

# Exposé

## Terrassenwohnung in Köln - Bayenthal

**Helle, ruhige, barrierefreie 2-Zi. EG-Whg, mit Terrasse, Garten und Tiefgaragen-SP.**



Objekt-Nr. **OM-326796**

**Terrassenwohnung**

Verkauf: **420.000 €**

Ansprechpartner:  
Dr. H. Kar  
Telefon: 0162 3127366  
Mobil: 0162 3127366

Oktavianstr. 19  
50968 Köln - Bayenthal  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2015	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	renoviert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	58,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	42,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	39.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	120 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Hallo, aktuelle für alle Interessierten, hier ein Besichtigungs-Termin:

Samstag 11.1.25, von 14 - 15 Uhr in der Wohnung, Oktavia Str. 19, Wohnung № 77 für das Klingeln.

Diese Immobilie ist eine vollständig renovierte, Alters gerechte Erdgeschoss Wohnung mit einladendem Flair, zum Eigennutz oder Investment bei aktuelle mehr als 1200€ Kaltmiete pro Monat.

Im Apartment gibt es zwei attraktive Zimmer. Die letzte Modernisierung fand Ende 2024, statt. Die Immobilie ist barrierefrei zugänglich und durch einen Fahrstuhl gelangen Sie barrierefrei zur Tiefgarage. Zur Immobilie gehört auch eine Terrasse mit kleinem Garten ( ca.42 qm), auf dem es sich wunderbar vom Alltag erholen lässt. Fahrräder, Kisten oder Ähnliches lassen sich im ebenfalls vorhandenen Keller aufbewahren. Zur Verfügung steht Ihnen außerdem eine Küchenzeile.

Tiefgaragenstellplatz kostet 39000€ zusätzlich und ist für die Nutzung einer Wallbox vorbereitet.

## Ausstattung

Die Wohnung hat Eichenparkett. Bodentiefe 3 Fach Fenster im Wohnbereich, elektrische Rollläden in jedem Raum. Wohnbereich, Schlafzimmer und Bad können getrennt über eine Fußbodenheizung eingestellt werden. Das Bad hat eine ebenerdige Dusche mit Glass Trennwand und WC. Es gehört ein trockener, abschließbarer Keller mit eigener Stromversorgung dazu. Für Fahrräder steht ein gemeinsamer, abschließbarer Fahrradkeller zur Verfügung. Alle Zugänge, zur Wohnung, Garten und Tiefgarage sind barrierefrei.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Der Garten ist ca.42qm groß, siehe auch Bild, Rasen mit einigen Gewächsen und hat als Sichtschutz eine natürliche Hecke rings herum.

## Lage

Das helle Objekt ist sehr ruhig gelegen und dennoch befindet es sich in belebter Wohnlage in Köln Bayenthal. In unmittelbarer Umgebung, 200m entfernt vom Objekt, fahren die Bus- und Tramlinien 106, 16 und 17. Zu Fuß erreichen Sie verschiedene Restaurants, Cafés, Ärzte, Supermärkte und Bäckereien. Außerdem gibt es mehrere Grün- und Parkanlagen, Fitnessstudios, zwei Bars, eine Buchhandlung und ein Modegeschäft. Der Rhein ist 200m entfernt, der Kölner Dom 3 km entlang des Rheines zu erreichen. Die Anbindung an die Autobahn ( A4 ) ist in ca.6 Minuten mit dem Auto sehr schnell erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	75,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Hauseingang Oktavian. 19

