

Exposé



*Rarität in Zündorf an der Groov
Ideal für Singles und Paare!*



Immotionelles by Brigitte Graf-Farin

Wohnen an der Groov

Manchmal begegne ich als Maklerin ganz besonderen Immobilien, die mich aufgrund ihrer Atmosphäre oder Lage zu Fantasien anregen. So war es auch bei dieser Immobilie. Wenn Sie mögen, nehme ich Sie mit und zeige Ihnen, welche Vision ich bei unserer ersten Begegnung hatte.

Vielleicht sehen Sie es auch...



Wohnen an der Groov in Zündorf. Es fühlt sich schon ein wenig nach Urlaub an. Ich beginne die Besichtigung des Häuschens in der Enggasse mit einem schönen Spaziergang durch die Altstadt. Das Wetter ist herrlich, es ist ein warmer Frühsommertag. Ich bin mit der Fähre von Weiß nach Zündorf gefahren, für mich tatsächlich die kürzeste und natürlich schönste Strecke. Man überquert mit dem „Krokodil“ den Rhein, landet in Zündorf und schlendert am Sandstrand der Groov entlang durch die Bäume auf den Marktplatz... Unweigerlich fallen mir Erinnerungen aus vergangenen Urlauben ein. An der Adria zum Beispiel oder am Mittelmeer. Aber wir sind im Kölner Süden, in Zündorf. In der wunderbaren Altstadt mit ihren Restaurants, der Eisdielen und den schönen Fachwerkhäusern. Ja, ganz spontan möchte ich hier wohnen. Ich möchte morgens mit meinem Hund am Rhein spazieren gehen. Minigolf kann ich spielen, quasi vor meiner Haustür. Und zum Zündorfbad mit Saunalandschaft sind es keine 700 Meter. Es ist täglich geöffnet, mir fallen keine Gründe mehr ein, nicht endlich mehr für meine Gesundheit zu tun. Es gibt eine Vielzahl an Restaurants, in der Klosterkapelle finden regelmäßig schöne Konzerte statt und durch das Dachgeschossfenster meines Häuschens kann ich sogar den Rhein sehen. Ein wunderbares Fleckchen Erde, das ich mir zu meinem Lieblingsplatz machen werde.

„Mein Häuschen“ in der Enggasse hat seinen Ursprung vor weit zurückliegender Zeit. Ein bisschen merkt man das noch, zum Beispiel am alten Gewölbekeller und an der Raumaufteilung. Es wurde in den 1960er Jahren kernsaniert und neu aufgebaut, 1965 erhielt es einen Anbau, in dem das Badezimmer untergebracht ist. Natürlich muss man es nun aus seinem Dornröschenschlaf wecken, aber es kann ein echtes Schmuckstück werden! Als ich das Häuschen zum ersten Mal gesehen habe, war mir sofort klar, wie ich es gestalten und umbauen würde. Es ist einfach wunderbar und ideal geeignet für ein bis zwei Personen!





Bisher befand sich die Küche im Erdgeschoss, direkt neben dem Bad. Für mich ist eine gemütliche und helle Küche der wichtigste Raum in einer Wohnung. Mir war sofort klar, dass ich sie auf die erste Etage verlegen würde, direkt neben die Dachterrasse. Die Decke zum Dachboden würde ich öffnen und meine neue Küche wäre ein luftiger Küchentraum, offen bis unter den Dachfirst! Eine Schranktreppe mit Küchengeräten könnte ins Dachgeschoss führen und würde Platz sparen. Die Terrassentür könnte ich vergrößern und über der Küchenzeile zusätzlich ein Fenster einbauen lassen. So hätte ich noch mehr Licht und Sonne im wichtigsten Raum meines Zuhauses und könnte wunderbar auf die herrliche Dachterrasse schauen. Hier würde ich in der Sonne sitzen und mir das Menu für meine Gäste überlegen. Genug Platz für einen wirklich großen Esstisch ist hier vorhanden, abends könnten wir uns auch in den lauschigen Innenhof setzen und die vielen Kerzen anzünden.

Was für eine herrliche Alternative zu einer herkömmlichen Eigentumswohnung! Hier bin ich die alleinige Eigentümerin und muss mich nicht mit anderen Miteigentümern zum Thema Fassadenfarbe, Bepflanzung des Innenhofs und sonstiger Fragen besprechen. Ich bin „mein eigener Herr“, my home is my castle ☺ Und ich kann grillen, wann immer ich möchte.

