

Exposé



Penthouse. Dachterrasse. Domblick. Maisonette.
Herzlich Willkommen im „Belgischen Viertel“!



Immotionelles by Brigitte Graf-Farin

Verwirklichen Sie Ihren Traum!



Diese schöne Eigentumswohnung im Herzen des „Belgischen Viertels“ ist ideal geeignet für Singles oder Paare, die sich im bunten Treiben der Großstadt wohl fühlen und sich gleichzeitig einen ruhigen Rückzugsort wünschen. Hier sind Sie mittendrin, zentraler geht es wohl kaum. Genießen Sie das pralle Leben direkt vor Ihrer Haustür!

Und wenn Ihnen doch mal nach weniger Geräuschkulisse ist, dann atmen Sie durch. In Ihren eigenen vier Wänden genießen Sie die beeindruckende Ruhe über der Stadt. Erfreuen Sie sich an der herrlichen Aussicht von der fünften und sechsten Etage. Blicken Sie von der Herz Jesu Kirche am Zülpicher Platz über die Dächer der Stadt, den Dom und den Fernsehturm bis zu St. Michael am Brüsseler Platz.

Die Maisonettewohnung bietet Ihnen auf gut 123 Quadratmetern und drei Zimmern hervorragende Voraussetzungen, Ihr Leben zu gestalten. Hier werden Sie sich sehr wohl fühlen. Herzlich Willkommen in einem der beliebtesten Viertel von Köln!



Endlich Platz für Sie und Ihre Wünsche!

Ob Sie den Fokus auf eine gemütliche Sofalandschaft mit Blick auf den Dom oder aber auf einen großen Esstisch für ein schönes Essen oder fröhliche Spieleabende mit netten Freunden legen, hier können Ihre Wünsche Wirklichkeit werden. Die Maisonette befindet sich in einem renovierten und bezugsfertigen Zustand und kann bei Bedarf kurzfristig bezogen werden.



Hell und lichtdurchflutet, mit einem wunderbaren Ausblick über die Dächer der Stadt und natürlich auf den von Kölnern heißgeliebten Dom - so präsentiert sich der große Wohnraum, der in den Achtziger Jahren als Penthouse aus dem Ausbau des ehemaligen Spitzbodens auf dem Mehrfamilienhaus entstanden ist.

Hier oben werden Sie sich fühlen wie in einer anderen Welt!





Beim Betreten dieser schönen Wohnung beeindruckt als erstes die große Diele, die über einen verspiegelten Einbauschränk verfügt, der wahnsinnig viel Stauraum bietet. Hier ist reichlich Platz für Ihre Jacken und Mäntel und allerlei Dinge, die Sie sonst in einem Wohnzimmerschränk unterbringen müssten.

Von der Diele aus erschließt sich die gesamte Wohnung: die Küche mit dem schönen Frühstücksbalkon, das Gäste-WC und das große Bad, ein weiteres Zimmer neben dem Schlafzimmer, ideal geeignet als Arbeitszimmer und über die massive Treppe erreichen Sie den lichtdurchfluteten Wohnraum mit Dachterrasse auf der oberen Ebene.

Das Arbeitszimmer strahlt durch die Schrägen und das kleine Gaubenfenster eine gemütliche Atmosphäre aus. Hier könnte beispielsweise auch ein zweites Schlafzimmer oder weiteres Wohnzimmer entstehen.

Die bisherige Eigentümerin hat in diesem gemütlichen Raum übrigens sehr gerne mit guten Freunden Karten gespielt und anregende Abende verbracht.

Die Dame wird dieses Jahr 90 Jahre alt und hat von Beginn an in der Wohnung gewohnt und hier 35 glückliche Jahre verlebt.

Nun bietet diese schöne Immobilie Ihnen die Möglichkeit, hier Ihre Geschichte zu schreiben und weitere schöne Jahre zu verbringen.



