

# Exposé



**Maisonette mit Dachterrasse in Rheinnähe**  
Gemütliches Nest für Singles, Paare & Kleinfamilien!



Immoionelles by Brigitte Graf-Farin



Hier ist sie, Ihre Traumwohnung in Köln-Weiß! Nur wenige Meter vom Rhein gelegen, mit herrlichem Blick in grüne Baumkronen und auf die Kirchturmspitze. Als I-Tüpfelchen haben Sie von der Dachterrasse einen „kleinen Blick“ auf den Rhein und die Schiffe!

Diese besondere Dreizimmerwohnung bietet Ihnen gut 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche und befindet sich auf der ersten und zweiten Etage (Dachgeschoss) eines freistehenden Hauses mit nur zwei Wohneinheiten. Der Wohnbereich überzeugt durch sein offenes Raumkonzept und die atemberaubende Deckenhöhe von mehr als 4 Metern! Hier schaut einem niemand in die Wohnräume - diese Offenheit vermittelt ein Gefühl von absoluter Freiheit. Ein wunderbarer Rahmen zur Verwirklichung individueller Wohnträume!



# Herzlich Willkommen!

Das Wohnzimmer bietet viel Platz für eine gemütliche Fernsehecke mit bequemer Sofalandschaft und Raum für einen schönen Essbereich. Genießen Sie beim Essen den herrlichen Blick und verbringen Sie schöne Stunden mit guten Freunden, hier werden sich auch Ihre Gäste sehr wohl fühlen!

In der Dachspitze befindet sich oberhalb des Treppenhauses ein eingezogener Boden. Von hier oben hat man eine tolle Sicht runter in den Wohnbereich. Es ist eine Art „Galerie“, die bisher als kreative Ecke für Kinder und als Übernachtungslager für liebe Freunde genutzt wurde. Zwei Velux-Fenster sorgen für Licht und frische Luft und verwandeln den 1,50 m hohen Bereich in einen schönen, geheimen Rückzugsbereich. Wie würden Sie die Galerie nutzen?





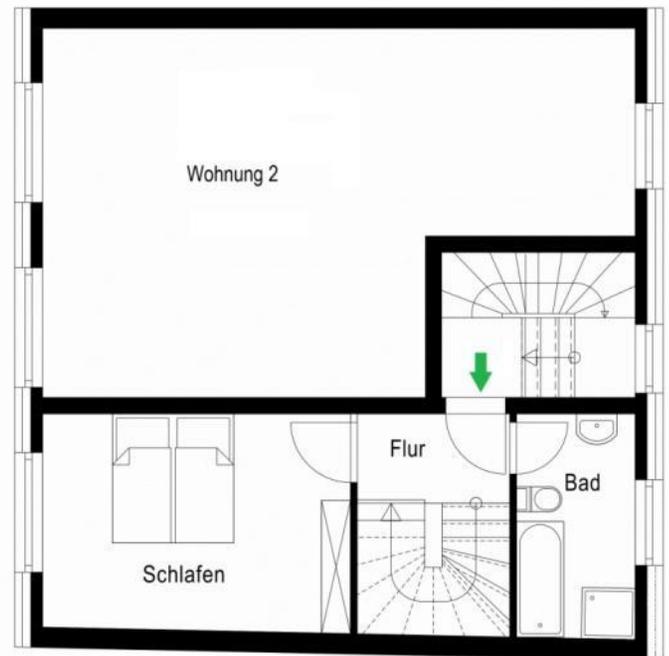
Die offene Küche hat eine gute Größe und ist kommunikativ. Schränke und Geräte lassen sich praktisch anordnen und ein schöner Esstisch findet unter dem Veluxfenster Platz. Auch von hier haben Sie einen herrlichen Blick auf die Terrasse und ins Grüne.

Freuen Sie sich auf gemütliche Abende, an denen Sie mit Ihrer Familie kochen werden oder einfach nur gemütlich zusammen sitzen.