Das kleine Haus, das gut geschützt in einem Innenhof auf einem ca. 117 m² großen Grundstück steht, verfügt über einen alten Gewölbekeller, in dem schon vor etlichen Jahren Lebensmittel gelagert wurden. Der Keller ist ein hervorragendes Wein- und Kartoffellager, denn er hat immer die richtige Temperatur.

Im Erdgeschoss gibt es zwei Zimmer (eins davon war bisher die Küche), das Treppenhaus, ein Badezimmer und ein separates WC. Das Schlafzimmer gefiel mir auf Anhieb gut, es hat die richtige Größe, irgendwie gemütlich und kuschelig. Im Sommer sicherlich angenehm kühl, da kann man auf eine Klimaanlage getrost verzichten. Die alte Küche fand ich weniger einladend, für mich stand fest, dass sie auf jeden Fall in den darüber liegenden Raum auf der ersten Etage umziehen muss. Leitungstechnisch überhaupt kein Problem, da man alle Leitungen sowieso neu machen sollte und die neue Küche direkt über der alten liegen würde.



Was könnte man aus der ehemaligen Küche im Erdgeschoss machen, die noch dazu ein Durchgangszimmer ins Bad und WC ist? Ein echter Mehrwert wäre ein begehrter Kleiderschrank im hinteren Teil des Raums. Es wäre nicht nur die Erfüllung eines kleinen Traums, sondern auch sehr praktisch gelegen, zwischen Schlafzimmer und Bad. Wenn man es geschickt anstellt, hat noch ein großer Schreibtisch unter dem Fenster Platz.



Das Bad hat eine gute Größe. Natürlich sollte auch hier alles an Leitungen und Sanitär erneuert werden (obwohl die Fliesen wirklich stylisch aussehen, fast orientalisches). Besonders gut finde ich, dass man im neuen Bad eine Badewanne und eine große Dusche unterbringen kann. Das WC bleibt separat, da es gleichzeitig das Gäste-WC ist. Und unter das Fenster passen Waschmaschine und Trockner. Mit Holz verkleidet könnte man fast meinen, es sei ein Sideboard.



Ob man den Versatz der Decke im Treppenhaus so lassen soll? Falls nicht, könnte man die Wand der (neuen) Küche zum Treppenhaus entfernen und die Decke zurückbauen.





Was mir neben der neuen Küche auf der ersten Etage am besten gefällt? Die Dachterrasse! Gerade im Sommer ist die Terrasse eine echte Wohnraumerweiterung. Das sind 10 Quadratmeter mehr Platz, auf denen man viel Zeit verbringen wird und wo sich auch Gäste total wohlfühlen werden!

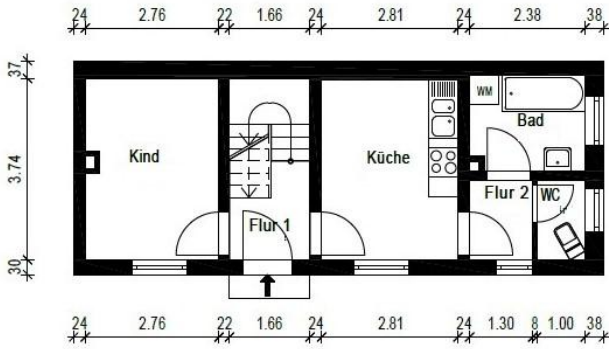
Unbedingt erwähnen möchte ich auch den herrlichen Blick auf die Groov und manchmal auch auf den Rhein, je nach Jahreszeit ☺ Vom Fenster im Dachboden hat man diese herrliche Aussicht, allein schon ihretwegen lohnt sich der Ausbau. Auf der gegenüberliegenden Seite hat man einen romantischen Blick auf den Kirchturm. Ich kann mir richtig gut vorstellen, wie man im ausgebauten Dachgeschoss entspannte Stunden verbringt und seinen Träumen nachhängt... Ein schönes Buch lesen, ein Instrument spielen, Netflix schauen...

