

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Köln

**Eigent Wohnung Haus i Haus Köln Raderberg 5 Zi 136  
VorgartenTerrasse Balkon Tiefgarage. Autofrei**



Objekt-Nr. **OM-306404**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **800.000 €**

Ansprechpartner:

Wandhoff

Telefon: 0176 53944747

Mobil: 0176 53944747

Marktstr

50968 Köln

Nordrhein-Westfalen

Deutschland

Baujahr	1998	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.10.2024
Zimmer	5,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	136,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	220,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	475 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Besichtigungstermine sind ab dem 17.09.2024 möglich.

Haus im Haus mit eigenem Eingang.

Das Hausgeld beträgt 475€ incl Heizkosten.

Kleiner Vorgarten , Terrasse mit genügend Platz für 8-10 Personen zum sitzen. In der 1 Etage befindet sich noch ein Balkon, der ca 6 qm groß ist. Hervorzuheben sind die 5 Zimmer, die sich auf 2 Etagen verteilen.

Das Objekt ist in einem guten Zustand. Die Hausfassade wurde vor 3 Jahren professionell gereinigt. Vor gut 1 Jahr wurde eine neue Gastherme eingebaut, die wesentlich Energie Effizienter ist. Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz, der mit erworben wird. Große Autofreie Grünflächen umgeben die Häuser in der Wohnanlage mit altem Baumbestand, was ein besonderes Klima erzeugt.

13 Parteien.

## Ausstattung

Die Küche (ohne Gasherd) möchten wir gerne in der Wohnung lassen und ist im Kaufpreis enthalten. Sie ist hochwertig und wurde von einem Schreiner nach unseren Wünschen gefertigt. Ebenso ein großer Kleiderschrank im Elternschlafzimmer(passt genau in die große Nische )

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Unweit der beliebten Südstadt (1,2 KM), Zollstock (1,0 Km) und dem größten Park in Köln (Vorgebirgspark 200 Meter)

Sehr ruhig, da eine Bebauung zur Marktstr hin vor Jahren stattgefunden hat.

Einkaufsmöglichkeiten fußläufig. Bus ca 8 Minuten Fußweg. Bahn fährt ja leider noch nicht....auch knapp 8 Minuten Fußweg.

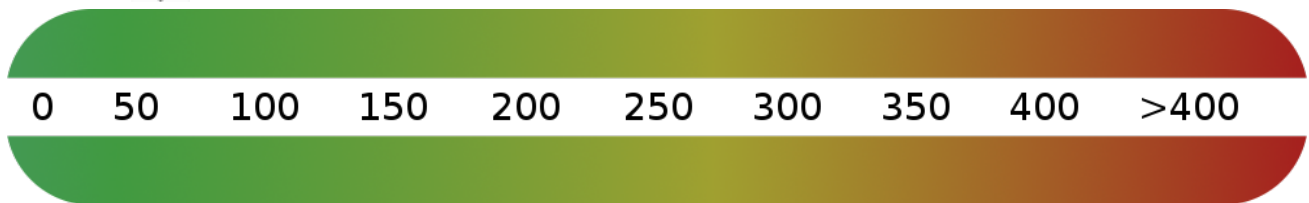
Extrem viel Grünfläche und Baumbestand.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	62,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Nein



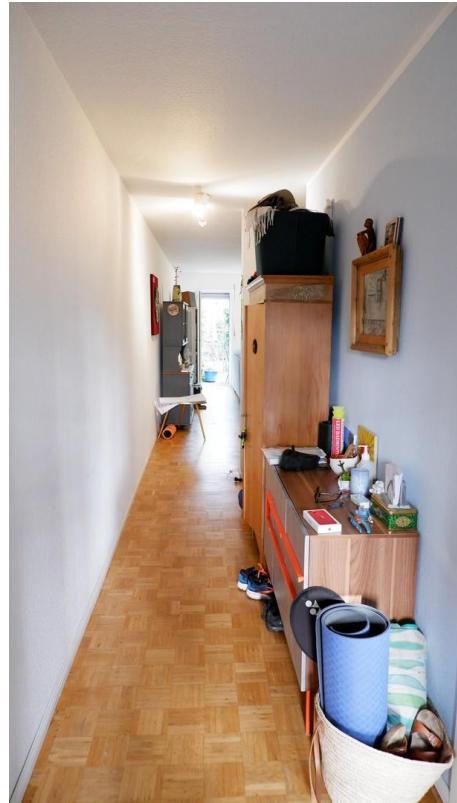
## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Eingang in die Wohnung



