

Exposé



Maisonette mit Südterrasse und Domblick in perfekter Stadtlage!
Ideal für Stadtmenschen, Reiselustige und Berufspendler



Immoionelles by Brigitte Graf-Farin



Hier ist Ihre Traumwohnung in einer der zentralsten und doch sehr ruhigen Lagen Kölns!

In nur einer Gehminute erreichen Sie den Breslauer Platz, nur drei Gehminuten benötigen Sie bis zum Hauptbahnhof und in fünf Minuten sind Sie am Dom. Idealer können Sie nicht wohnen, wenn Sie beruflich oder privat viel reisen. Ihr neues Zuhause befindet sich im Kunibertsviertel!

Nicht nur die Lage ist außergewöhnlich, auch die Wohnung ist es. Und vor allem vielseitig nutzbar. Ob Sie als Single oder Paar hier leben und die Großzügigkeit genießen, eine WG gründen möchten, den Reiz des Airbnb für sich entdeckt haben oder als Familie mit Kindern hier wohnen werden – diese Immobilie bietet Ihnen vielfältige Möglichkeiten.

Sie befindet sich auf der dritten Etage (und im Dachgeschoss) eines Mehrfamilienhauses, das um 1900 erbaut wurde und dessen Schönheit im Laufe der Jahre ein wenig verloren ging. Die ehemaligen Besitzer nutzten das Haus mit den hohen Decken und den alten Details als Hotel und versteckten in den 80er Jahren die schönen Stuckelemente im Eingangsbereich, im Treppenhaus und hier und da auch in den Wohnungen hinter Rigipsplatten und Raufasertapeten. An der Fassade waren keinerlei Stuckelemente mehr zu sehen, vielleicht sind sie im Krieg verlorengegangen. So geschah es, dass dieses Haus nicht unter Denkmalschutz gestellt wurde.





Wo gibt's denn sowas?

Vor ein paar Jahren wurde das Mehrfamilienhaus in Eigentumswohnungen aufgeteilt und es entstand eine kleine Gemeinschaft von nur 5 Eigentümern, die große Freude daran hat, die Schönheit dieses Gebäudes wieder hervorzubringen. Sehr behutsam soll es im Verlauf einiger Jahre wieder erstrahlen.

Bis auf die Hausfassade, die nach wie vor einen sehr unschönen Eindruck macht (dafür aber ungebetene Gäste effektiv abhält), war die Eigentümergemeinschaft sehr fleißig und hat beispielsweise im Eingangsbereich den alten Stuck freigelegt, neue Fenster (nach Denkmalrichtlinien) in die Fassade eingebaut, nötige Abdichtungsarbeiten im Hofbereich erledigt, den Eingangsbereich und das Treppenhaus komplett saniert und auch die einzelnen Wohnungen modernisiert.

Während der Wohnungsrenovierungen wurden selbstverständlich auch reparaturbedürftige Balken in den Zwischendecken ausgetauscht, Dämmung und Trittschall erneuert und das gesamte Haus auf „Herz und Nieren“ geprüft.

Noch in diesem Jahr wird eine neue Fernwärmestation eingebaut, alle beschlossenen Maßnahmen sind bereits finanziert und auf den neuen Eigentümer kommen keine Kosten zu. Lediglich die Sanierung der Fassade wird in den kommenden Jahren ein Thema werden, hier hat der neue Eigentümer natürlich wie alle anderen Miteigentümer die Möglichkeit seine Vorstellungen einzubringen. Übrigens werden vier von fünf Einheiten von den Eigentümern selber bewohnt.



Das Herz dieser schönen Maisonette ist die große Küche mit dem angrenzenden Wohnbereich und der herrlichen Dachterrasse.

Laden Sie Ihre Freunde ein und erleben Sie unvergessliche Grillabende mit Blick auf das Coeur Cologne und den Dom.

Die Dachterrasse ist nach Süden ausgerichtet und verwöhnt Sie den ganzen Tag mit Sonne. Durch die großen Schiebetüren öffnet sich auch der Wohnraum zur Sonne hin und wird zu einer Art „Gartenzimmer“ mitten in der Stadt.

