

Exposé



Liebevoll sanierter Altbau in Rheinnähe



Immoionelles by Brigitte Graf-Farin

Herzlich willkommen!

Hier ist es endlich! Ihr neues Zuhause, das anders ist als die üblichen 08/15-Häuser. Dieser liebevoll modernisierte Altbau mit hohen Decken, zeitgemäßer Technik und schönen alten Details wird Sie begeistern, wenn Sie den Charme vergangener Zeiten mögen.

Ob Familien-Oase oder Freiberufler-Domizil, auf rund 166 m² Wohnfläche haben Sie viel Raum zum Wohlfühlen. Derzeit ist das Haus aufgeteilt in fünf schöne Zimmer auf drei Ebenen, eine gemütliche Wohnküche, einen Wintergarten und drei Bäder.



Bereits der Eingangsbereich lässt Ihr Liebhaberherz höher schlagen. Das Erdgeschoss des Haupthauses ist weitgehend offen gestaltet. Das Zentrum bildet die große Wohnküche. Hier wird gekocht, geklönt und natürlich lecker gegessen. Die Musterring-Küche ist erst 3 Jahre alt und bietet neben modernsten Geräten reichlich Stauraum, auf Wunsch kann sie gerne übernommen werden. Angrenzend befindet sich das gemütliche Wohnzimmer mit Kaminofen. Freuen Sie sich auf die kommende kühle Jahreszeit, die Sie mit Ihrer Familie vor dem knisternden Kaminfeuer verbringen werden!





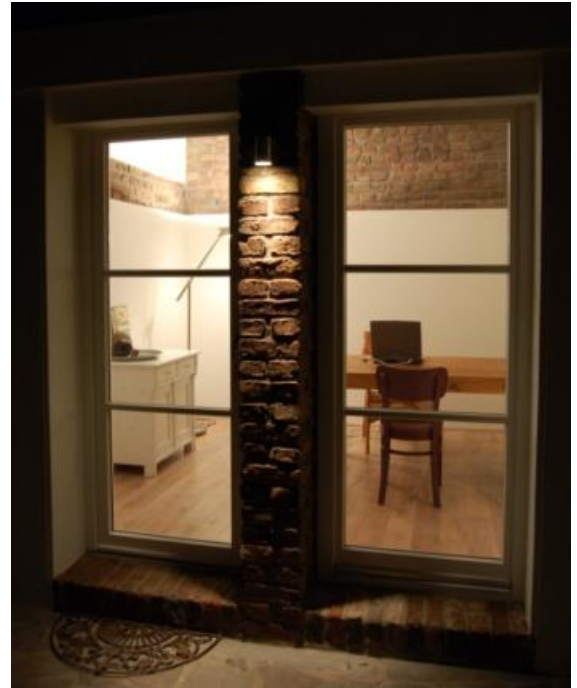


Übermittlungen zufolge liegt das Baujahr dieser Rarität um 1930. Überall in Haus und Garten finden Sie bautechnische Details aus dieser Zeit, die liebevoll in die Modernisierung des Hauses integriert wurden.

Hinzugefügt wurde ein heller Wintergarten aus weiß lackiertem Holz, der das Haupthaus mit dem ehemaligen Stall verbindet.

Im Jahr 2008 wurde der Stall als Atelier zu Wohnraum um- und ausgebaut. Der schöne Raum mit sichtbarem Ziegelsteinmauerwerk, weißem Putz und Eichendielen ist ein echter Allrounder. Er wurde bereits als Wohnzimmer, Esszimmer, Arbeitszimmer und als Spielzimmer für die Kinder genutzt. Wie würden Sie diesen schönen Raum bewohnen?

Sowohl vom Wintergarten als auch durch das Atelier gelangen Sie in den kleinen Innenhof, der in den idyllischen Garten führt.





