

Exposé



Passt für jede Lebensphase!
Großzügige 3 bis 4 Zimmerwohnung in beliebter Lage



Immoionelles by Brigitte Graf-Farin

Großzügig und hell. Perfekt für jede Altersklasse und Lebenssituation.

Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im beliebten Kölner Süden!

Diese schöne und gepflegte Wohnung befindet sich auf der ersten Etage eines Mehrfamilienhauses mit nur vier Einheiten, das 1995 in Köln-Weiß erbaut wurde. Hier fühlen sich Singles und Paare ebenso wohl wie kleine Familien.

Der große, lichtdurchflutete Wohnbereich ist das Herz Ihrer neuen Wohnung und - genau wie der Balkon - nach Süd-West ausgerichtet. Große Fensterfronten mit Schiebetüren lassen viel Tageslicht in die Räume, der Kamin mit edler Marmorumrandung sorgt für behagliches Wohlbefinden. Das Wohnzimmer bietet Ihnen viel Platz für ein großes bequemes Sofa und zusätzlich einen gemütlichen Essplatz. Freuen Sie sich schon jetzt auf gesellige Stunden mit lieben Freunden und lustige Spieleabende mit der Familie.

Die Raumaufteilung ist klassisch: Von der geräumigen Eingangsdiele, mit praktischem Einbauschränk für Ihre Garderobe, gelangen Sie in alle Räume. Eine elegante Doppeltür führt ins große Wohnzimmer mit angrenzendem Esszimmer. In der gesamten Wohnung sind helle Fliesen verlegt, die Fußbodenheizung spendet wohlige Wärme.

Es gibt zwei gut geschnittene Zimmer, ein großes Tageslichtbad sowie ein Gäste-WC. Wohnbereich und Esszimmer lassen sich jedoch flexibel nutzen, so dass aus dem Esszimmer auch wunderbar ein Home-Office werden kann. Denkbar wäre auch eine Öffnung zwischen Küche und Esszimmer, so dass eine große gemütliche Wohnküche entstehen kann. Erleben Sie die Möglichkeiten, die Ihnen diese schöne Wohnung bietet, im Rahmen einer individuellen Besichtigung!







Die Küche ist auch für Hobbyköche gut geeignet. Sie hat eine tolle Größe und ist mit reichlich Arbeitsfläche und genügend Stauraum ausgestattet. Die massive Einbauküche von Leicht und die Geräte von Miele und Neff können gerne übernommen werden.

