

# Exposé

## Wohnung in Köln

**Traumwohnung 4,5 Zimmer, 92,15 qm, nahe Bayer, Rhein und K-City**



Objekt-Nr. **OM-297580**

**Wohnung**

Verkauf: **399.900 €**

51061 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1966	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	92,15 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	30,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	290 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bitte keine Makleranfragen!!! Bauzinsen aktuell zu guten Konditionen erhältlich und wir helfen, gerne bei der suche einer Baufinanzierung!

Hallo zusammen,

wir verkaufen unsere Traumwohnung in der 1. Etage eines schönen 6 Parteienhaus mit einer Größe von ca. 92,15qm in ruhiger Gegend in Köln Flittard. Kostenfreie und genügend Parkplätze in der Straße vorhanden. Keine unnötige Parkplatz suche notwendig.

Der Zugang zu den Häusern erfolgt über einen eigenen Fußweg, somit kein Verkehr vorm Haus.

Im Haus selbst wurde vor kurzem vieles erneuert:

Treppenhaus frisch gestrichen, Treppenhausbeleuchtung erneuert, Vordach erneuert

Keller frisch gestrichen

Neue Alu Anthrazit Haustür inklusive Briefkästen erneuert

NEUE Gasbrennwert Heizung

Regenfallrohre erneuert

Fassade gestrichen,

Giebel gedämmt

Trocknungsraum und Fahrradkeller vorhanden

Dach im sehr guten Zustand

Kellerdecken gedämmt

Dachboden gedämmt

In der Wohnung befindet sich 2 Balkone einer zu Ost- Seite einer zur Südwest Seite daher absolut Lichtdurchflutet. Sonnentage auf dem Balkon sind garantiert.

Die Räume sind hochwertig gefliest bzw. mit hochwertigen Fußböden verlegt.

3 Schlafräume, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Bad und 2 Balkone vorhanden. Daher auch genügend Homeoffice Möglichkeiten vorhanden.

Folgendes wurde in der Wohnung erneut:

Alle Gewerke Elektro, Sanitär, Fußböden, Türen usw.

Neue Wohnungstür 3fach Verriegelung, inklusive Doppelzylinder

Alle Fenster Kunststoff Doppelverglast und Balkontüren wurden erneuert

Alle Wasser und Abwasserleitungen sind neu

Alle Heizkörper wurden durch Flachheizkörper erneuert, Bad mit Heizkörper als Handtuchhalter

Bad komplett saniert, mit Granitfließen, Whirlpool ausgestattet und LED Spots bzw. Beschallung im Bad

Wohnzimmer mit besonderer Beleuchtungstechnik und indirekter Beleuchtung in der abgehängenen Decke.

Wände glatt verputzt, Türen erneuert

Alle Stromleitungen, Sicherungen, FI erneuert inklusive hochwertige Schalter/Steckdosen der Marke Gira mit Glasrahmen

Flur, Bad und Wohnzimmer mit abgehängter Decke und LED- Spots

Wände und Decken glatt verputzt

Große Kellerräume mit Wasser und Abwasseranschluss gehören zur Wohnung

SAT und Telefonanschlüsse mehrfach vorhanden

Energieausweis siehe Bilder

Energieeffizienzklasse D mit einem EnergieVerbrauchskennwert von 115 kWh/(m<sup>2</sup>.a).

Warmwasser über Elektronischen Durchlauferhitzer

Hochwertige Küche mit Neff/Miele Geräten kann optional übernommen werden.

Keine zukünftige Sanierungen im Rahmen der Eigentümerversammlung geplant bereits in den letzten Jahren vollzogen und hohe Rücklagen vorhanden.

Auf die Wohnung fallen ca. 5000€ Rücklagen.

Nette Nachbarschaft

Genehmigung der Verwaltung zwecks Anbringung eines Balkonkraftwerk liegt vor.

Abgabetermin flexibel ca. Juni/Juli 25

Wohnung ist nicht vermietet, daher sofortiger Einzug möglich. Möbel rein und fertig

Supermärkte, Bushaltestelle usw. in unmittelbarer Nähe

Also eigene Möbel rein und fertig ideal für Bayer Mitarbeiter und andere...

## **Ausstattung**

Die Wohnung wurde mit hochwertigen Materialien ausgestattet bzw. saniert, man kann das Objekt mit einem Neubau absolut vergleichen.

Anschauen lohnt sich!!

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller

## **Sonstiges**

Sehr gepflegte Anlage, Fußweg zu den Häusern, daher keine Autoverkehr vorhanden, sehr ruhig ideal für Menschen die nach Feierabend die Ruhe genießen wollen und in 8 Minuten Fußweg die Rheinpromenade genießen wollen.

Zur Wohnung gehören 2 Kellerräume mit jeweils Wasser/ Abwasseranschluss und Strom die über den eigenen Stromzähler abgerechnet wird.

Der Wasserverbrauch wird per Wasserzähler abgelesen.

## **Lage**

Nächste Bushaltestelle in 2 Minuten erreichbar.

