

# Exposé

## Wohnung in Köln

**Gelassenheit, Komfort und Stabilität.**



Objekt-Nr. **OM-319537**

### Wohnung

Verkauf: **333.000 €**

Ansprechpartner:  
Vadim Yakhno  
Telefon: 0151 55740331  
Mobil: 0151 55740331

Wiener Weg 6  
50858 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	6	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	85,30 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	5. OG
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	406 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese ansprechende Immobilie liegt in der fünften Etage. Es handelt sich hierbei um eine sanierte Wohnung.

WICHTIG! Die einbruchssichere Tür und erstklassige verstärkte Fenster und Balkontür mit 3-Fachverglasung, doppelt Schall- und wärme gedämpfte tragende Wand lassen Sie komfortabler und ruhiger wohnen und besser ausschlafen.

Zu dem zählen neben drei attraktiven Zimmern nicht nur ein Badezimmer, sondern auch ein separates Gäste-WC. Ein aktueller Energieausweis liegt vor, die letzte Modernisierung fand erst im Jahr 2023 statt. Die Immobilie ist außerdem barrierefrei zugänglich. Zur Wohnung gehört auch eine Loggia. Zum Objekt gehört auch ein Kellerraum und ein Platz in der Tiefgarage. Eine Einbauküche steht Ihnen außerdem zur Verfügung.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Das Objekt liegt in belebter Gegend in Köln Junkersdorf. In unmittelbarer Umgebung des Objekts gibt es die Buslinien 136, 143 und 173. In Laufnähe gibt es verschiedene Restaurants, Bäckereien, Ärzte, zwei Apotheken, Supermärkte und zwei Cafés. Auch einige Fitnessstudios, Fußballplätze, Schwimmbad, Hallenbad, zwei Reinigungen, eine Grün- und Parkanlage sind schnell erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	25,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja

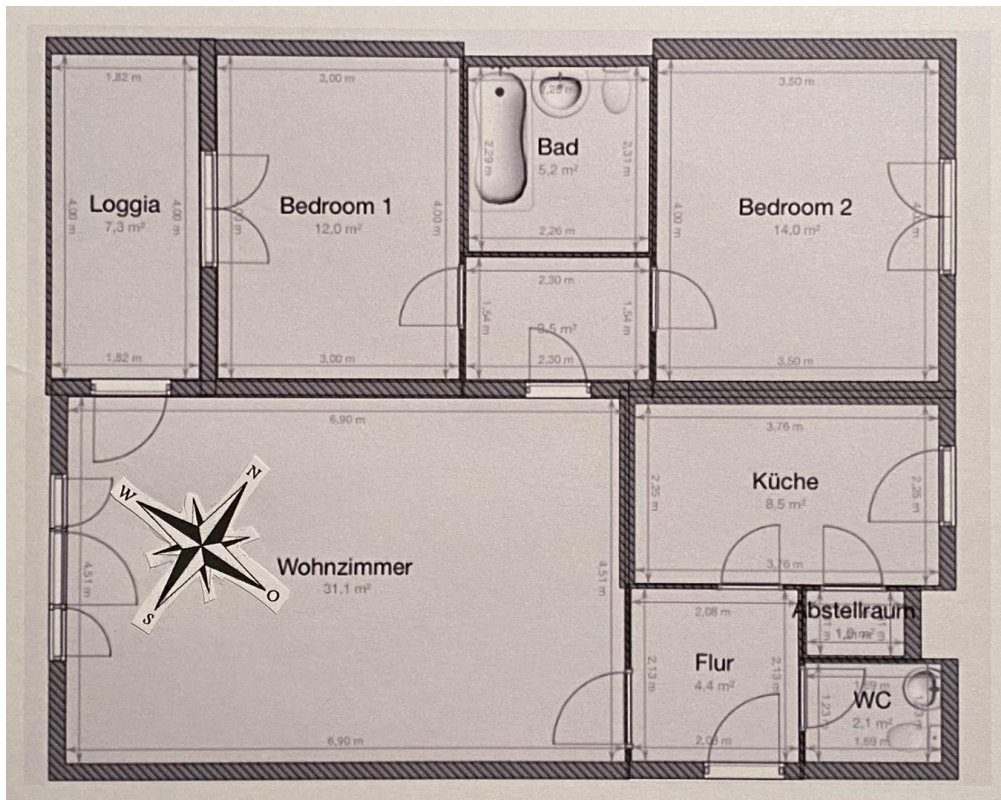


## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

An die Makler und Vermittler!  
Ein Vertrag kommt für mich nicht  
infrage.  
Vielen Dank Ihr Verständnis.



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes      Registrierungsnummer<sup>2</sup>      NW-2019-002718678      **3**

---

### Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
25,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

33,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a)  
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

---

**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes**      25,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)  
(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

---

### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

von	bis	Energieträger <sup>3</sup>	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
01.01.2015	31.12.2017	Holzwerk, fossil	1,30	243150	195840	47310	1,19

---

### Vergleichswerte Endenergie

Die monatlich ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen 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 - 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<sub>n</sub>) 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      <sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerlaufzuschläge, Warmwasser- oder Kälteumschläge in kWh      <sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Hilfsmittel Software: i10 Verbauchspass 3.3.02



# Exposé - Galerie

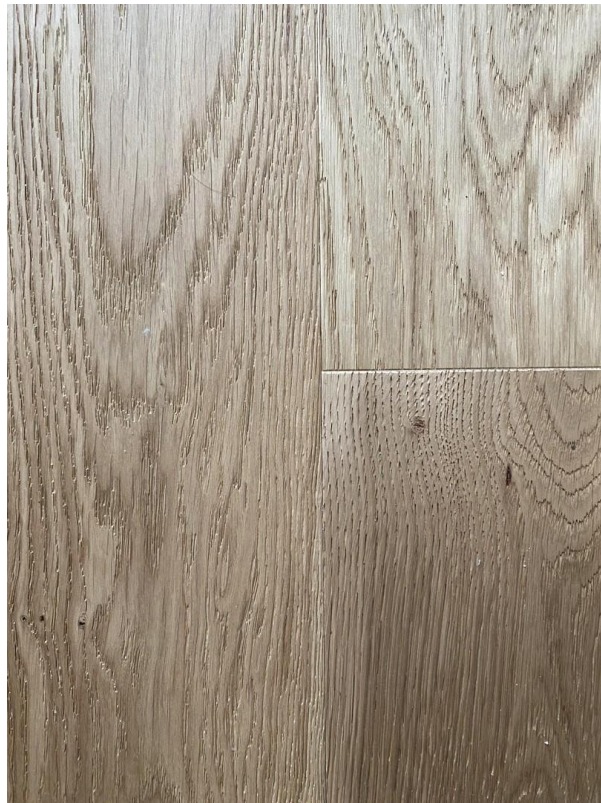


# Exposé - Galerie

**v.yakhno@gmx.de**

**0151-55740331**

**Vadim Yakhno**



# Exposé - Grundrisse