Den tollen Innenhof würde ich in einen mediterranen Traum verwandeln: Feigen, Olivenbäumchen und Lavendel schweben mir vor und in den weniger sonnigen Bereich pflanzt man vielleicht Funkien und Hortensien. Endlich kann man auch den langersehnten Gemüsegarten verwirklichen! Das I-Tüpfelchen wird die coole Outdoorküche mit dem modernen Gasgrill, der wird bei künftigen Partys ganz sicher eine Hauptrolle spielen. Letztlich passt auch ein Kleinwagen durch die Einfahrt und auf das Grundstück.

Sie sehen, Ideen gibt es einige, doch leider bin ich nur die Maklerin. Gerne zeige ich Ihnen „mein Häuschen“ während einer Besichtigung und bin gespannt auf Ihre Visionen und Tagträume. Krempeln Sie die Ärmel hoch und verwandeln Sie „Ihr Häuschen“ in ein Schmuckstück, es wird garantiert großartig!

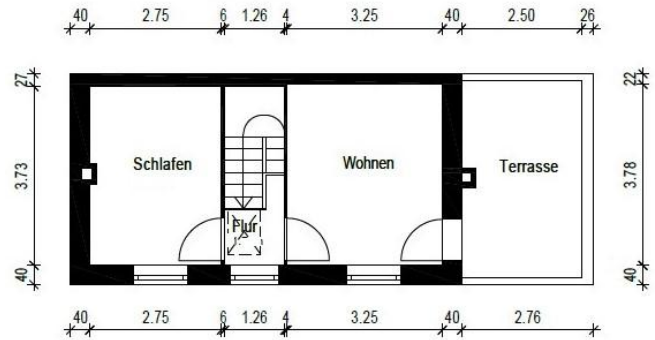


Grundriss

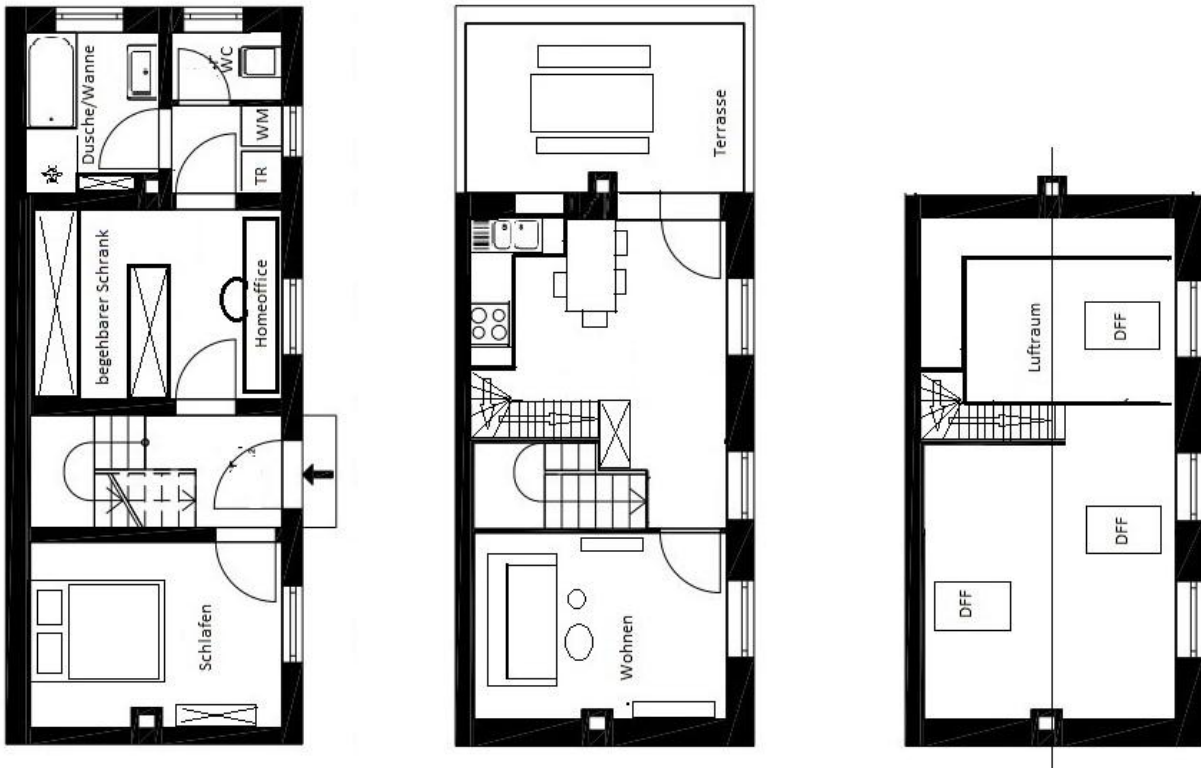


Erdgeschoss

Obergeschoss



Umbauideen



Diese Umbauideen sollen Ihre Fantasie beflügeln und zeigen, was man u. U. aus dem kleinen Haus machen kann, ohne es zusätzlich anzubauen. Es handelt sich lediglich um Ideen, die auf jeden Fall von Architekten und Statikern geprüft werden müssen und ggf. einer Baugenehmigung unterliegen. Es wird keinerlei Gewähr für die Durchführbarkeit übernommen!