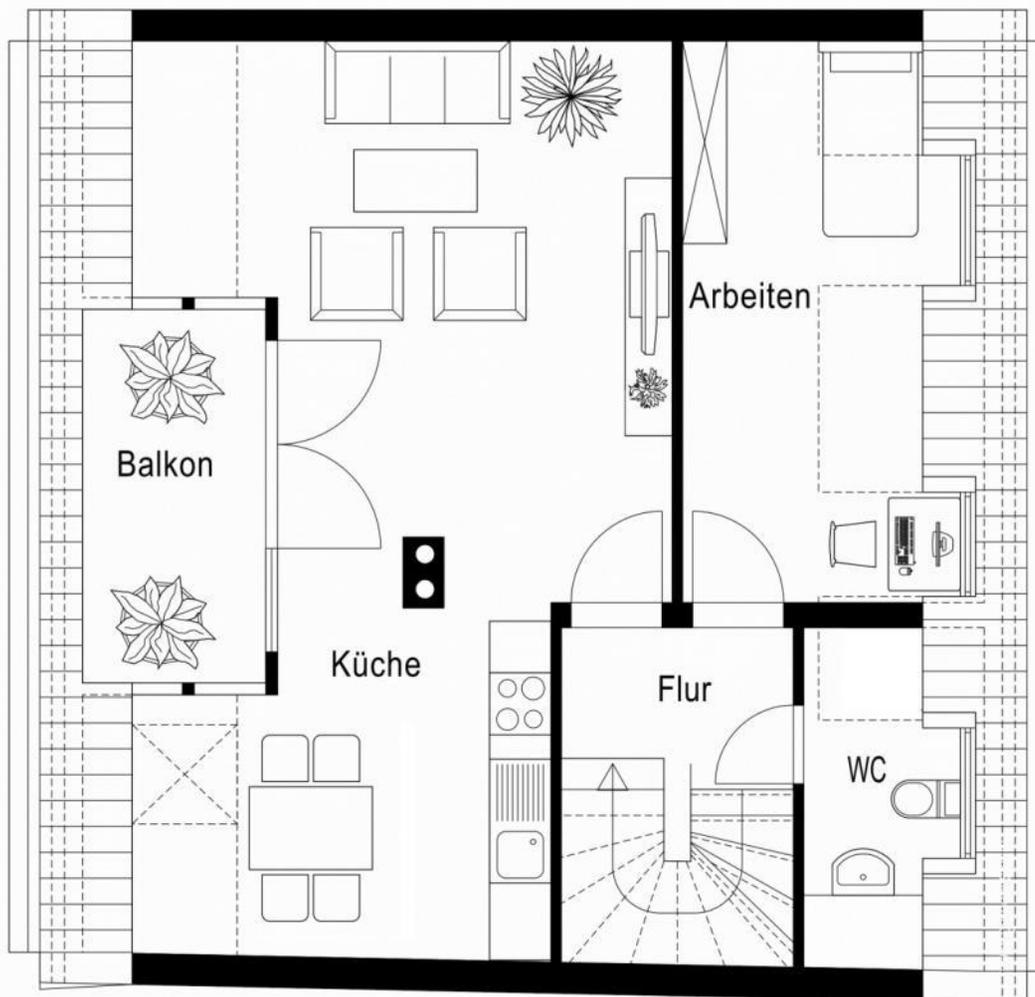




Eingangsbereich 1. OG  
mit Flur, Schlafzimmer, Bad



Wohnbereich 2. OG  
(Dachgeschoss)  
mit Flur, drittem Zimmer,  
Gäste-WC



# Dachterrasse

Die Dachterrasse ist nach Süd-Osten ausgerichtet und verwöhnt Sie bereits morgens mit Sonne. Genießen Sie hier oben Ihr Sonntagsfrühstück, Sie werden sich fühlen wie im Urlaub! Als Extra bietet Ihnen diese Terrasse einen „kleinen Rheinblick“, durch die Bäume können Sie den Fluss und die Schiffe sehen.

Lauschen Sie dem Zwitschern der Vögel in den Baumkronen oder lesen Sie ein gutes Buch im Liegestuhl. Laden Sie Freunde ein und lassen Sie den Tag am Grill ausklingen. Die Terrasse bietet genügend Platz für eine einladende Bierzeltgarnitur oder gemütliche Sitzgelegenheiten.





Im Dachgeschoss gibt es neben dem Wohnbereich auch ein Gäste-WC mit zeitlosen weißen Fliesen sowie einen weiteren Raum, der sich hervorragend als Gäste- oder Arbeitszimmer eignet. Hier könnte aber auch ein Kinderzimmer entstehen, das wurde in der Vergangenheit bereits erfolgreich erprobt!

Die schönen Gauben in der Dachschräge verleihen dem dritten Zimmer ein besonders wohnliches Gefühl.



Auf der ersten Etage finden Sie neben dem Eingangsbereich das Badezimmer und das Schlafzimmer.

Das Bad hat weiße Wandfliesen, graue Bodenfliesen und eine weiße Sanitärausstattung, ist aber schon ein wenig in die Jahre gekommen. Es verfügt über ein WC, ein Waschbecken, eine Badewanne und eine Dusche. Das große Fenster lässt viel Tageslicht ins Bad.

Waschmaschine und Trockner haben ihren Platz übrigens in der Waschküche im Keller.