Flur im EG



Küche 1. Raum rechts

# Exposé - Galerie



Küche



Küche ca 20 qm

# Exposé - Galerie



Abstellkammer neben der Küche



Abstellkammer 3 qm

# Exposé - Galerie



Blick Gästebad

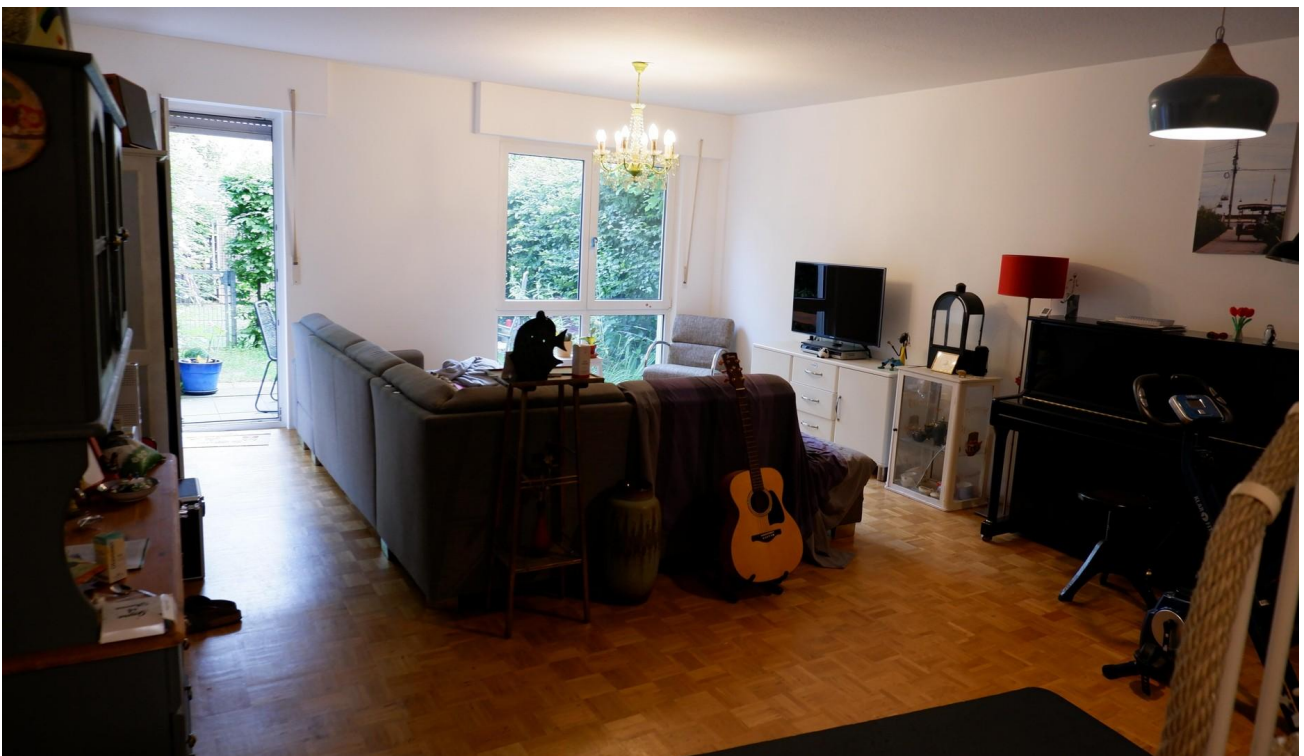


Gästebad 3qm

# Exposé - Galerie



Gästebad



Wohnzimmer ca 35 qm



# Exposé - Galerie



Blick Garten Terrasse



Ausgang zur Terrasse



Blick v Hinten i d Garten

# Exposé - Galerie



Terrasse

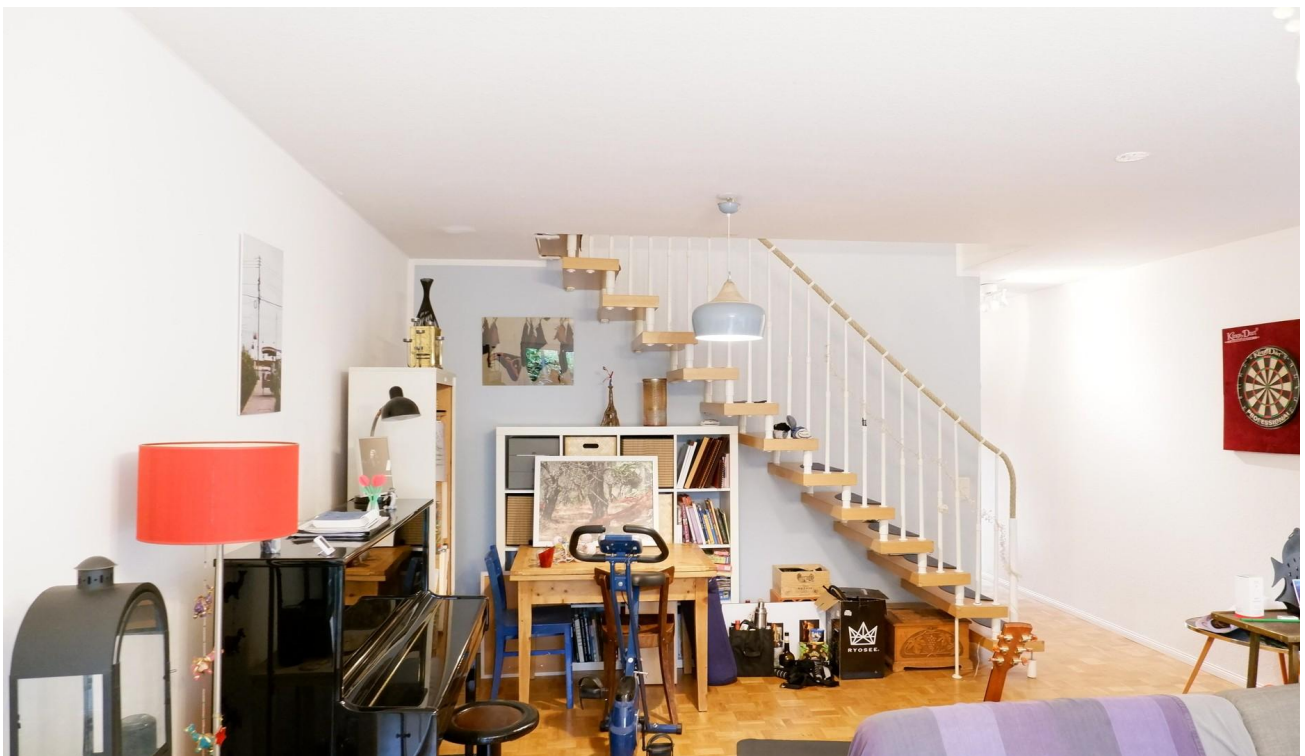


Terrasse/Garten