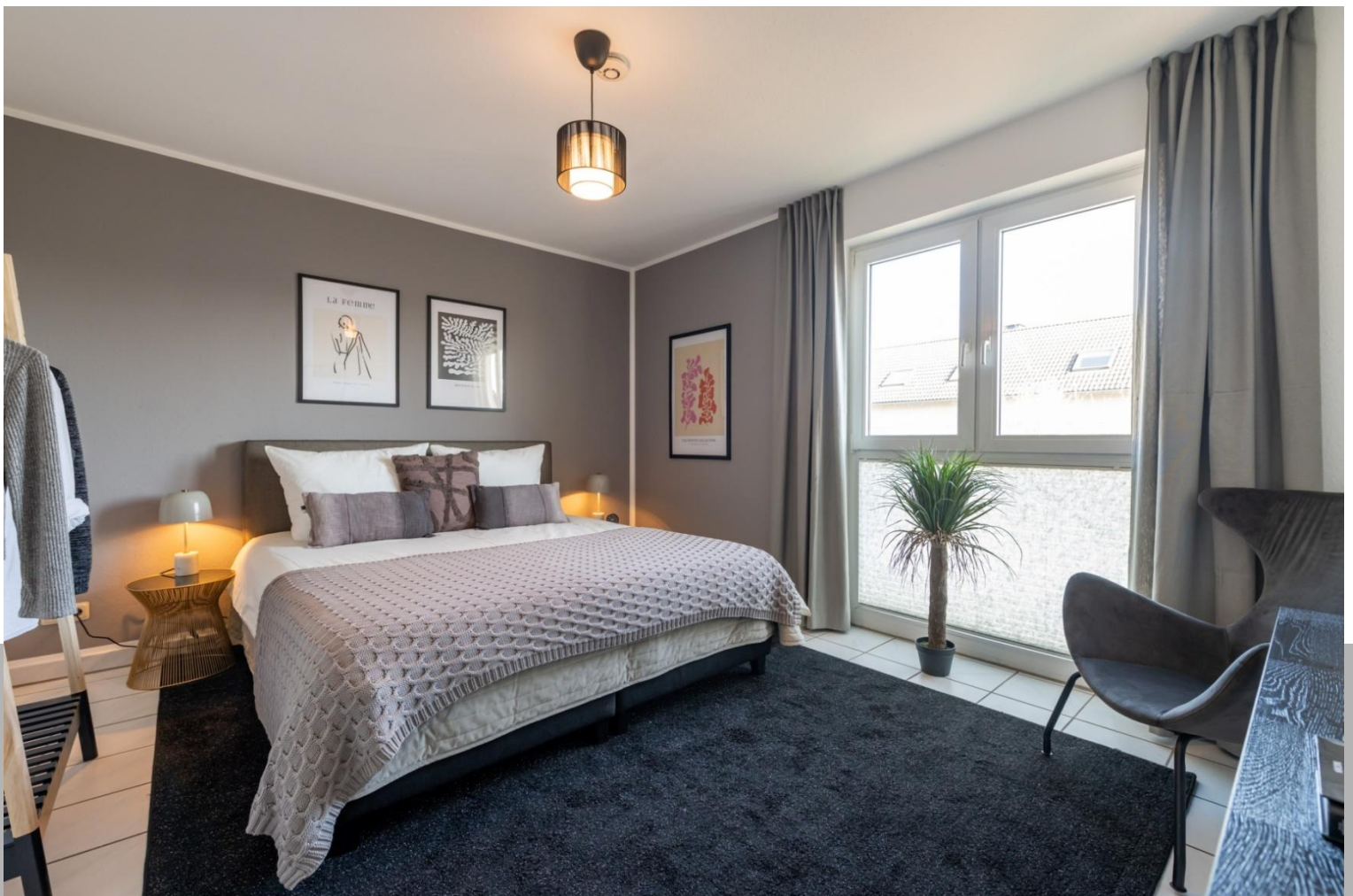




Ihre neue Wohnung bietet Ihnen zwei schöne Schlafzimmer, die nach Osten ausgerichtet sind. Das größere der beiden Zimmer verfügt über einen praktischen begehbaren Kleiderschrank, hier haben Sie gut 6 Meter Schrankfläche vom Boden bis zur Decke zur Verfügung. Moderne, raumhohe Schiebetüren trennen den begehbaren Bereich vom restlichen Raum.

Das zweite Zimmer ist perfekt als weiteres Schlaf-/Kinder- oder Arbeitszimmer geeignet. Auch hier finden Sie mehr als genug Stellfläche für Ihren Kleider- oder Aktenschrank. Selbstverständlich können Sie morgens lange ausschlafen, vor allen Fenstern der gesamten Wohnung gibt es Rollläden.

Das Tageslichtbad bietet reichlich Fläche für eine Badewanne und eine separate Dusche, einen großzügigen Waschtisch sowie ein WC und ein Bidet. Im Keller steht den Bewohnern eine Waschküche mit Platz für Waschmaschine und Trockner zur Verfügung. Die Gaszentralheizung versorgt Sie auch mit Warmwasser, die Anlage wurde in 2016 erneuert.





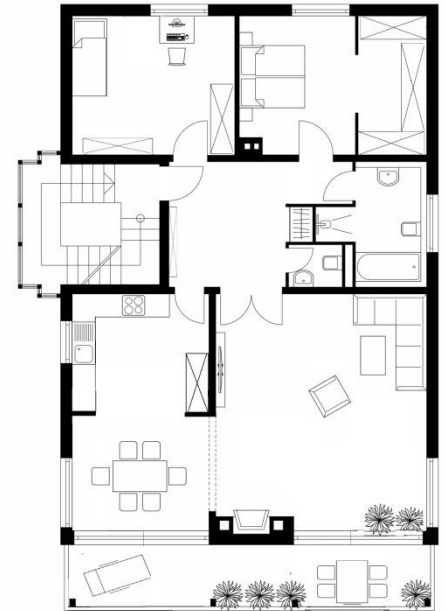
Der überdachte Balkon erstreckt sich über die gesamte Breite der Wohnung und ist optimal nach Süd-West ausgerichtet. Eine Markise spendet im Sommer Schatten.