# Exposé - Galerie



Treppenflur Eing. hinten links



Wohn. Essz. Küch. Eing. rechts

# Exposé - Galerie



Ausblick Terrasse Garten



Küchenzeile

# Exposé - Galerie



Schlafz. Wohnz. Küche



Wohnz. Abstellraum, Bad

# Exposé - Galerie



Bad. Schlafzimmer



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Keller mit Strom



# Exposé - Galerie



Ausseneingang Garten, Süd



Garten mit Terrasse

# Exposé - Galerie



Garten mit Terasse

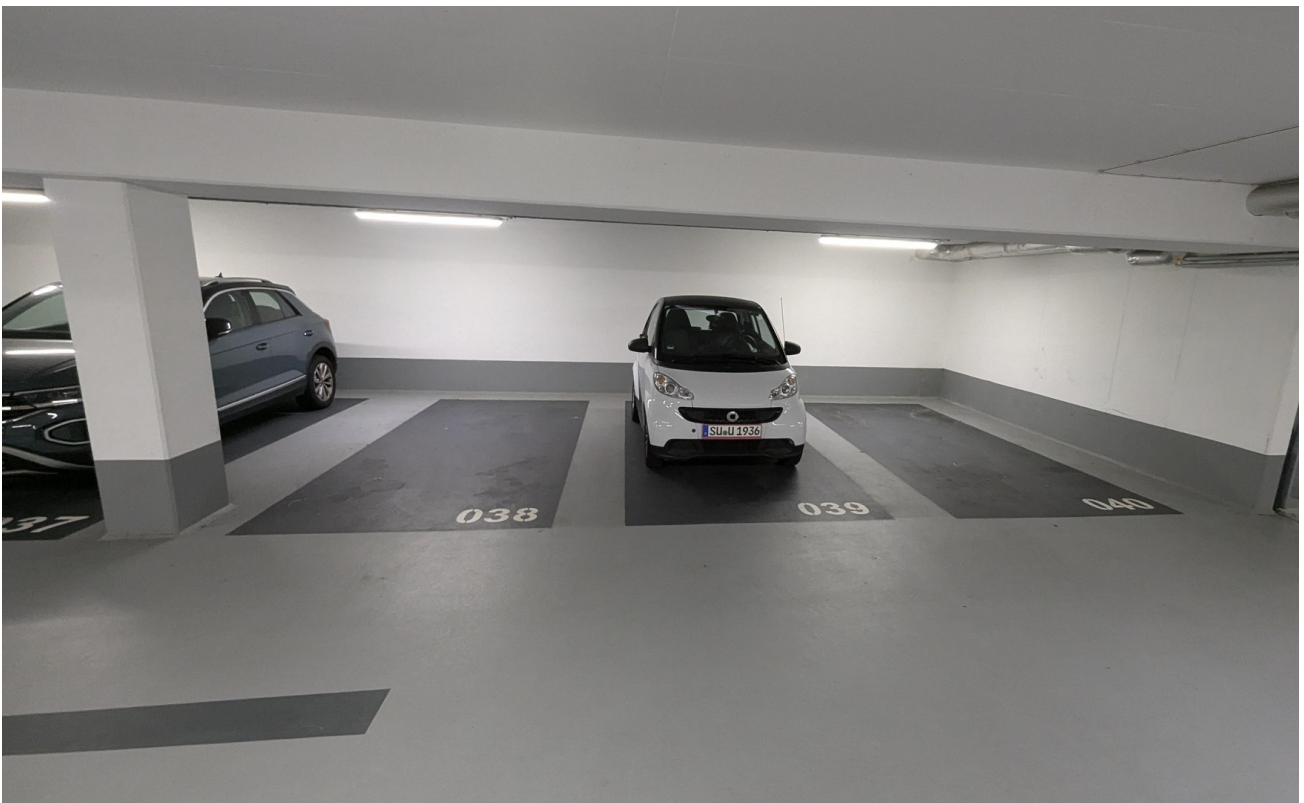


Ausseneingang, Innenhof

# Exposé - Galerie



Fahrradkeller



Teifgaragen Stellplatz

# Exposé - Galerie

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

Gültig bis: 09.09.2025 **Energieeinsparverordnung 2009 (EnEV 2009)** 1

### Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude	
Adresse	Oktavianstr. 19, 50968 Köln	
Gebäudeteil	GH 6	
Baujahr Gebäude	2015	
Baujahr Anlagentechnik <sup>1)</sup>	2015	
Anzahl Wohnungen	39	
Gebäudefläche (A <sub>G</sub> )	3.722 m <sup>2</sup>	
<b>Erneuerbare Energien</b>		
Lüftung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> (Änderung/Erweiterung)	

### 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 Bewertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsgröße 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 3 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 beigefügt (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

Dipl.-Ing. André Brandt  
Graner + Partner Ingenieure GmbH  
Lichtenweg 15-17  
51465 Bergisch Gladbach

10.09.2015

Datum



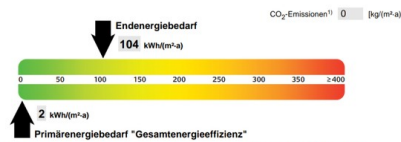
<sup>1)</sup> Mischungsbau möglich

## Energieausweis

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Oktavianstr. 19, 50968 Köln GH 6 2

### Energiebedarf



Anforderungen gemäß EnEV<sup>2)</sup> für Energiebedarfsberechnungen  
Primärenergiebedarf: Ist-Wert 2 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 88 kWh/(m<sup>2</sup>·a)  Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4709-10  
Energiequalität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>: Ist-Wert 0,41 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,50 W/(m<sup>2</sup>·K)  Verfahren nach DIN V 18559  
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten  Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