# Exposé - Galerie



Treppe zum 1 OG



WZ / Treppe 1 OG

# Exposé - Galerie



Flur 1 OG

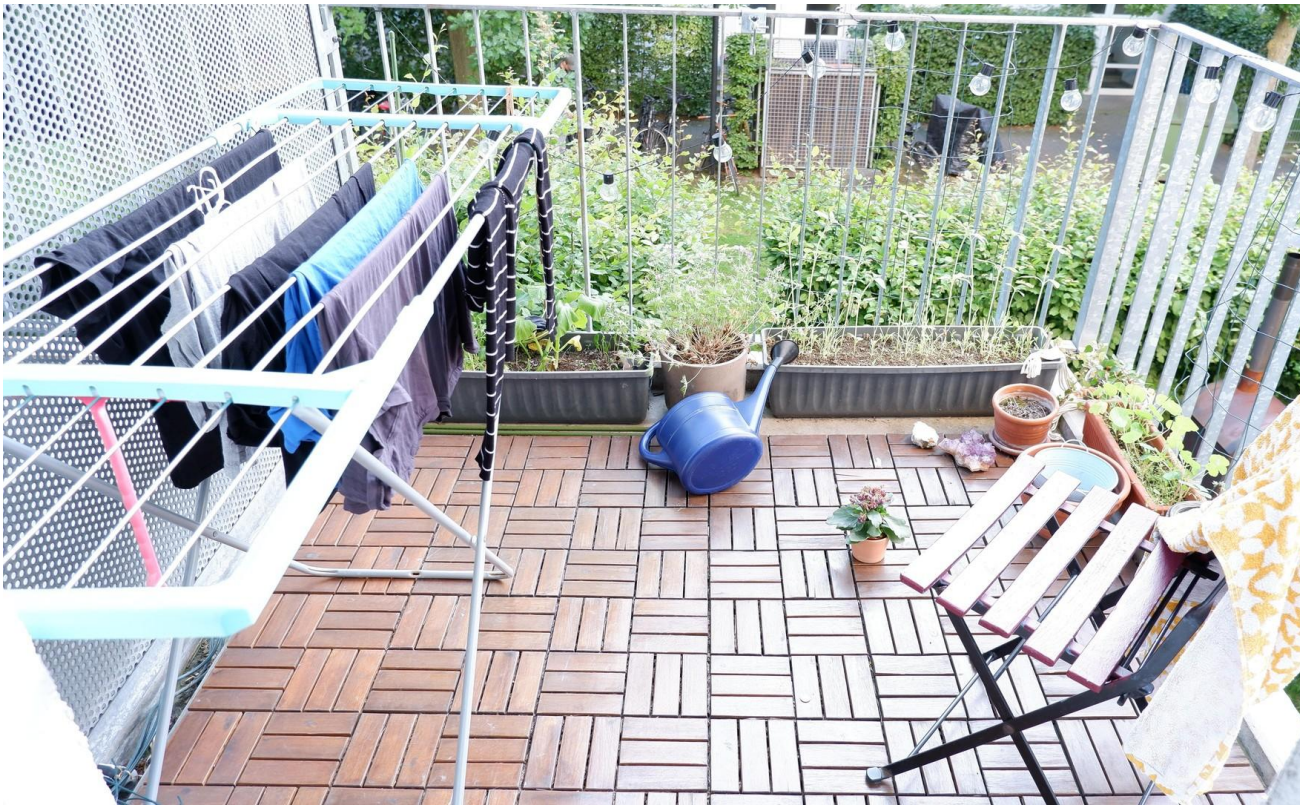


1. Kinderzimmer 14 qm



2. Kinderzimmer 14 qm

# Exposé - Galerie



Balkon vom 2. Kinderzimmer



Flur, Sicht vom 2. Kinderzimmer



Arbeitszimmer ca 6 qm

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Schlafzimmer ca 22 qm

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Ausblick Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Stellplatz, gerade leer



