

Exposé

Wohnung in Köln

Schöne Eigentumswohnung mit Balkon und Stellplatz



Objekt-Nr. OM-306159

Wohnung

Verkauf: **249.000 €**

Ansprechpartner:
German Reichert
Mobil: 0176 43519385

Am Hochkreuz 9a
51149 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Etage	1. OG
Wohnfläche	65,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	250 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das gepflegte Mehrfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Sackgassenlage umgeben von großzügigen Grünanlagen. Das Haus verfügt über 8 Wohnparteien.

Die gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. OG. Zur Wohnung gehört ein großer Sonnenbalkon mit Westausrichtung sowie ein privater Kellerraum. Ein Fahrradkeller und Trockenraum kann mit benutzt werden. Ein PKW-Stellplatz ist bereits im Kaufpreis enthalten.

Die lichtdurchflutete Wohnung hat eine Gesamtwohnfläche von ca. 65 m² und verteilt sich auf 2 Zimmer. Die Diele hat einen praktischen Einbauschränk und einen zusätzlichen Abstellraum. Von der Diele aus sind alle Räume abgängig. Im Badezimmer ist ein Waschmaschinenplatz mit allen Anschlüssen vorhanden.

Die Wohnung ist nach einer grundlegenden Modernisierung leerstehend und fertig zum Einziehen.

Das Haus ist vollständig wärmegeklämt. Alle Fenster sind isolierverglast.

Das Gebäude wird professionell und ordnungsgemäß bewirtschaftet. Das monatliche Hausgeld beträgt 250 Euro.

Ausstattung:

- Sonnenbalkon
- Abstellraum
- Fenster isolierverglast
- Kellerraum
- Tageslichtwannenbad
- vollständig modernisiert
- energieeffizient

Ausstattung

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

Lage

Lage:

Die Immobilie befindet sich in aufstrebender Wohnlage in Köln Gremberghoven. Die Buslinien 151 und 152 verkehren in der Nähe. Den S-Bahnanschluss "Steinstraße" erreichen Sie in ca. 1,2 km Entfernung. Der Autobahnanschluss befindet sich in unmittelbarer Nähe. Im Radius von 2 Km finden Sie mehrere Lebensmittel-Discounter sowie ein Krankenhaus am Rhein.

Vor Ort gibt es eine Grundschule sowie eine Gesamtschule.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	72,00 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Badezimmer

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Balkon



Abstellraum

Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes
Registriernummer² NW-2021-003576834
2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen³ 18,2 kg/(m²·a)

↓ Endenergiebedarf dieses Gebäudes

72,0 kWh/(m²·a)

↑ Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

80,3 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß EnEV⁴

Primärenergiebedarf	Is-Wert	80,3 kWh/(m ² ·a)	Anforderungswert	80,0 kWh/(m ² ·a)	<input checked="" type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
Energetische Qualität der Gebäudehülle H _t ⁵	Is-Wert	0,40 W/(m ² ·K)	Anforderungswert	0,63 W/(m ² ·K)	<input type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 18599
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)					<input type="checkbox"/> Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
					<input type="checkbox"/> Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

72,0 kWh/(m²·a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: _____ Deckungsanteil: _____ %

Ersatzmaßnahmen⁶

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert
Primärenergiebedarf: _____ kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_t⁵: _____ W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

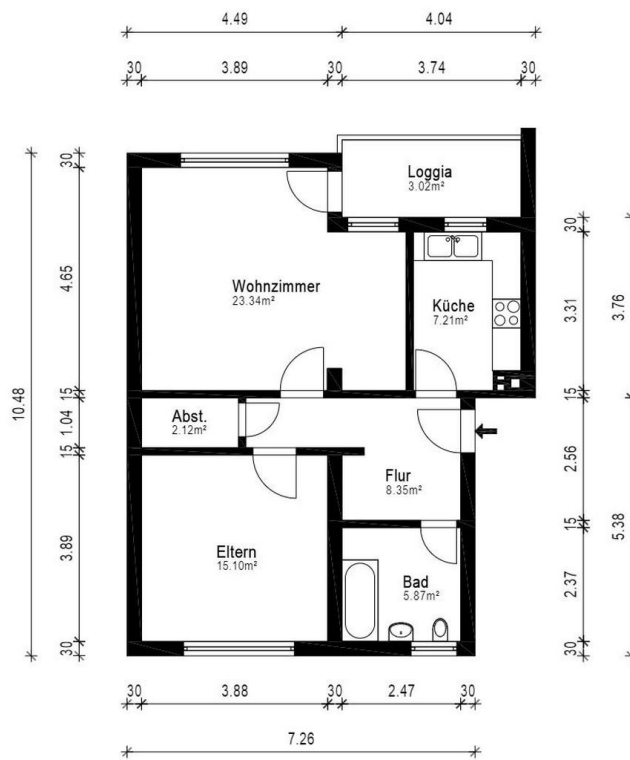
¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises ³ freiwillige Angabe

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV ⁵ nur bei Neubau ⁶ nur bei Neubau

⁷ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG ⁸ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Energieausweis

Exposé - Grundrisse



Grundriss