

Exposé

Wohnung in Köln

bezugsfrei & renoviert: schöne 2-Zi-ETW mit Balkon



Objekt-Nr. OM-306159

Wohnung

Verkauf: **249.000 €**

Ansprechpartner:
German Reichert
Mobil: 0176 43519385

Am Hochkreuz 9a
51149 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1973	Hausgeld mtl.	250 €
Etagen	3	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	65,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	7.000 €	Heizung	Zentralheizung

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 gehört ebenfalls dazu und kann für 7000 Euro erworben werden. Besucher können bequem vor dem Haus kostenfrei parken.

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 abgänglich. Im Badezimmer ist ein Waschmaschinenplatz mit allen Anschlüssen vorhanden.

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

Das Haus ist vollständig wärmegeklämt. Alle Fenster sind isolierverglast. Die Gaszentralheizung wurde 2023 erneuert.

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

Ausstattung:

- Sonnenbalkon
- Abstellraum
- Fenster isolierverglast
- Gaszentralheizung von 2023
- 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



Exposé - Galerie



Treppenhaus



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Küche



Balkon

Exposé - Galerie



Abstellraum

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes
Registrierungsnummer ² NW-2021-003576834
2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 18,2 kg/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

72,0 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

80,2 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß EnEV⁴
Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Primärenergiebedarf: Ist-Wert 80,2 kWh/(m²·a) Anforderungswert 80,0 kWh/(m²·a) Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4751-10
 Energieeffizienzklasse der Gebäudeteile H⁵ Verfahren nach DIN V 18599
 U-Wert 0,40 W/(m²·K) Anforderungswert 0,63 W/(m²·K) Regelung nach § 3 Absatz 8 EnEV
 Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes 72,0 kWh/(m²·a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG ⁵

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

Art: Deckungsanteil: %

Erneuerbare Wärme: %

Erneuerbare Kälte: %

Ersatzmaßnahmen ⁶

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

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

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

Verschärfte Anforderungswerte:

Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfte Anforderungswerte für die energetische Qualität der Gebäudeteile H⁵: W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie

EEWärmeG
 MFH (Neubau)
 EEWärmeG
 EEWärmeG (Prüfungswert)
 Wärmegrenzenergie
 MFH (Neubau)
 EEWärmeG
 Wärmegrenzenergie

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

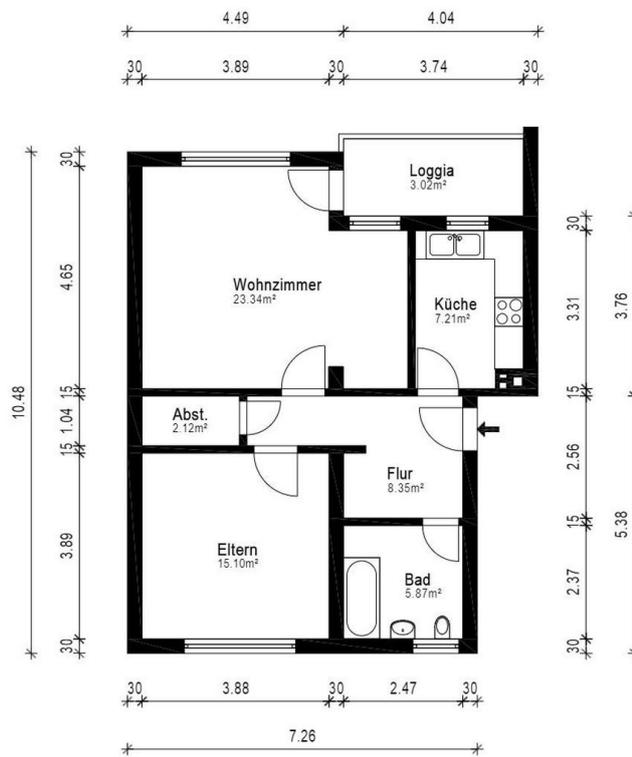
Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen können die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. 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 EEWärmeG
 EEWärmeG: Erneuerbare Wärme, MFH Mehrfamilienhaus

Hörschuh-Schwenk, Energieberater-Praxis 11.1.7

Energieausweis

Exposé - Grundrisse



Grundriss