Küche



Die Küche ist ideal für alle, die einen abgeschlossenen Bereich zum Kochen und Ausprobieren neuer Rezepte haben möchten, ohne dass man Ihnen dabei über die Schulter schaut und die Gäste etwas vom Küchenchaos mitkriegen.

Hier haben Sie viel Fläche zum Verstauen aller Kochutensilien und zum Vorbereiten, Schnibbeln und Zubereiten Ihrer Lieblingsgerichte. Und einen Platz für Ihr ausgedehntes Frühstück finden Sie hier auch!

Besonders schön ist der Balkon in Ostausrichtung, der sich direkt an die Küche anschließt. Freuen Sie sich auf die Wochenenden, an denen Sie hier herrlich in der Morgensonne frühstücken werden. Und natürlich haben Sie auch von hier einen schönen Blick auf den Dom!



Das Mobiliar und die Fliesen der Küche stammen noch aus dem Ursprungsbaujahr der Wohnung. Hier wurde oft und gerne gekocht und geklönt, daher sollten Sie auf jeden Fall eine neue Küche einplanen. Wenn Sie sich eher für eine offene Küche interessieren: dies ist durch das Öffnen der Wand zur geräumigen Diele hin möglich. Zu einem regen Gedankenaustausch stehen wir während einer Besichtigung gerne zur Verfügung.

Schlafzimmer, Ankleide & Bad ensuite



Nicht nur Frauen werden begeistert sein vom gemütlichen und stilvollen Schlafzimmer mit den schönen und sehr hochwertigen Einbauschränken. Der Schlaf- und Ankleidebereich ist rund 21,5 m² groß und versprüht durch den Einsatz von Seidentapeten einen Hauch von Luxus.

Wenn Sie Ihr Boxspringbett hier aufstellen, werden Sie sich ganz sicher fühlen wie in einem schönen Luxushotel. Das Ankleidezimmer ist ebenfalls mit sehr hochwertigen verspiegelten Einbauschränken ausgestattet. Hier ist reichlich Platz für Ihre Garderobe und Ihre Schuhe!

Das Schlafzimmer und das Arbeitszimmer gehen zur Straße raus. Damit Sie in jeder Situation ruhig durchschlafen können, wurden diese beiden Räume 1992 mit isolierverglasten Schallschutzfenstern ausgestattet. Auch in diesen Räumen liegt, wie im gesamten Wohnungsbereich - außer Küche und Bad - ein sehr schöner und pflegeleichter Bodenbelag aus hochwertigem Laminat, der erst vor Kurzem verlegt wurde.

Das große „Bad ensuite“ präsentiert sich mit zeitlosem Marmor in warmen Beige- und Rosétönen, die den durchaus exquisiten Eindruck des Schlaf- und Ankleidebereichs vervollständigen. Ausgestattet ist das Tageslichtbad mit einem großen Marmorwaschtisch und passendem Spiegel, einer Badewanne mit Duschtrennung sowie einem WC und einem Bidet. In der Decke ist eine elegante Deckenbeleuchtung eingelassen, die den Raum schön ausleuchtet. Passend zur edlen Ausstattung wurden für das Bad und das Gäste-WC goldene Armaturen und im Gäste-WC eine exklusive Sanitäreinrichtung mit einem ungewöhnlichen Motiv gewählt.

Mittlerweile trifft dieser Stil bei der jüngeren Generation durchaus wieder auf Begeisterung. Wir sind sehr gespannt, wie Ihnen die besondere Ausstattung der Bäder gefällt.