Gegenüber dem Badezimmer liegt das Schlafzimmer. Wie in allen anderen Räumen (außer den Bädern) liegt auch hier Parkettboden. Dieser wurde noch nie abgeschliffen, so dass er bei Bedarf geschliffen und neu versiegelt werden könnte.

Die gesamte Wohnung verfügt über eine Fußbodenheizung. Damit Sie nachts gut schlafen können gibt es Rollläden, die den Raum zuverlässig abdunkeln.





Weiß liegt nur einen Steinwurf vom Rhein entfernt. Hier im Weißer Bogen werden Sie sich ganz sicher schnell heimisch fühlen. Die umliegenden Restaurants und Cafés haben wir auch schon für Sie getestet, dabei ist so manch angenehme Überraschung herausgekommen.

Reiter werden begeistert sein, zwei Reiterhöfe befinden sich in fußläufiger Nähe. Ausgedehnte Reitwege über Felder und durch die Wälder des Weißer Bogens lassen jedes Reiterherz höher schlagen. Den Tennisclub Rodenkirchen und das Trainingsgelände des FC Rheinsüd erreichen Sie ebenfalls in wenigen Gehminuten. Hier kickt nicht nur die Jugend!

Generell ist der Freizeitfaktor in Rodenkirchen/Weiß sehr gut. Lange Spaziergänge, Radfahren, Joggen, und viele weitere Sportarten sind 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, ein schönes Eiscafé, eine Pizzeria, mehrere Restaurants, Bäckerein und einen Gemüseladen. Einen gut sortierten REWE-Markt und einen Aldi Süd finden Sie im fußläufigen Umkreis. 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 Rodenkirchen bietet! Und sollten Sie doch einmal in die Stadt fahren wollen, bis zum Dom sind es nur 9,8 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.

Es finden regelmäßig Veranstaltungen statt, die auch über die Stadtteilgrenzen hinaus bekannt sind. Das „*Weißer Weinfest*“ begeistert im Juni nicht nur die „Dorfbewohner“, fast schon legendär ist das Herbstfest mit Almabtrieb im Oktober. Im Dezember gibt es einen kleinen Weihnachtsmarkt und kurze Zeit später wird kräftig Karneval gefeiert. Der schöne Zug lockt am Karnevalssamstag regelmäßig Besucher aus anderen Städten an.



Zwei Buslinien verkehren in Weiß, eine davon fährt bis zur Universität. Die Bahnlinie 16 bringt Sie nach Bonn oder in die Innenstadt. Innerhalb weniger Autominuten ist man auf der Autobahn A555 und der A4.

# Daten, Fakten und Kontakt

Immobilie:	Maisonette-Eigentumswohnung
Lage:	50999 Köln-Weiß 1. und 2. Etage (ohne Aufzug)
Baujahr:	2005
Einzug:	kurzfristig möglich
Größe:	Dreizimmerwohnung mit offener Küche, 2 Dielen, Bad, Gäste-WC, Dachterrasse ca. 80,36 m <sup>2</sup> Wohnfläche
Badezimmer:	Badezimmer mit Wanne und Dusche, Waschbecken und WC. Einfache Ausstattung, weiße Fliesen und Sanitärausstattung
Heizung:	Gas-Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung
Energiepass:	Endenergiebedarf 128,77 kWh/(m <sup>2</sup> a), Gas GVG
Ausstattung:	Fußbodenheizung Fertigparkett in allen Wohnräumen und Dielen massive Treppe mit Buchenstufen weiße Holzfenster mit Isolierverglasung, im 1. OG mit Rollläden Gegensprechanlage auf jeder Etage In Bad/WC graue Bodenfliesen und weiße Wandfliesen Kellerraum Waschkeller Satellitenschüssel
Zustand:	je nach Anspruch bezugsfertig, evtl. mit leichtem Renovierungsbedarf
Highlights:	Maisonette mit sonniger Dachterrasse Nur wenige Meter bis zum Rhein Ideal zur Eigennutzung und Vermietung geeignet kleine Eigentümergemeinschaft, WEG mit 3 Parteien
Hausgeld:	€ 168,00 inkl. Heizkosten zzgl. evtl. Instandhaltungsrücklage
Grundsteuer:	jährlich € 320,69 Grundsteuer B
Kaufpreisvorstellung:	€ 327.000,--
Provision:	3,57% inkl. MWSt. vom beurkundeten Kaufpreis

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



Immo tionelles  
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 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.

### 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. Bei dieser Immobilie fällt keine zusätzliche Käufercourtage an!

### 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

2019 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.2-3, S.4 Mitte/unten, S.5, S.7-9

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.