Gemeinschaftsfläche hinten



# Exposé - Galerie



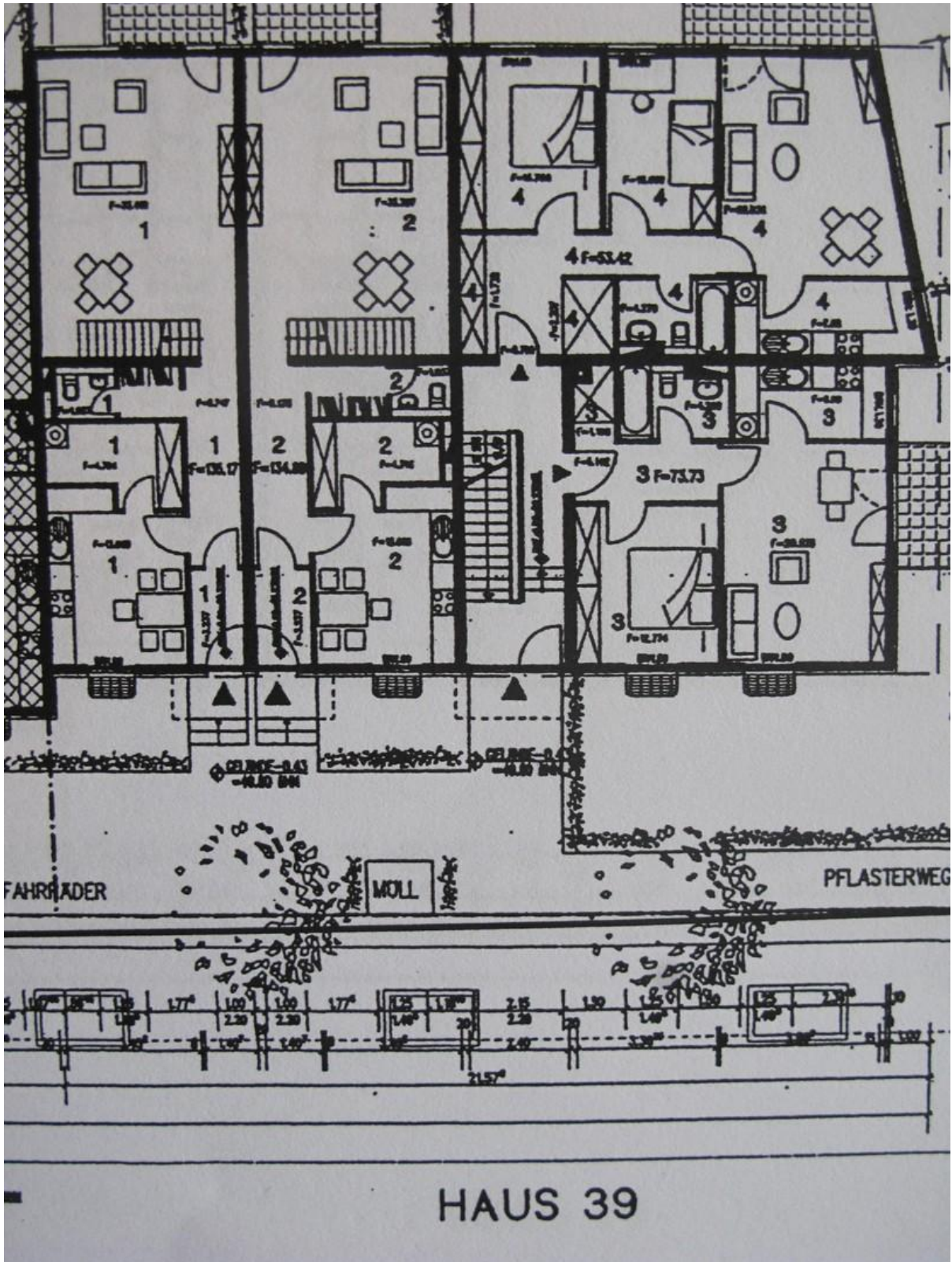
Gemeinschaftsfläche vorne



# Exposé - Galerie

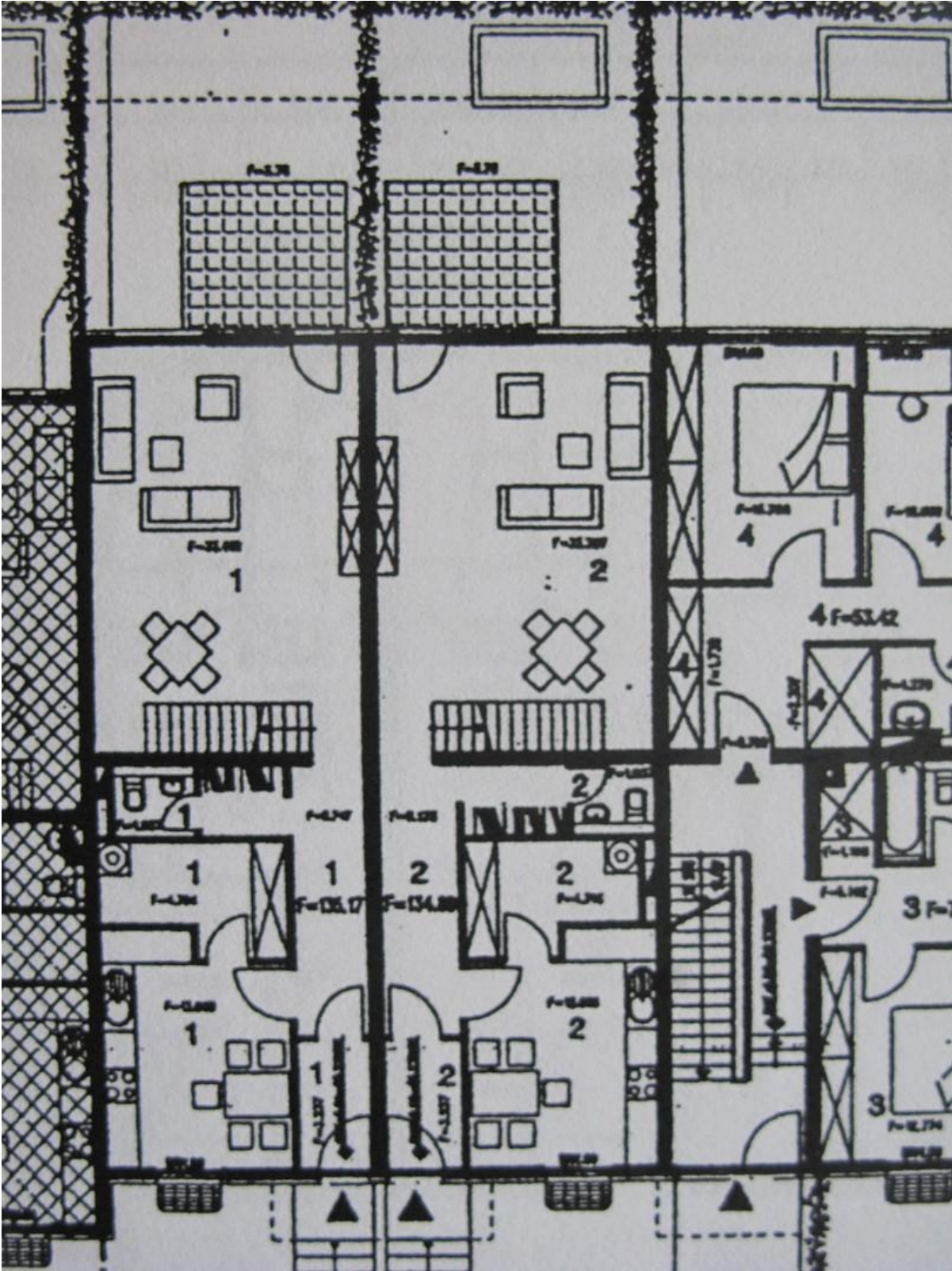


# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss 2. Pfeil v rechts

# Exposé - Grundrisse



1. OG 2. Pfeil von rechts

# Exposé - Grundrisse

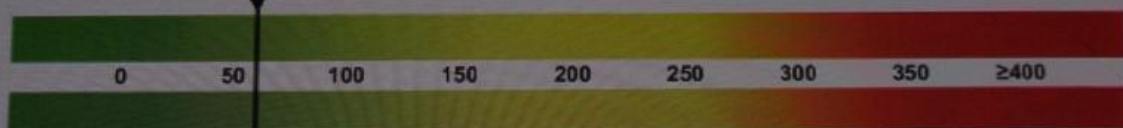
Energieausweis für Wohngebäude  
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

**Minol**  
Alles, was zählt.

## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Energieverbrauchskennwert für das Gebäude Marktstrasse 39, 50968 Köln

Dieses Gebäude:  
60 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



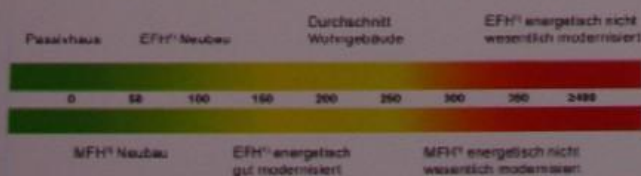
Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m<sup>2</sup> Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

Energieverbrauch für Warmwasser:  enthalten  