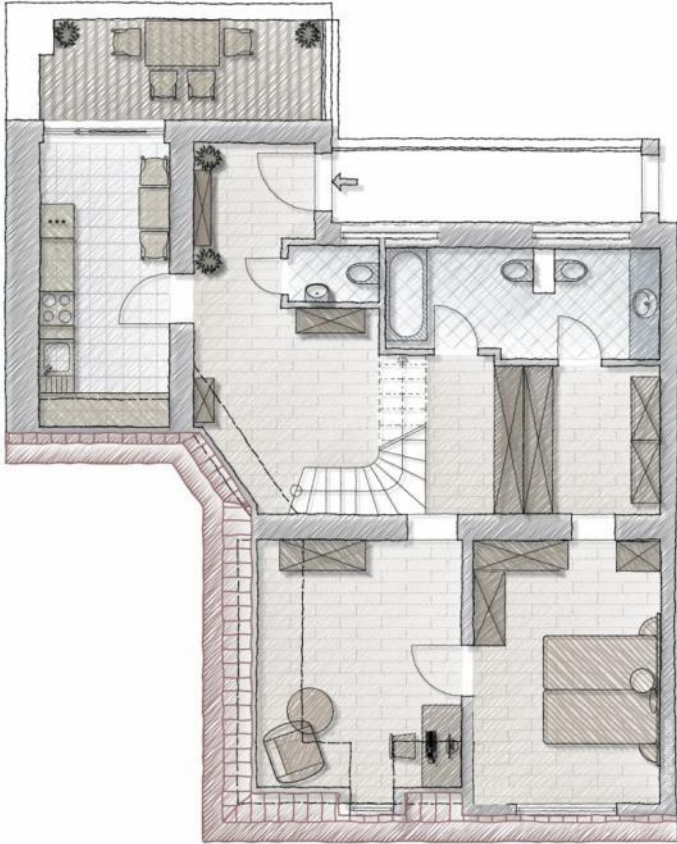
Zwischen dem Schlafzimmer und dem Badezimmer befindet sich das Ankleidezimmer.

Moderne Leuchten und die edle Seidentapete in einem warmen Roséton vermitteln eine gewisse Eleganz.

Hier werden Sie sich gerne aufhalten, wenn Sie ausgehen möchten und sich für einen schönen Abend nett zurecht machen. Und Sie werden begeistert sein vom eingebauten Schuhschrank, der richtig viel Platz bietet für eine Vielzahl an schönen Schuhen!

Zusätzlich zum „Bad ensuite“ gibt es im Eingangsbereich ein Gäste-WC in extravaganter Keramik, ebenfalls mit Fenster.





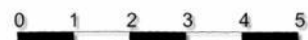
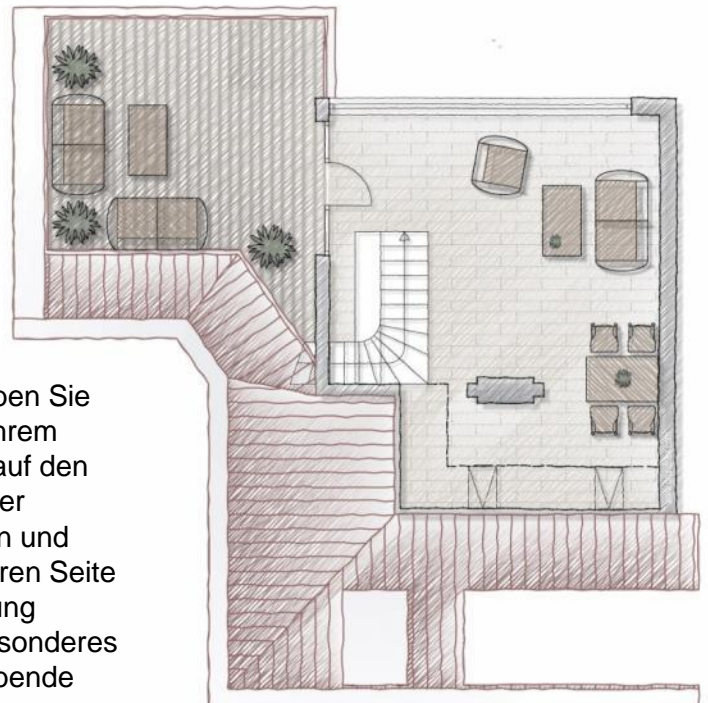
5. Obergeschoss