Die dunklen Dachbalken verleihen dem gemütlichen Raum ein entspanntes Wohngefühl, dies wird verstärkt durch eine Wand mit sichtbarem Ziegelmauerwerk.



Wohnküche



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 versammelt sich die Familie zu schönen gemeinsamen Stunden.

Für all das bietet Ihnen Ihre neue Küche richtig viel Platz. Hier wird Ihre moderne Küchenzeile künftig stehen (auf Wunsch kann die vorhandene Küche übernommen werden) und zusätzlich passt ein großer Esstisch in den gemütlichen Raum. Freuen Sie sich schon jetzt auf entspannte Stunden mit Ihrer Familie und lieben Freunden. Und freuen Sie sich jeden Morgen aufs Neue über Ihren Domblick während Sie Ihren Kaffee kochen.



Der Wohnungsbereich auf der dritten Etage bietet neben Küche und Wohnraum ein großes Bad und zwei weitere Zimmer. Mit jeweils rund 14 m² haben diese Räume eine gute Größe und sind sowohl als Schlafzimmer, sowie als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer nutzbar.

Bad

Das Badezimmer hat eine tolle Größe (gut 10 m²), ist aber schon ein wenig in die Jahre gekommen. Es verfügt über eine Badewanne mit separater Dusche, ein Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss. Das große Fenster geht zum Innenhof raus.



Wenn Sie das jetzige Riffelfenster durch ein Klarglas-Fenster ersetzen, können Sie beim Baden in die Baumwipfel schauen und Ihren Träumen freien Lauf lassen. Hier werden Sie nach einem anstrengenden Arbeitstag herrlich entspannen. Damit das auch wirklich gelingt, sollten Sie die Renovierung des jetzt eher nüchtern nützlichen Bades einkalkulieren. Wie schön das werden kann, zeigen die bereits renovierten Bäder der beiden Wohnungen darunter. Eins davon durften wir in diesem Exposé abbilden.

Bitte beachten Sie: bei diesem Foto handelt es sich um das Originalfoto aus der Wohnung darunter! Dieses Foto dient lediglich als Anregung!





Das Schlafzimmer geht zum Hinterhof raus. Hier schaut man in das dichte Grün der Bäume, die seit Jahrzehnten für ein gutes Klima sorgen. Wundern Sie sich also bitte nicht, wenn Sie morgens vom Vogelgezwitscher geweckt werden. Hier kann man schon mal vergessen, dass man in nur drei Minuten am Hauptbahnhof ist...

Das andere vielseitig nutzbare Zimmer geht zur Straße raus und hat ebenfalls einen schönen Blick auf die Spitzen des Doms. Besonders gemütlich wirkt es durch die leichte Schräge der Gaube und der Holzpfeiler des Dachstuhl.



Spitzboden

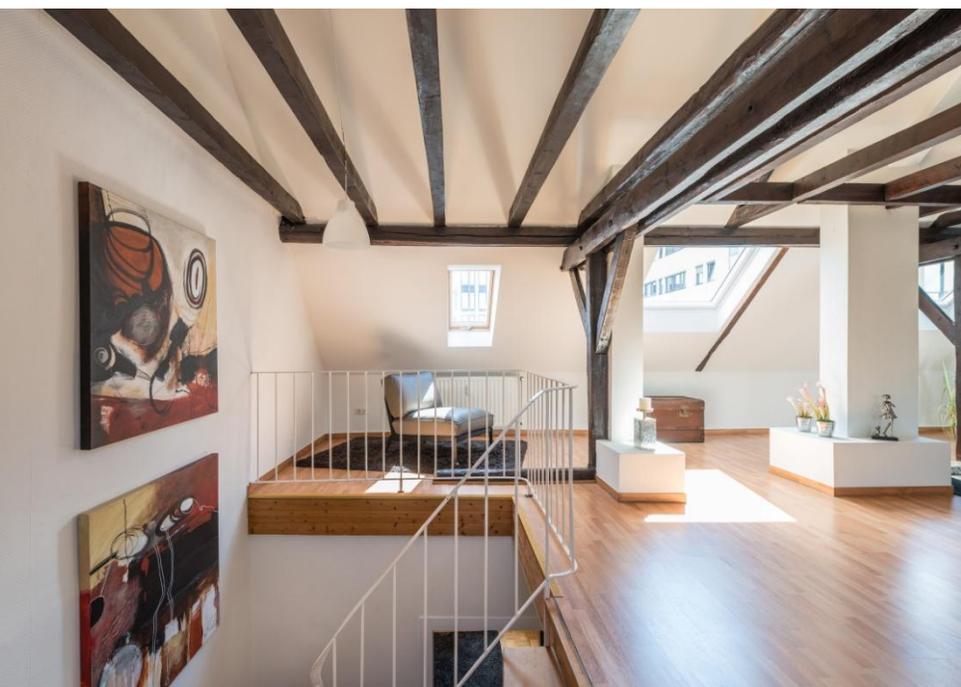
Vom Flur aus führt eine bequeme Treppe ins ausgebaute Dachgeschoss.