Hier können Sie endlich Ihre eigenen Tomaten züchten und den Feierabend gemütlich mit einem schönem Blick auf den Sonnenuntergang ausklingen lassen.

Ihr Auto steht jederzeit sicher und geschützt in Ihrer massiven Einzelgarage. Für Fahrräder gibt es einen ebenerdigen Abstellraum, zur Wohnung gehört ein Keller.

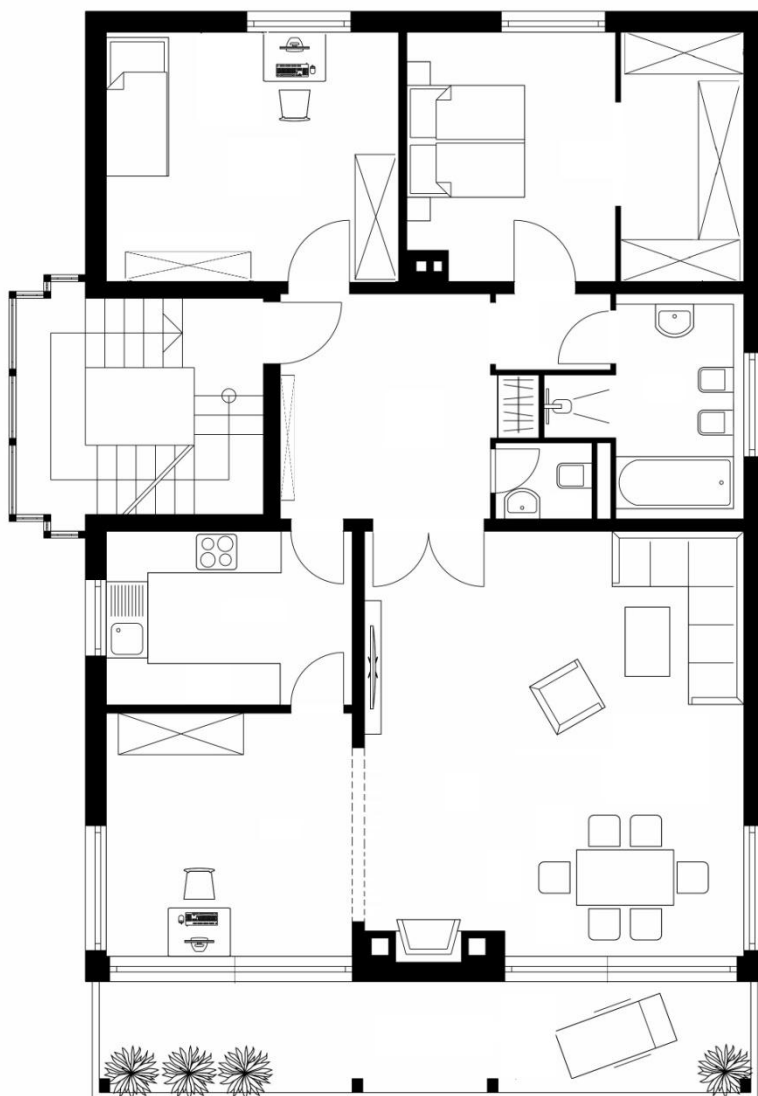


Grundriss



Umbau-Idee zur Wohnküche

Dies ist eine Umbau-Idee, die Ihre Fantasie beflügeln soll. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die Idee sowohl statisch als auch (bau-)rechtlich auf Machbarkeit geprüft und genehmigt werden muss. Wir übernehmen keinerlei Haftung!