 nicht enthalten

### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Energieträger	Abrechnungszeitraum		Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m <sup>2</sup> ·a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)		
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert
Erdgas in kWh	01.01.11	31.12.11	51640	0	1,35	58	0	58
Erdgas in kWh	01.01.12	31.12.12	59672	0	1,21	60	0	60
Erdgas in kWh	01.01.13	31.12.13	65403	0	1,15	63	0	63
Leerstandszuschlag	01.01.11	31.12.13	0	0	1,24	0	0	0
<b>Durchschnitt<sup>1)</sup></b>								<b>60</b>

### Vergleichswerte Endenergiebedarf



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereit gestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20 – 40 kWh/(m<sup>2</sup>·a) entfallen können.

Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

# Exposé - Grundrisse

## Energieausweis für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)



Dieser Energieausweis wurde erstellt für das Gebäude

**Marktstrasse 39  
50968 Köln**

Dieser Ausweis ist gültig bis zum **03.04.2024**

### Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus MFH
Gebäudeteil	
Baujahr Gebäude / Anlagentechnik	1999 / 1999
Anzahl Wohnungen	13
Gebäudenutzfläche (A <sub>W</sub> )	1196,40 m <sup>2</sup>
Erneuerbare Energien	Nein
Lüftung	Frei (natürliche) Lüftung (wie Fensterlüftung)
Anlass der Ausstellung	Sonstiges (freiwillig)

### Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen - siehe Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

### Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

### Aussteller

Minol Messtechnik  
W. Lehmann GmbH & Co. KG  
Nikolaus-Otto-Straße 25  
70771 Leinfelden-Echterdingen

03.04.2014

Datum

i. A.   
Ulrich Biederbeck, Dipl.-Ing. der Versorgungstechnik (VVS)

Unterschrift des Ausstellers

Seite 1

# Exposé - Grundrisse