Die Maisonette betreten Sie auf der 5. Etage durch einen privaten Zugang vom Treppenhaus aus. Durch die imposante Diele erschließen sich alle weiteren Räumlichkeiten dieser Wohnung: das Gäste-WC, die beiden (Schlaf-)Zimmer, das Bad sowie die Küche mit Frühstücksbalkon. Der Einbauschränk zwischen Bad und Schlafzimmer bietet viel Stauraum sowie einen herrlichen Ankleidebereich. Wenn Sie lieber einen anderen Zugang zum Schlafzimmer haben möchten, kann der Einbauschränk in der Diele einfach verkleinert oder komplett entfernt werden.



Dachgeschoss

Penthouse-Feeling im Dachgeschoss. Erleben Sie das Gefühl von Freiheit, während Sie von Ihrem gemütlichen Sofa aus den herrlichen Blick auf den Kölner Dom genießen. Zur Straße hin hat der Wohnraum Dachschrägen mit Veluxfenstern und darunter praktische Einbauregale, zur anderen Seite öffnet sich der Raum durch die Vollverglasung Richtung Dom und sorgt dadurch für ein besonderes Wohnerlebnis. Genießen Sie entspannte Abende oder anregende Grillpartys auf Ihrer herrlichen Dachterrasse!



Erbaut wurde das Mehrfamilienhaus wahrscheinlich im Jahre 1895. Die wunderbare Renaissance-Fassade, die erst in 2014 sehr aufwendig saniert wurde, steht seit 1982 unter Denkmalschutz. Als letztes original erhaltenes Gebäude auf dieser Straßenseite und im Verband mit der originalen Bebauung der gegenüber liegenden Straßenseite ist dieses Haus zur Dokumentation des ursprünglichen Gesamt-Bebauungszustands in diesem Viertel ein wichtiger Zeuge.

„Es ist ein Dokument für die ursprüngliche Bebauung, wie sie in dem von *Hermann Josef Stübben* (1845-1936) ausgeführten Neustadtplan vorgesehen war.“

Wohnhaus

errichtet: um 1895

- fünf Geschosse
- sechs Achsen

Souterrain und Hochparterre sind durch horizontale Stuckbänder sowie durch Geschoß- und Fenstergesimse gegliedert; Schmuckdetails bilden Kinderstuckköpfe als Schlusssteine der Fenster im Hochparterre sowie eine Balustrade über dem

Hochparterre-Fenster der linken Achse. Hier springt die Backsteinfassade der drei Obergeschosse zurück; die mittlere der übrigen fünf Achsen ist als Erker mit aufgesetztem Balkon gestaltet. Flache Stuckbänder bewirken eine Horizontalgliederung; geschoßverbindende Stuckierungen sowie der Erker lassen das erste und zweite Obergeschoß als Einheit erscheinen. An erhaltenswerten Details im Hausinneren ist eine Stuckdecke im ersten Obergeschoß vorne zu erwähnen.“

Auszug aus: www.bilderbuch-koeln.de

1980 erfolgte die Kernsanierung des Hauses und die Aufteilung in Eigentumswohnungen. Insgesamt besteht das Haus aus 11 Parteien, davon eine Praxiseinheit im Erdgeschoss. Auf jeder Etage befinden sich zwei Wohnungen. An die Rückseite des Gebäudes wurde ein eher zweckmäßiges Treppenhaus mit einem kleinen Personenlift gebaut. Dies macht das Wohnen auf den oberen Etagen sehr angenehm. Der Zugang zum Treppenhaus erfolgt nun durch die ehemalige Kutscheinfahrt und dem kleinen Innenhof, in dem Fahrräder abgestellt werden können. Der überwiegende Teil der Wohnungen wird übrigens von den Eigentümern selber bewohnt.