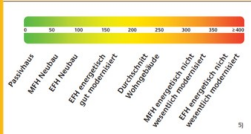
### Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m <sup>2</sup> ·a) für			Gesamt in kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte <sup>3)</sup>	
Fernwärme Köln Innenstadt (P)	54,8	48,8	0,0	103,6
Strom-Mix	0,0	0,0	0,7	0,7

### Ersatzmaßnahmen<sup>3)</sup>

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 EEWärmeG  
 Die um 15% verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.  
Anforderungen nach § 7 Nr. 2 i. V. m. § 8 EEWärmeG  
Die Anforderungswerte der EnEV sind um % verschärft.  
Primärenergiebedarf  
Verschärfter Anforderungswert: 75 kWh/(m<sup>2</sup>·a)  
Transmissionswärmeverlust H<sub>T</sub>: Verschärfter Anforderungswert: 0,40 W/(m<sup>2</sup>·K)

### Vergleichswerte Endenergiebedarf

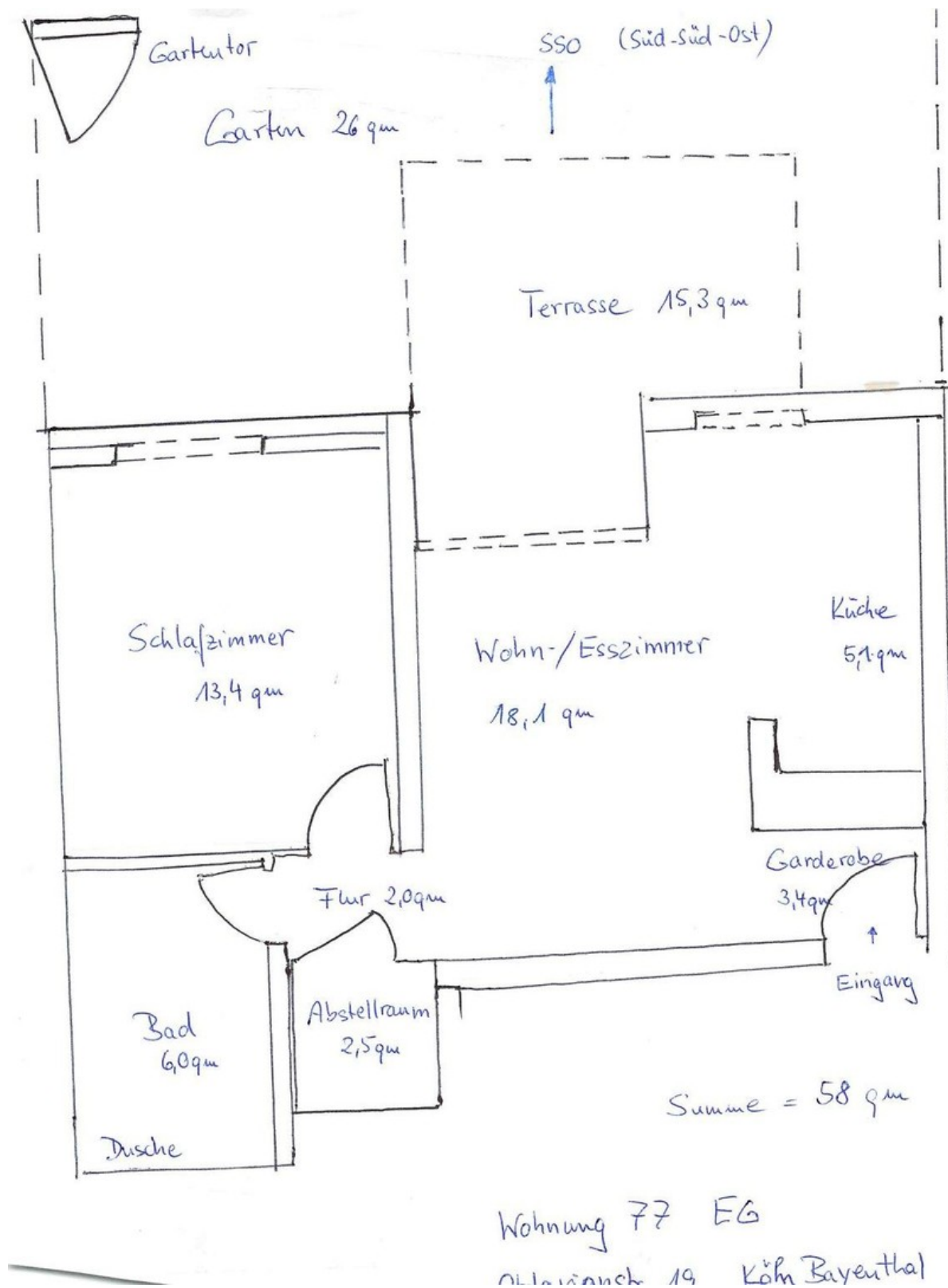


### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs zwei alternative Berechnungsverfahren 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 sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>G</sub>).