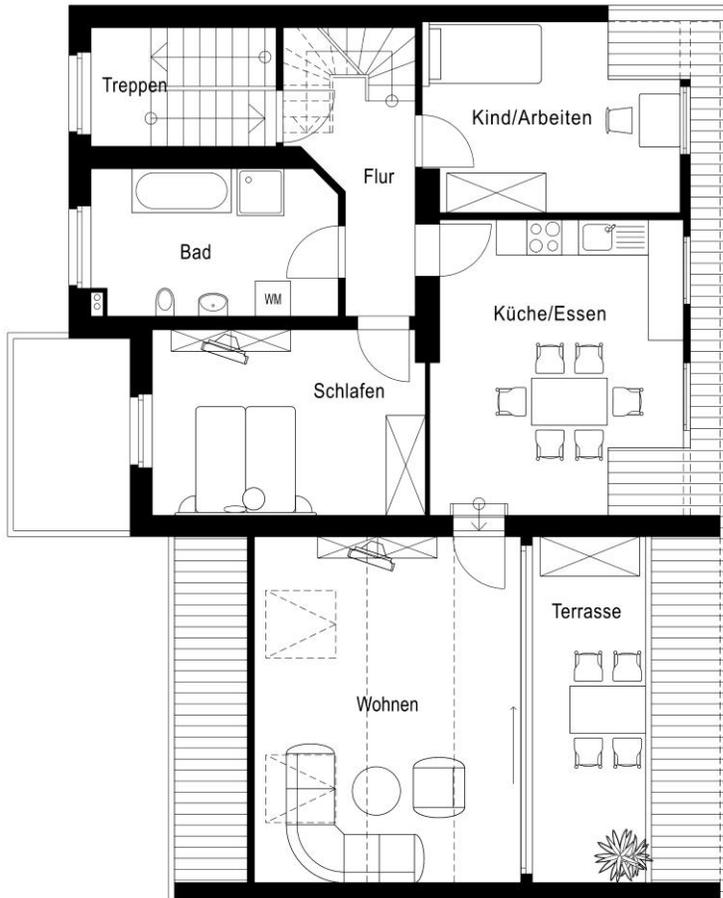
Dieser schöne Raum wurde nicht weiter unterteilt und bietet auf gut 39 m² Fläche viele Nutzungsmöglichkeiten.

Mit Dachflächenfenstern zu beiden Seiten ist das Dachgeschoss wunderbar hell und durch die dunklen Balken wirkt es sehr gemütlich. Natürlich haben Sie auch von hier wieder einen schönen Domblick!

Wäre das nicht auch ein toller Raum für Ihr Hobby oder Ihre Fitness? Endlich Platz für Ihren Fitnessbereich, vielleicht mit Sauna? Oder für Ihre Carrerabahn, Ihr Nähzimmer, den Kreativbereich, als Bibliothek... Egal welches Hobby Sie ausüben, hier oben werden Sie sich wohl fühlen!