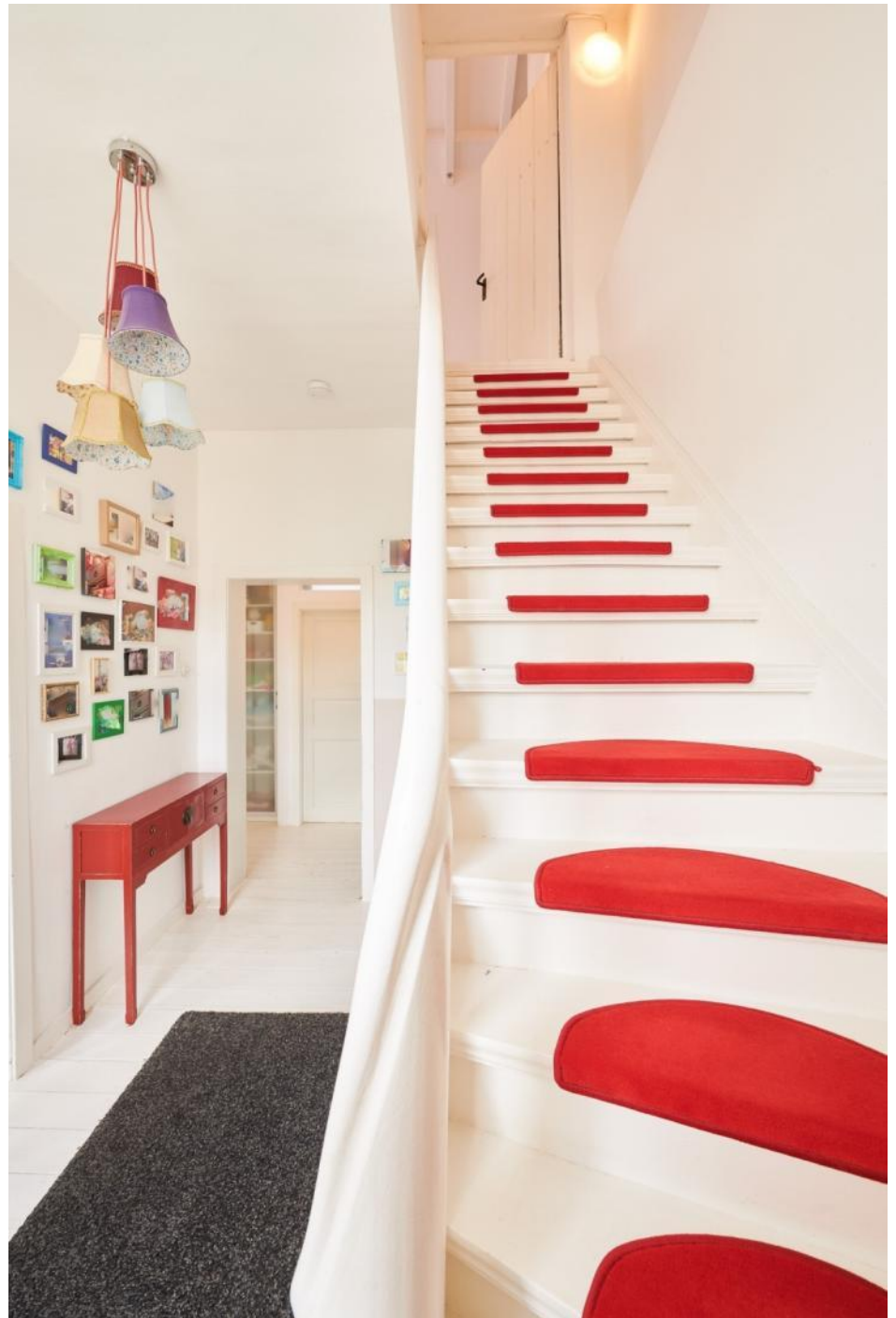


Die alte Holzterpe führt Sie auf die erste Etage. Hier befinden sich zwei schöne Kinderzimmer. Ein moderner, pflegeleichter Vinylboden wurde auf dem alten Dielenboden verlegt. Im Treppenhaus blieben die Dielen sichtbar, sie wurden weiß lackiert.