0 1 2 3 4 5m

Rodenkirchen/Weiß

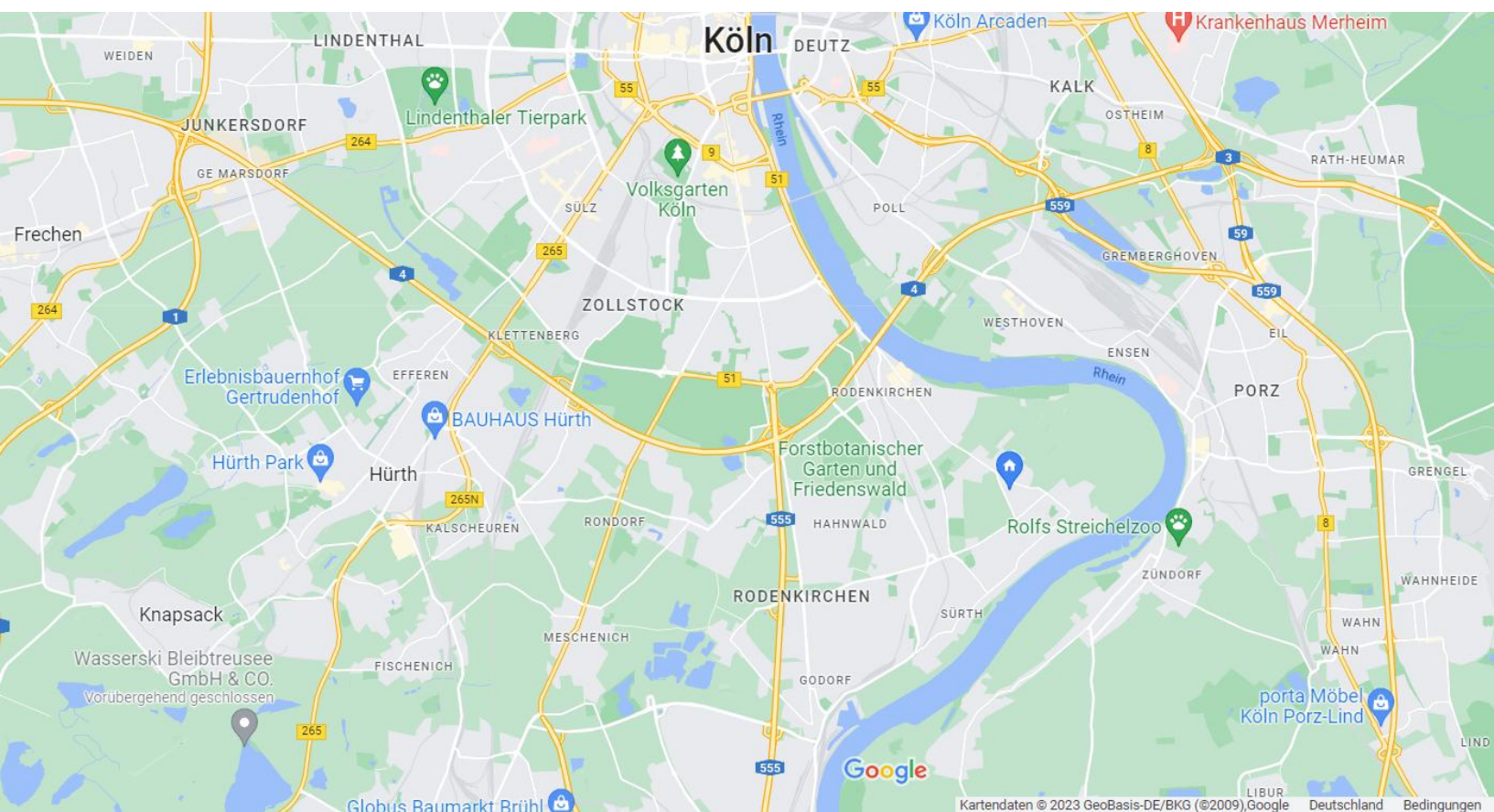
Weiß befindet sich im südlichen, linksrheinischen Köln, nur einen Steinwurf vom Rhein entfernt. Hier, im Weißer Bogen, werden Sie sich schnell heimisch fühlen. Der Tennisclub Rodenkirchen und zwei Reitsportanlagen befinden sich in fußläufiger Nähe, ausgedehnte Reitwege über Felder und durch die Wälder des Rheinbogens lassen jedes Reiterherz höher schlagen. Auch das Trainingsgelände des FC Rheinsüd ist in wenigen Gehminuten gut erreichbar. Hier kickt nicht nur der Nachwuchs!