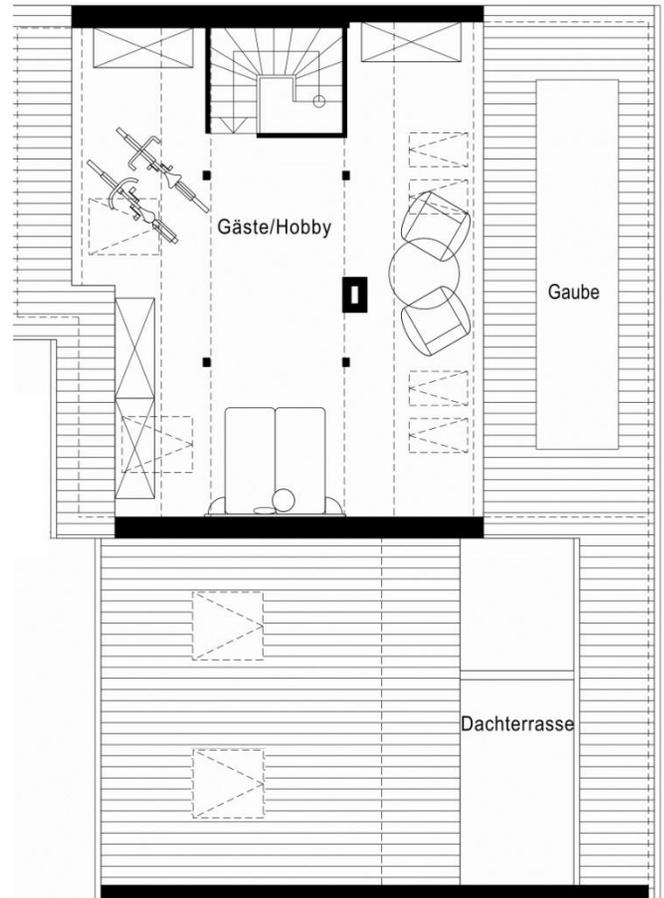




0 1 2 3 4 5

Flur 6,52 m²
 Bad 10,36 m²
 Küche 21,08 m²
 Arbeiten/Kind 13,78 m²
 Schlafen 14,80 m²
 Wohnen 21,23 m²
 Anteilige Terrasse 5,77 m²

Wohnfläche auf der 3. Etage
 insgesamt 93,54 m²



0 1 2 3 4 5

Fläche im Spitzboden
 39,09 m²

Wohn- und Nebennutzfläche
 insgesamt 132,63 m²

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 die Musikalienhandlung von Georg Becker-Bieler, 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.

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



By © Raimond Spekking / CC BY-SA 4.0 (via Wikimedia Commons),
CC BY-SA 4.0, <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=43112106>



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



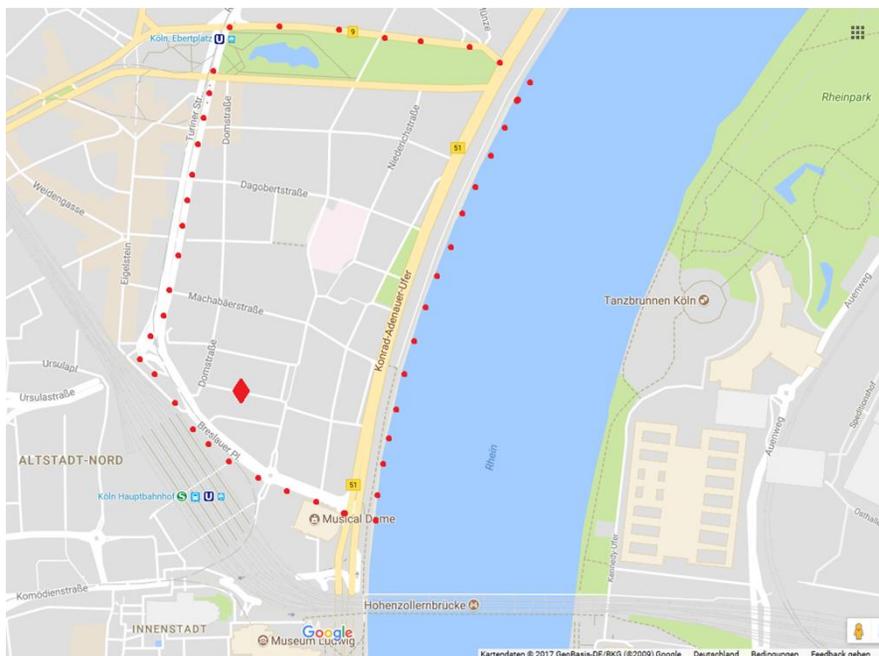
Quelle: de.wp, Urheber: Thomas Robbin, Wikimedia Commons, lizenziert unter CreativeCommons-Lizenz by-sa-3.0-de,
URL: https://de.wikipedia.org/wiki/Datei:St_Kunibert_Koeln.jpg