Das Haus bietet Ihnen drei Tageslichtbäder, auf jeder Ebene eins. Im Erdgeschoss ist es als Gästebad mit großzügiger Regendusche konzipiert. Hier ist auch der Platz für Waschmaschine und Trockner.

Im ersten Obergeschoss versprüht das „Kinderbad“ mediterranen Charme. Weiß lackierte Holzdielen, Kieselsteine und helle Farben versprühen ein herrliches Urlaubsfeeling. In der Duschwanne mit Echtglasabtrennung lässt sich sowohl bequem baden als auch duschen.

Im Dachgeschoss gibt es ein fast schon nostalgisches Bad mit Eckbadewanne.





Dachgeschoss



Das Dachgeschoss hat eine Höhe von knapp 5 Metern und ist komplett offen gestaltet. Ein idealer Elternbereich, der neben einem gemütlichen Bett reichlich Platz für Schränke und Stauraum bietet.

Auch das immer beliebtere Homeoffice lässt sich im Dachgeschoss einrichten, weit genug weg vom täglichen Trubel.

Ein schönes gestalterisches Element ist die Wand aus original alten Ziegelsteinen, die liebevoll von Hand freigelegt wurden. In diesem offenen Raum lassen sich in Leichtbauweise weitere Zimmer abtrennen, wenn Ihre familiäre Situation dies erfordert.



Garten

Der pflegeleichte Garten ist ein Paradies für Groß und Klein. Die Erwachsenen machen es sich gerne in der Nähe des Hauses auf der überdachten Terrassenfläche oder im Innenhof gemütlich. Die Kinder lieben den hinteren Gartenbereich, hier ist Platz zum Toben und Spielen. Am Ende des Gartens befindet sich ein tolles Trampolin.

Versteckte Winkel, sonnige Plätze und schattige Bereiche, für jeden Geschmack ist etwas dabei. Das dichte Laub der Bäume sorgt für viel Privatsphäre und schützt vor fremden Blicken.

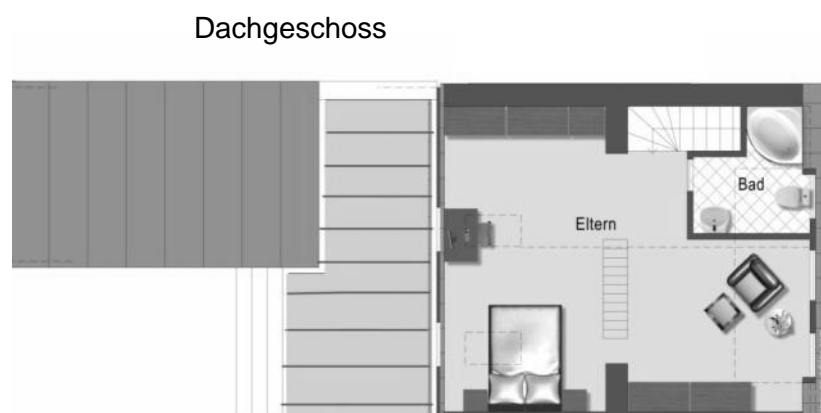
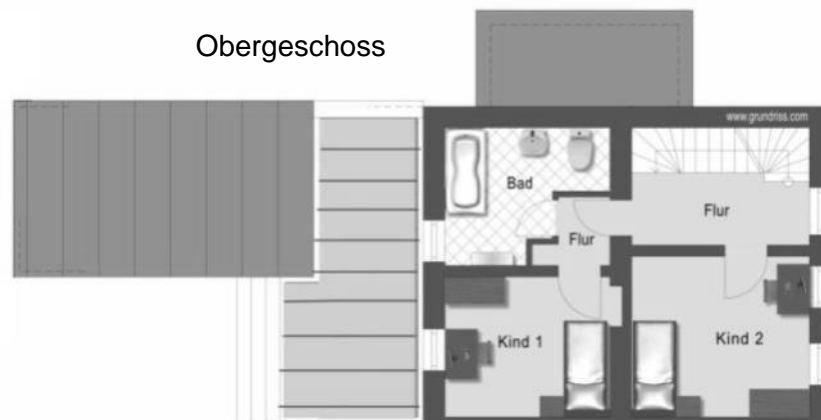
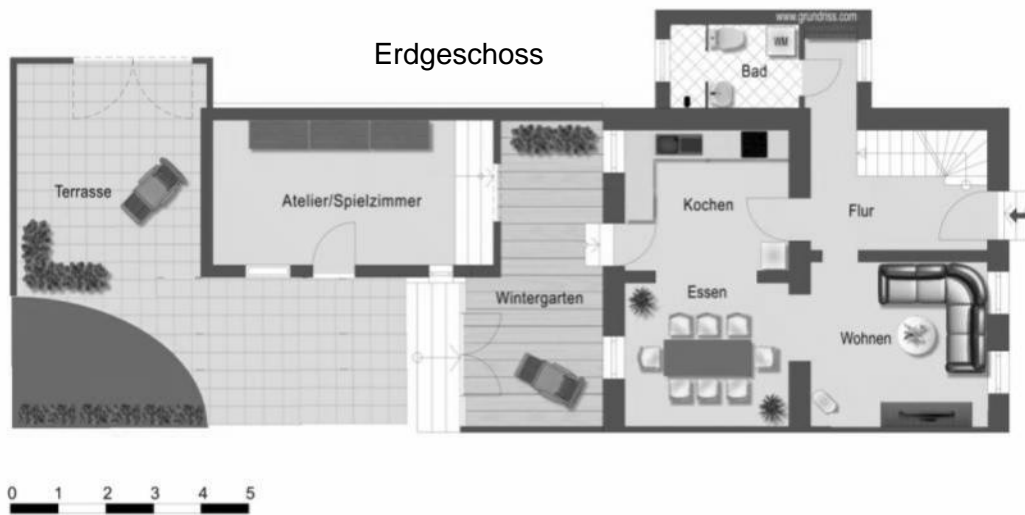
Freuen Sie sich auf Ihren Nachmittagskaffee im Schatten der Robinie, den Müßiggang mit einem guten Buch im Liegestuhl oder aktive Stunden mit der ganzen Familie.