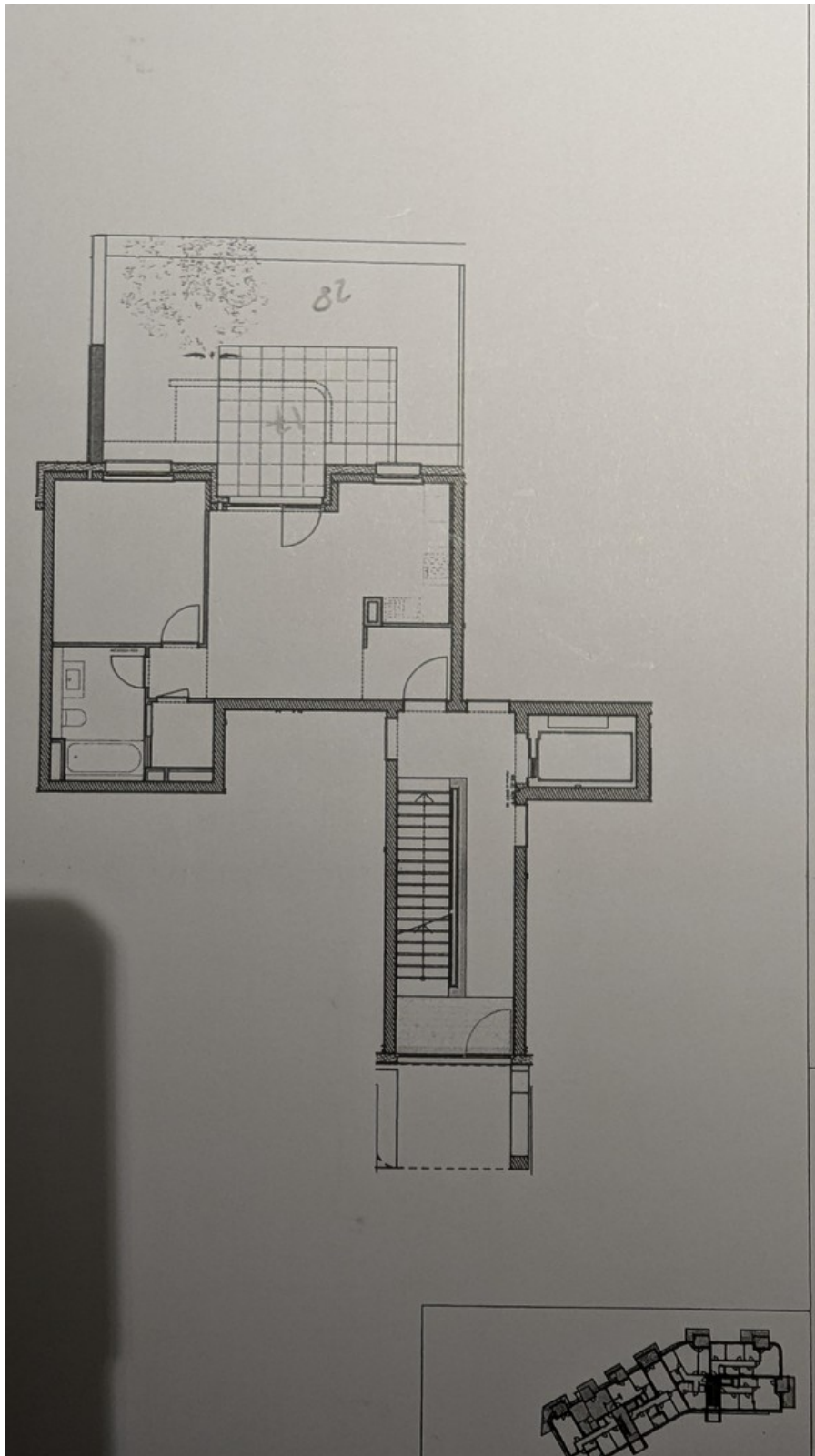
<sup>1)</sup> Freiwillige Angabe. <sup>2)</sup> Bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Abs. 1 Satz 2 EnEV. <sup>3)</sup> Nur bei Neubau im Falle der Anwendung von § 7 Nr. 2 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz. <sup>4)</sup> Ggf. einschließlich Lüftung. <sup>5)</sup> EPH: Erdwärmepumpe; MTH: Mischbauverfahren

# Exposé - Grundrisse



Grundriss, Richtg. Süd

# Exposé - Grundrisse



Grundriss