Leben in Zündorf

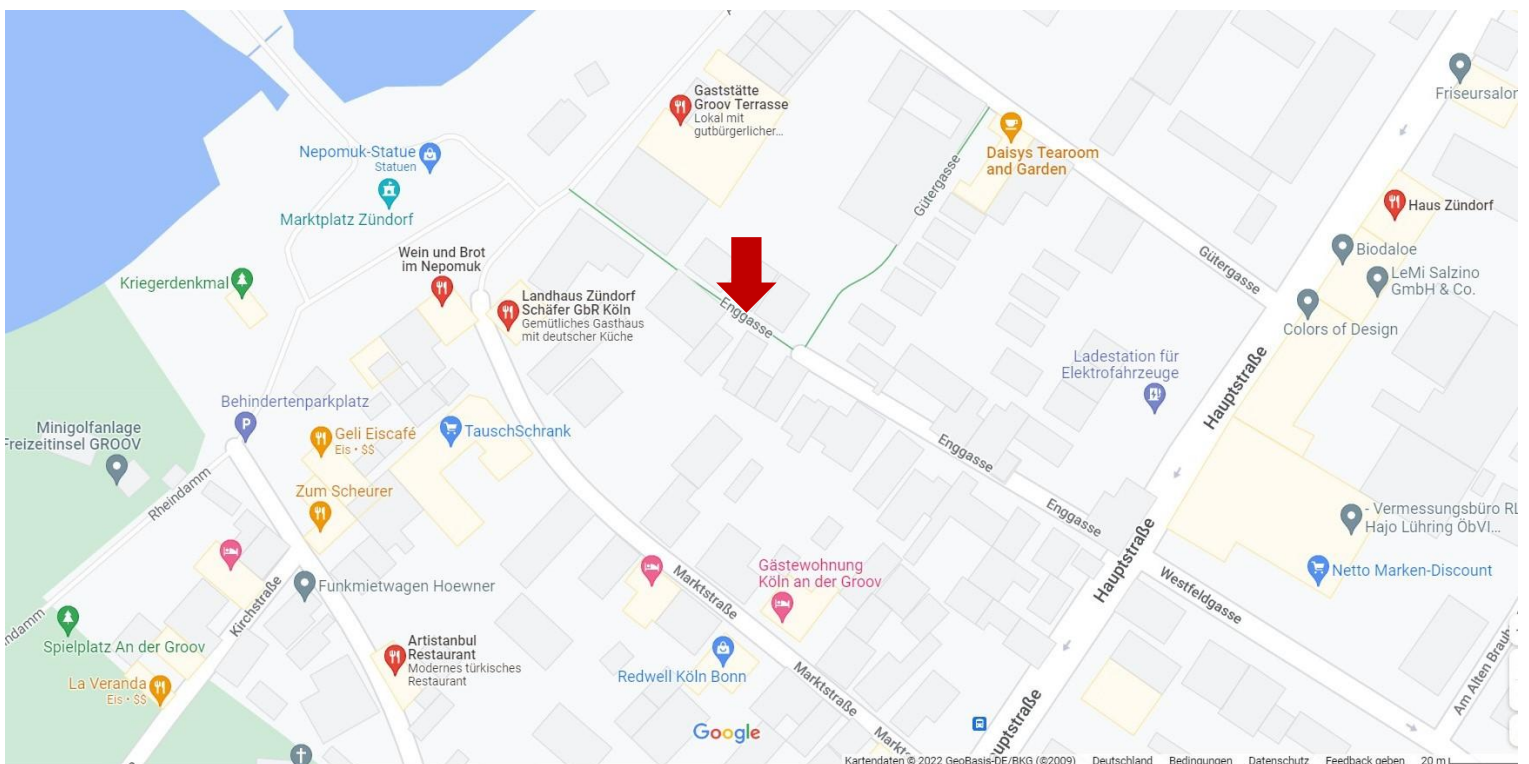


Der perfekte Sonntag beginnt mit einem guten Frühstück bei „Daisys Tearoom and Garden“ in der Gütergasse. Das „Daisys“ ist so nah, dass man noch nicht einmal eine Jacke anziehen muss. Und obwohl die neue Küche bestimmt traumhaft wird, kann man sich abends unter den vielen Restaurants je nach Stimmung das Passende aussuchen: Weinverkostung im „Nepomuk“, deutsche und rheinische Küche im „Landhaus Zündorf“, schwäbische Spezialitäten „zum Scheurer“, gutbürgerlich in der „Gaststätte Groov“, ins „Bacchus“, türkisch, italienisch, Sushi,... Die Auswahl an gastronomischen Genüssen ist umwerfend.

Innerhalb von zwei bis drei Minuten erreicht man Netto und Rewe, zu Fuß wohlgemerkt. Bäcker, Metzger und Edeka sind ebenfalls nur wenige Minuten entfernt. Mit der KVB-Linie 7 fährt man ohne umzusteigen mitten in die Kölner Innenstadt. Bis zur Haltestelle Zündorf sind es rund 600 Meter und man kriegt für die 25 minütige Fahrt bis zum Heumarkt ganz sicher einen Sitzplatz, denn es handelt sich um die End- bzw. Anfangshaltestelle. Die Bahn fährt übrigens alle 10 Minuten.

In der Klosterkapelle finden regelmäßig feine kleine Konzerte statt: Jazz, Swing, Country, Klassik, Pop, für jeden Geschmack ist etwas dabei.

Das Zündorfbad mit täglich geöffnetem Hallenbad, Saunalandschaft und zusätzlichem Freibad ist nur 700 Meter entfernt. Es gibt einen Kanu-Club und man kann rudern. Selbst einen Yachthafen besitzt Zündorf. Und wenn Sie kein eigenes Boot besitzen, überqueren Sie den Rhein einfach mit dem „Krokodil“...





Zündorf



Eckdaten