Im Zuge der Baumaßnahmen von 1980 entstand auch diese Maisonettewohnung, die damals von der jetzigen Eigentümerin erworben wurde. Die Wohnung erstreckt sich über das Dachgeschoss auf der 5. Etage und die Dachterrasse mit Penthouse-Wohnraum im 6. Obergeschoss. Den grandiosen Domblick haben Sie auf beiden Etagen. Die sonnenverwöhnte Dachterrasse, die nahezu uneinsehbar ist und dadurch ein Höchstmaß an Privatsphäre bietet, eignet sich hervorragend für ungestörte Sonnenbäder oder anregende Grillpartys mit guten Freunden. Eine elektrische Markise spendet bei Bedarf den nötigen Schatten. Freuen Sie sich schon jetzt auf den Sommer! Zusätzlich zur Dachterrasse verfügt die Wohnung über einen schönen Balkon direkt an der Küche auf der 5. Etage.



Belgisches Viertel



Mitten im Zentrum von Kölns beliebtester (nicht größter) Shoppingmeile finden Sie zwischen Hohenzollernring, Venloer Straße, Aachener Straße und Moltkestraße das „Belgische Viertel“. Zentraler Platz ist der „Brüsseler Platz“, auf dem im Sommer das Outdoorleben stattfindet. In der neoromanischen Kirche St. Michael am Brüsseler Platz werden regelmäßig Konzerte, Ausstellungen und Veranstaltungen durchgeführt. Der Hauptbahnhof ist rund 1,5 km entfernt und mit dem Fahrrad innerhalb von 5 Minuten zu erreichen. Die Infrastruktur ist perfekt, mehrere Bahnlinien bringen Sie in jede gewünschte Himmelsrichtung. Zentraler geht es eigentlich nicht. Und attraktiver auch nicht.

Im Laufe der Jahre entstanden viele neue Geschäfte und ein besonderes Flair. Hier leben und arbeiten interessante und kreative Köpfe und Feingeister. Freuen Sie sich über Ihre neuen Nachbarn, die Galerien, Goldschmieden und kleinen Boutiquen. Genießen Sie die kulinarische Vielfalt, die Ihnen die Restaurants, Bars, Kneipen und Szenetreffe bieten. Treffen Sie nette Leute und schließen Sie neue Kontakte!

Vielleicht haben Sie schon einmal vom „Chic Belgique“ oder „le blog - mode und design“ gehört?

Bei diesen Events machen Geschäfte, Ateliers und Showrooms gemeinsame Sache und veranstalten ein großes Modefestival. Das Parkhaus an der Maastrichter Straße wird zum längsten Laufsteg, den die Stadt je gesehen hat.



Unsere Empfehlung für schöne Boutiquen?

Blutgeschwister – mit Mode gegen den Mainstream.

Boutique Belgique – alte Dielen und Theke aus Europaletten, stylisch.

Magasin Populaire – Shoppen mit Wohnzimmeratmosphäre.

Salon Sahnestück – kultiger Fashionshop im ehemaligen Friseursalon.

Super Store – shoppen im Industrial Chic.

Wo kann man gut Ausgehen?

Barracuda Bar – Club, Disco & Bar, auch für Leute jenseits der 30.

Hallmackenreuther – 70er Jahre Café mit leckeren Speisen & Drinks

Kölnkiosk - hipper Kiosk für Partyliebhaber, Kaffeejunkies & Veganer

Scheinbar – alles in rot. Sitzcken, Theke und Tapete.