Generell ist der Freizeitfaktor in Rodenkirchen/Weiß sehr gut. Lange Spaziergänge, Radfahren, Joggen, Golfen und vieles mehr ist direkt vor Ort möglich. Empfehlenswert ist auch die Rodenkirchener Riviera mit ihrem schönen Sandstrand am Rhein. Der Strand zieht sich bis nach Weiß, hier erleben Sie Urlaubsatmosphäre vor der Haustür! Mit der Personenfähre „Krokodil“ gelangen Sie im Sommer auf dem kürzesten Weg über den Rhein direkt in die Groov nach Zündorf.

In fußläufiger Nähe gibt es verschiedene kleinere Geschäfte, einen REWE-Markt und einen Aldi Süd. Zum Shoppen fährt man auf die 2 Kilometer entfernte Einkaufsmeile in Rodenkirchen. Hier können Sie in entspannter Atmosphäre einkaufen, sich verwöhnen lassen und genüsslich Essen gehen. Entdecken Sie die vielfältigen Möglichkeiten, die Ihnen Rodenkirchen bietet! Und müssen Sie doch mal in die Stadt, sind es bis zum Dom nur 9 Kilometer.

In Weiß und Rodenkirchen gibt es mehrere Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen. Die Gesamtschule und das Gymnasium sind bequem mit dem Fahrrad oder dem Linienbus erreichbar. Zur internationalen St. George's School benötigen Sie ca. 12 Autominuten. In Rodenkirchen und Weiß finden Sie eine große Auswahl an Bistros und Restaurants für jeden Geschmack. Ein paar von ihnen bieten zusätzlich zum guten Essen eine schöne Aussicht auf den Rhein. Genießen Sie die Nähe zum Fluss und fühlen Sie sich jeden Tag wie im Kurzurlaub!

Verkehrstechnisch ist Rodenkirchen sehr gut angeschlossen. Mehrere Buslinien verkehren in Rodenkirchen und Weiß, eine davon fährt bis zur Universität und die Bahnlinie 16 bringt Sie nach Bonn oder in die Innenstadt. Innerhalb weniger Autominuten ist man auf der Autobahn A555 und der A4. Die Fahrzeit zum Flughafen Köln/Bonn beträgt bei normaler Verkehrslage ca. 19 Minuten.



Eckdaten

Immobilie:	Eigentumswohnung mit Süd-West-Balkon im 1.OG 50999 Köln-Weiß
WEG:	2 Häuser zu je 4 Wohneinheiten
Baujahr:	1995
Einzug:	nach Absprache, kurzfristig möglich
Größe:	3 - 4 Zimmer, Küche, Diele/Flur, Bad mit Badewanne, Dusche, WC und Bidet, Gäste-WC, Balkon
Wohnfläche:	113,33 m ²
Badezimmer:	helles Tageslichtbad mit Wanne, Dusche, Waschbecken, Bidet und WC. separates Gäste-WC
Küche:	Markenküche von „Leicht“ mit Geräten von Miele und Neff (Kühl-Gefrierkombination, Geschirrspülmaschine, Backofen, Cerankochfeld, Mikrowelle) kann vom Käufer gerne übernommen werden
Extras:	großer Kellerraum sowie separate Waschküche für Waschmaschine und Trockner ebenerdiger Abstellraum für Fahrräder, Rollläden an allen Fenstern
Garage:	massive Einzelgarage
Heizung:	Gas-Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung, Fußbodenheizung
Energiepass:	Endenergieverbrauch 160,6 kWh/(m ² a), Klasse E, Baujahr Wärmeerzeuger 2016
Hausgeld:	derzeit monatlich € 596,00 inkl. Heizkosten und Instandhaltungsrücklage
Kaufpreisvorstellung:	€ 525.000 Euro inkl. Garage sowie Einbauküche mit Elektrogeräten und Kleiderschrank
Courtage:	3,57 % 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

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: 3,57% 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

2023 by Brigitte Graf-Farin. 50999 Köln, Hedwigstr. 2b
0221-93672990 info@graf-farin.de www.graf-farin.de

Foto Titelseite: Immoshots, Ralph Orange

Weitere Fotos Ralph Orange: S.2 – S.7

Weitere Fotos: Fotolia S.4 oben links, Google S.9

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.