Supermärkte Aldi, Netto, DEPO, Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Grundschulen, Sportvereine in unmittelbarer Nähe

Genügend Parkplätze vorhanden, keine lange Suche erforderlich

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	115,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Flur

# Exposé - Galerie



Bad



Bad mit Whirlpool

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Indirekte Beleuchtung im Wohnz



Balkon

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Glasrahmen Gira

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer I/ Home office



Kinderzimmer II/ Home office

# Exposé - Galerie



Wohnungstür 3-Fach



Neue Anthrazit Haustür

# Exposé - Galerie



Treppenhaus

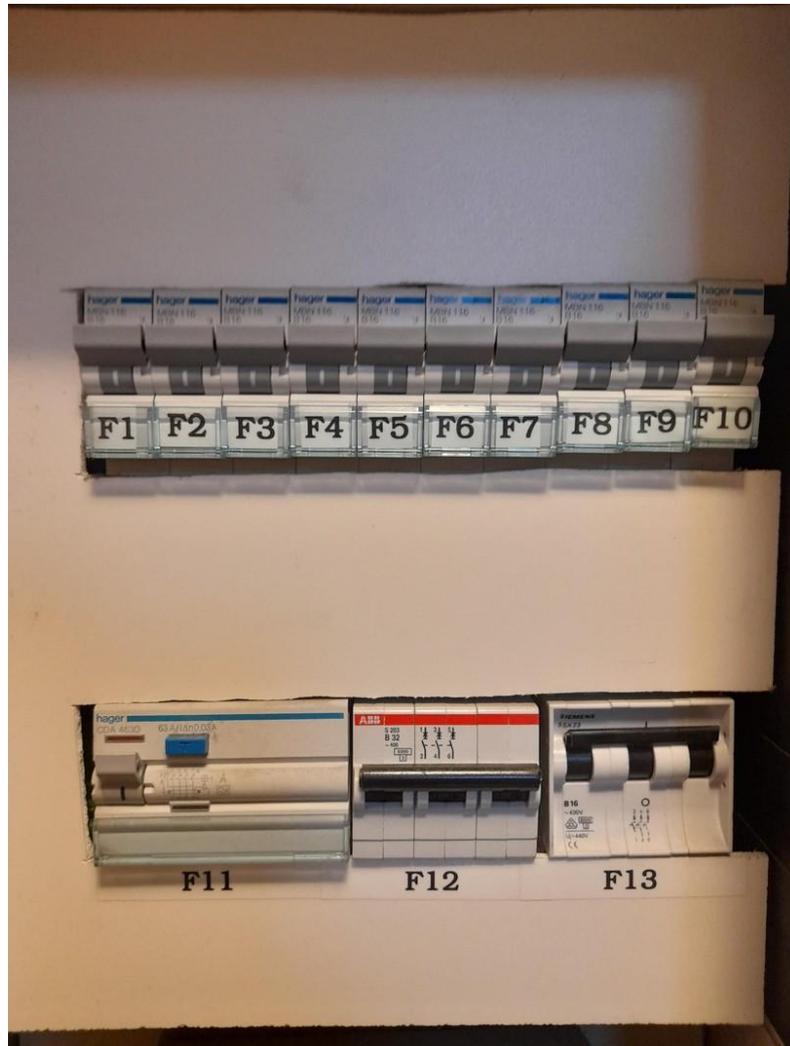


Keller inklusive Dämmung



Trocknungsraum neu gestrichen

# Exposé - Galerie



Sicherungskasten mit FI

# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

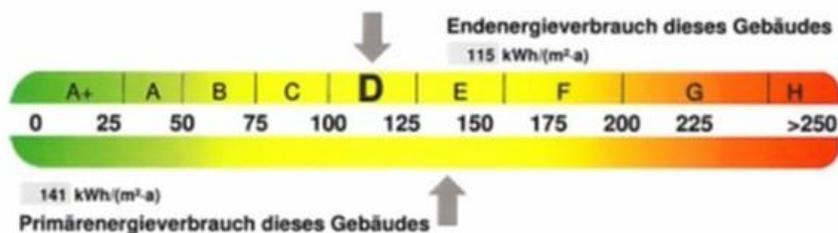
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> NW-2018-001801508

(oder: \*Registriernummer wurde beantragt am ...)

3

### Energieverbrauch



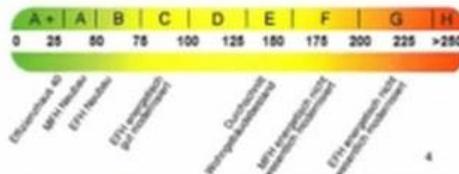
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

115 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2015	31.12.2015	Erdgas H	1,1	166963		166963	1,22
01.01.2016	31.12.2016	Erdgas H	1,1	125595		125595	1,19
01.01.2017	31.12.2017	Erdgas H	1,1	110744		110744	1,23
01.01.2015	31.12.2017	Warmwasserzuschlag	1,8	103320	103320		

### Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_{n,1}$ ) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

<sup>3</sup> gegebenenfalls

Energieausweis

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

Die einzelnen Raumgrößen betragen ca.

Wohnen: 20 m<sup>2</sup>

Schlafen: 13,1 m<sup>2</sup>

Kind: 10,8 m<sup>2</sup>

Kind 2: 14,6m

Küche: 6,4 m<sup>2</sup>

Essdiele: 11,5 m<sup>2</sup>

Flur: 5,6 m<sup>2</sup>

Bad: 5,1 m<sup>2</sup>

Balkon am Wohnzimmer: 3 m<sup>2</sup>

Balkon an der Essdiele: 1,1 m<sup>2</sup>

Abstellraum: 1,01m<sup>2</sup>