Entfernungen

Hier sehen Sie, wie viele Gehminuten Sie zu Fuß von der Immobilie bis zum Ziel benötigen:

U-Bahn-Haltestelle Breslauer Platz	1 Min.
Hauptbahnhof	3 Min.
Rheinufer	3 Min.
Eigelstein	5 Min.
Hochschule für Musik und Tanz	5 Min.
Max Starck Brauhaus	5 Min.
Eigelstein	5 Min.
Dom	6 Min.
Ebertplatz	7 Min.
Hohe Straße	8 Min.
KölnMesse zu Fuß über die Brücke	17 Min.

Mit der S-Bahn fahren Sie vom Hbf bis zum Flughafen Köln/Bonn in 14 Minuten und steigen ganz bequem in der Mitte des Flughafens aus. Zum Flughafen Düsseldorf sind es 41 Minuten.



Lage der Immobilie im Kunibertsviertel



Daten, Fakten und Kontakt

Immobilie:	Eigentumswohnung - Maisonette	
Lage:	50668 Köln - Kunibertsviertel	
	3. Etage und Dachgeschoss, kein Aufzug	
Baujahr:	um 1900 - aber kein Denkmalschutz	
Einzug:	nach Absprache	
Größe:	Vierzimmerwohnung, Wohnküche, Diele, Bad, Dachterrasse ca. 132,63 m ² Wohn- und Nutzfläche	
Badezimmer:	Badezimmer mit Wanne, Dusche, Waschbecken und WC. Einfache Ausstattung mit weißen Fliesen und Sanitärausstattung, Waschmaschinenanschluss	
Telekommunikation:	Breitbandkabel für Telefon, Internet und TV (Unitymedia)	
Elektrik:	ca. 1990, dreiadrig mit FI-Schutzschalter	
Heizung:	Fernwärme, Warmwasser über Durchlauferhitzer	
Energiepass:	Endenergiebedarf 172,1 kWh/(m ² a), Fernwärme Rheinenergie	
Ausstattung:	Kunststofffenster weiß mit Isolierverglasung (ca. 1980), Echtholzparkett (Eiche) in Küche, Wohn-, Schlaf- und Arbeitszimmer sowie Diele. Fliesen im Bad und Laminat im Spitzboden	
Zustand:	je nach Anspruch sofort bezugsfertig mit leichtem Renovierungsbedarf	
Renovierung:	2017	Freilegung des Stucks im Eingangsbereich und Treppenhaus sowie Treppenhaussanierung inklusive neuer Fenster neue Briefkastenanlage Modernisierung der Hausverteileranlage (Unitymedia)
	2016	neue Fenster und Schiebetüranlage im Wohnzimmer Erneuerung der Klingel- und Sprechanlage Abdichtungen im Innenhof und Terrassenbereich
	2015	Renovierung der Hauseingangstür
	2014	Neue Holzfenster in Fassade (nach Denkmalschutzrichtlinien)
Service:	Hausmeister, Treppenhausreinigung, Gartenarbeiten und Winterdienst	
WEG:	nur 5 Einheiten	
Highlights:	Domblick, Sonnenterrasse und die Lage! Jeweils nur 250 m bis zum Rhein und zum Hbf, 100 m bis zur U-Bahn- Haltestelle Breslauer Platz	
Hausgeld:	monatlich € 483,61 (auf der Grundlage von 3 Personen), inkl. Heizkosten	
Grundsteuer:	jährlich € 175,05 Grundsteuer B	
Kaufpreisvorstellung:	€ 597.000 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



Immoionelles
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) 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.

Impressum

2017 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 oben rechts und unten, S. 3 unten, S. 4 alle, S. 5 oben, S.6 bis S.9 alle,

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

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