Immobilie: Lage:	einseitig angebautes Einfamilienhaus in hervorragender Lage an der Groov 51143 Köln (Niederzündorf)
Größe:	ca. 72 m ² Wohn-/Nutzfläche (rund 61 m ² Wohnfläche zzgl. ca. 11 m ² Nutzfläche im Dachgeschoss)
Keller: Grundstück:	Gewölbekeller ca. 10 m ² 116 m ²
Baujahr: Zustand:	genaues Baujahr unbekannt, Wiederaufbau ca. 1960, erweitert 1965 laufend gepflegt und prinzipiell bewohnbar energetische und technische Sanierung sowie Umbau und Erweiterung bieten sich an
Fenster: Bäder:	Aluminium Fenster, ca. 1985, isolierverglast Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss, Fenster separates WC mit Fenster
Böden:	überwiegend Fliesen und Laminat
Modernisierung:	Mitte der 80er Jahre Fenster und Badezimmer 2015 Fassadenanstrich und Dachbeschichtung 2015 Trockenlegung Keller (mittels Ausbaggerung und Abdichtung) 2016 Heizung (elektrisch)
Heizung: Energiepass:	elektrische Heizkörper (kein Nachtstrom), 2016 liegt bei Besichtigung vor
Parken:	derzeit kann ein kleines Auto im Innenhof parken, durch Öffnung der Grundstücksbegrenzung (Mauer) wäre auch die Zufahrt mit einem größeren PKW möglich
Einzug:	nach Absprache
Kaufpreisvorstellung:	€ 295.000 zzgl. 3,57 % Käufercourtage (inkl. 19% MwSt.) Die Immobilienmaklerin 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



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) 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

2022 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 – S. 7

Weitere Fotos: Brigitte Graf-Farin (S8 – S.9), Fotolia.de (S.2 oben)

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 ausdrücklich ausgeschlossen. Bilder

und Texte dienen der Beflügelung der Fantasie, ebenso Umbaubeispiele!