofweg/Sterrenhofweg Erdgeschoss
Baujahr:	1995
Einzug:	nach Absprache
Größe:	Zweizimmerwohnung, Küche, Diele, Bad, Terrasse, Garten ca. 76,6 m <sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. Kellerraum und TG-Stellplatz
Grundstück:	gepflegtes Grundstück bebaut mit einem Mehrfamilienhaus im Landhausstil. Die Wohnung liegt nach hinten raus und verfügt über ein Sondernutzungsrecht an der großen überdachten Terrasse mit Garten
Badezimmer:	Bad mit Dusche, zeitlose weiße Fliesen und Sanitärausstattung Anschluss für Waschmaschine im Bad (hier kann auch eine Wanne eingebaut werden)
Parken:	moderner großer Tiefgaragenstellplatz
Heizung:	Gas-Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung
Energiepass:	Endenergieverbrauch 131 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Ausstattung:	Edelholzfenster mit Isolierverglasung, Naturholztüren weiß gestrichen Wohnungstür in schwerer Ausführung mit Sicherheitsbeschlag Echtholzparkett in allen Wohnräumen, Fliesen in Küche und Bad
Telekommunikation:	Breitbandkabel für Telefon, Internet und TV
Service:	Hausmeisterservice inklusive Treppenhausreinigung, Gartenarbeiten und Winterdienst
WEG:	insgesamt 30 Wohnungen, überwiegend von den Eigentümern bewohnt im Haus selber gibt es 10 Parteien
Highlight:	Die große Terrasse mit dem eigenen Garten, hier werden Sie herrliche Stunden verbringen!
Hausgeld:	monatlich € 234,17 (inkl. Heizung) jährlich € 380,64 Grundsteuer B
Kaufpreisvorstellung:	Wohnung inkl. TG-Stellplatz € 290.000 zzgl. 3,57 % Maklercourtage

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

# 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.

### 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 in Höhe von 3,57 % auf den Kaufpreis einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.

### 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.

Immotionelles  
Brigitte Graf-Farin  
Hedwigstr. 2b  
50999 Köln  
Tel. 0221-93672990  
Mobil 0176-62882553  
[immotionelles@t-online.de](mailto:immotionelles@t-online.de)

### Impressum

2015 by Brigitte Graf-Farin. Köln  
Foto Titelseite: Brigitte Graf-Farin  
Weitere Fotos: Brigitte Graf-Farin sowie Leslie Farin und Fotolia.de  
Die Texte beruhen auf Angaben der Eigentümer. Dabei haben wir sorgfältig gearbeitet. Mögliche Fehler bitten wir zu entschuldigen. Dieses Exposé ist nicht rechtsverbindlich. Eine Haftung ist ausgeschlossen.