Ein großes Gartenhaus bietet viel Stauraum. Vielleicht erfüllen Sie sich endlich den Traum von eigenen Hühnern im Garten? Die ehemaligen kleinen Stallgebäude, die derzeit als Abstellraum dienen, lassen sich schnell wieder aktivieren.





Grundrisse



Auf den Punkt gebracht

Immobilie:	Altbau-Einfamilienhaus, einseitig angebaut
Lage:	50999 Köln-Sürth
Grundstück:	345 m ² Grundstück, angelegter Garten mit schönem Baumbestand, relativ uneinsehbar, Gartenhaus
Wohnfläche:	rund 166 m ²
Aufteilung:	EG: Wohnküche, Kaminzimmer, Gäste-WC mit Dusche, Wintergarten, Atelier OG: zwei Zimmer, Wannenbad DG: ein offener Raum (kann mittels Trockenbau unterteilt werden), Wannenbad mit großer Eckbadewanne
Keller:	teilunterkellert
Baujahr:	ca. 1930, umfangreich modernisiert von 2003 bis 2013 (u.a. Elektrik, Bäder, Sanitärinstallation, Heizung, Fenster, Haustür, Bodenbeläge, Dachstuhl, Dachdämmung (Zellulose), Wintergartenneubau, Ausbau Stallgebäude
Zustand:	sehr gepflegter Gesamtzustand, laufende Instandhaltung
Fenster:	isolierverglaste Fenster, teilweise mit Oberlichtern, überwiegend aus 2013
Haustür:	Haustür (höhere Sicherheitsklasse) aus 2013
Bäder:	3 Tageslichtbäder, eins auf jeder Etage EG: moderne Fliesen anthrazit und sandfarben, begehbare Dusche OG: Wannenbad mit Duschtrennung aus Echtglas, mediterranes Flair mit Kieselsteinen, weiß lackiertem Holz, weiße Fliesen DG: Bad mit großer Eckbadewanne in Dachschräge
Böden:	Holzböden (im EG mit Bodendämmung), Feinsteinzeugfliesen, Naturstein, Vinylböden auf alten Holzdielen in den Kinderzimmern
TV:	Satellitenanlage vorhanden, Kabel-TV möglich
Internet:	Highspeed-Kabel bis zu 1000 Mbit/s verfügbar
Heizung:	Gas-Brennwerttechnik, zentrale Warmwasseraufbereitung
Energiepass:	Endenergieverbrauch 151,28 kWh/(m ² a), Erdgas H, Baujahr 2003
Kaufpreisvorstellung:	€ 799.000,-- zzgl. 3,48 % Maklercourtage inkl. 16% MWSt.