Zum Goldenen Schuss - Anlaufstelle für Fußballbegeisterte



Daten, Fakten und Kontakt

Immobilie:	Maisonette-Eigentumswohnung in WEG mit 11 Wohneinheiten
Lage:	50674 Köln (Belgisches Viertel) – 5. Etage und Dachgeschoss (Personenlift bis 5. Etage)
Grundstücksfläche:	272 m ²
Baujahr:	ca. 1895 , kernsaniert und ausgebaut 1980, denkmalgeschützte Fassade
Einzug:	nach Absprache
Größe:	Drei Zimmer, Küche, Diele, Bad, Gäste-WC, Dachterrasse, Balkon ca. 123,31 m ² Wohnfläche zzgl. ca. 10 m ² gemauerter Kellerraum
Badezimmer:	Badezimmer aus zeitlos schönem Marmor (beige/rosé), Badewanne mit Spritzschutz aus Marmor, WC, Bidet, großzügiger Waschtisch separates Gäste-WC mit besonderem Porzellan
Heizung:	Gaszentralheizung Buderus-Kesselanlage (2002)
Energiepass:	laut Gesetz nicht erforderlich
Modernisierungen:	Totalsanierung und Aufteilung des Hauses sowie Neubau dieser Wohnung und des hinten angesetzten Treppenhauses mit Personenlift 1979/80 Schallschutz-Edelholzfenster mit Isolierverglasung zur Straße 1992 Dachsanierung 2002, Neueindeckung sowie Wärmedämmung 12 cm neue Gas-Zentralheizung 2002 Dachterrassensanierung inkl. Geländer 2008 Fassadensanierung 2013 neue Aufzugsteuerung 2013 Außenanstrich der Holzfenster (Straßen- und Hofseite) 2014 Überprüfung Elektrik und Einbau 4-poliger FI-Schutzschalter 2016 Erneuerung Holzbelag Dachterrasse 2016 Neuer Oberbelag in der Wohnung (außer Küche und Bad) 2016 letzte Wohnungsrenovierung 2016
Highlights:	Die schöne Dachterrasse. Der tolle Domblick. Das Penthouse-Feeling. Der Frühstücksbalkon. Die Maisonette. Die Lage im Belgischen Viertel.
Hausgeld:	monatlich € 492,00 inkl. Heizung und Instandhaltungsrücklage (€ 87,83) jährlich € 140,08 Grundsteuer B
Kaufpreisvorstellung:	€ 590.000 zzgl. 3,57 % Maklercourtage

Bitte kontaktieren Sie uns. Gerne senden wir Ihnen weitere Informationen und laden Sie zu einer Besichtigung ein. Wir freuen uns auf Sie!

Immotionelles
Brigitte Graf-Farin
Hedwigstr. 2b
50999 Köln
Tel. 0221 93672990
Mobil 0176 6288 2553
immotionelles@t-online.de



Immotionelles
by Brigitte Graf-Farin

Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht für Verbraucher

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (Immotionelles by Brigitte Graf-Farin, Hedwigstr. 2b, 50999 Köln, immotionelles@t-online.de) mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistung entspricht.

Hinweis zum vorzeitigen Erlöschen des Widerrufsrechts

Ihr Widerrufsrecht erlischt bei einem Vertrag zur Erbringung von Dienstleistungen vorzeitig, wenn wir die Dienstleistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Dienstleistung erst begonnen haben, nachdem Sie dazu Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren.

Textquelle: Immobilienscout24.de

Hinweise

Zusätzlich zum Kaufpreis fallen bei Erwerb Nebenerwerbskosten an.

Dies sind z.B. die Grunderwerbssteuer, die Notar- und Gerichtskosten sowie die Maklercourtage.

Courtage

Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 3,57 % auf den Kaufpreis einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.

Hinweise

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.



www.immotionelles.de

Impressum

2016 by Brigitte Graf-Farin. Köln

Fotos S.1-4, S.5 unten, S.6-7, S.9: immoshots, Ralph Orange

Fotos S.5 oben/mittig, S.8 oben, S.10 mittig/links: Fotolia.de

Fotos S.10: Pexels

Die Texte beruhen auf Angaben der Eigentümer.

Dabei haben wir sorgfältig gearbeitet. Mögliche Fehler

bitten wir zu entschuldigen. Dieses Exposé ist nicht

rechtsverbindlich. Eine Haftung ist ausgeschlossen.