Gerne senden wir Ihnen weitere Informationen und laden Sie zu einer individuellen 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

Sürth, Weiß, Rodenkirchen



Ist es schon Weiß oder doch noch Sürth? Diese schöne Immobilie befindet sich am Rande des Rodenkirchener Stadtteils Sürth, ganz in der Nähe zu Weiß. Die beiden Stadtteile mit der Postleitzahl 50999 bieten ihren Bewohnern ein sehr hohes Maß an Lebensqualität. Nur einen Steinwurf vom Rhein entfernt, werden Sie sich im Weißer Bogen ganz schnell heimisch fühlen.

Reiter werden sich hier im Ort besonders wohl fühlen. Ausgedehnte Reitwege über Felder und durch die Wälder des Rheinbogens lassen jedes Reiterherz höher schlagen. Mehrere Reitsportanlagen befinden sich in fußläufiger Nähe. Auch der TCR Tennisclub Rodenkirchen und das Trainingsgelände des FC Rheinsüd sind in wenigen Gehminuten gut erreichbar. Hier kickt nicht nur der Nachwuchs!

Generell ist der Freizeitfaktor in Sürth, Weiß und Rodenkirchen sehr hoch. Lange Spaziergänge, Radfahren, Joggen, Golfen und vieles mehr ist direkt vor Ort möglich. Die umliegenden Restaurants und Cafés haben wir schon für Sie getestet, dabei ist so manch angenehme Überraschung herausgekommen. 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. Und das Sürther Bootshaus liegt fast schon vor der Haustür.

Es gibt verschiedene kleinere Geschäfte, einen gut sortierten Rewe-Markt, einen Penny und einen Aldi Süd. Zum Shoppen fährt man einfach auf die 2 Kilometer entfernte Einkaufsmeile nach Rodenkirchen. Hier können Sie in entspannter Atmosphäre einkaufen, sich verwöhnen lassen und genüsslich Essen gehen. Entdecken Sie die vielfältigen Möglichkeiten, die Ihnen der beliebte Kölner Süden bietet! Und sollten Sie doch einmal in die Stadt fahren wollen, bis zum Dom sind es nur 9,6 Kilometer.

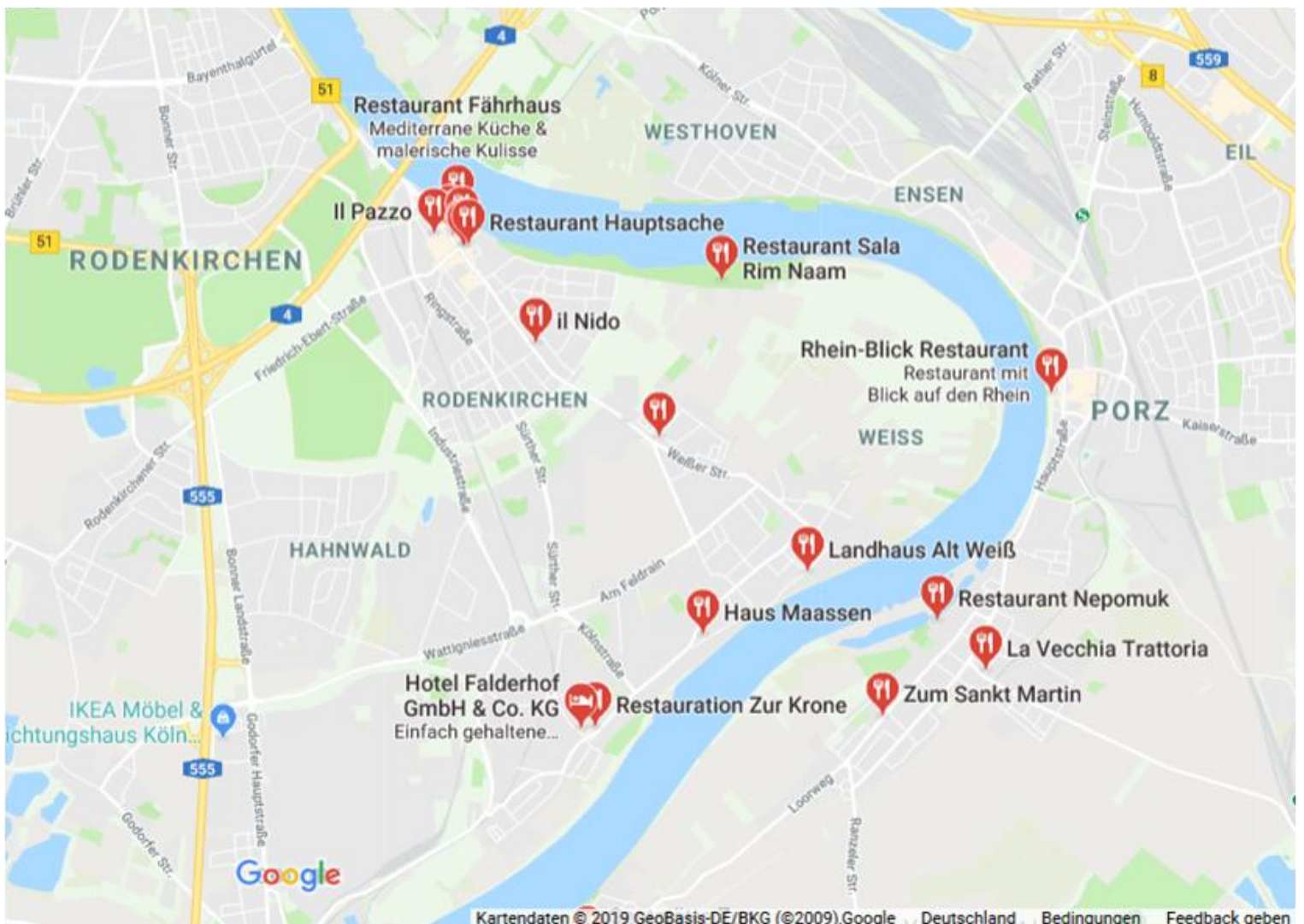
In Sürth, Weiß und Rodenkirchen gibt es mehrere Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen. Die Gesamtschule und das Gymnasium sind bequem mit dem Fahrrad oder dem Linienbus erreichbar. Zur internationalen St. George's School benötigen Sie ca. 15 Autominuten.





In Rodenkirchen, Sürth 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 Sürth gut angeschlossen. Die Buslinien 131 und 134 verkehren in Sürth 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.



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.

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 3,00 % auf den Kaufpreis zuzüglich 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

Impressum

2020 by Brigitte Graf-Farin. 50999 Köln, Hedwigstr. 2b.
Foto Titelseite: Immoshots, Ralph Orange . Weitere Fotos Ralph Orange: S.2, S.3, S.4 unten, S.5, S.6 rechts, S.7, S.8 rechts, S. 9 unten, S.10
Fotos Brigitte Graf-Farin: S.4 oben und mittig, S.6 links, S.8 links, S.9 rechts
Weitere Fotos: S.13 und S.14 oben pexels.de sowie S.14 nach gesetzlichen Erfordernissen direkt unter dem Foto.
Bebilderung und Text stellen teilweise Ideen dar. Dieses Exposé ist nicht rechtsverbindlich. Eine Haftung ist ausdrücklich ausgeschlossen.