

Exposé



Genuss für höchste Wohnansprüche



Immotionelles by Brigitte Graf-Farin

Hier ist Ihr Wohnraum!

Aus einem eingeschossigen, renovierungsbedürftigen Bungalow hat ein hervorragender Architekt eine lichtdurchflutete Villa entwickelt, die es in dieser Art in der näheren Umgebung kein zweites Mal gibt.

Die hochmoderne Architektur mit spektakulärer Verglasung ist ein Genuss für allerhöchste Wohnansprüche.

In dieser 1A-Residenzlage von Pulheim, direkt vor den Toren der Millionenstadt Köln, werden Sie gerne leben.

Konzipiert ist diese Villa als Zweifamilienhaus. Dies ist nicht nur steuerlich interessant, sondern lässt auch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten auf insgesamt 342 m² Wohnfläche zu. Das Haupthaus ermöglicht Ihnen großzügiges, offenes Wohnen auf 293 m² mit einer zusätzlichen Einheit für Gäste oder Au-Pair, als Büro oder zur Vermietung. Natürlich können Sie diese spektakuläre Immobilie auch ganz klassisch als Einfamilienhaus bewohnen.



Foto: immoshots.de

Auf den folgenden Seiten stellen wir Ihnen dieses atemberaubende Anwesen vor. Am Ende des Exposés haben wir alle Fakten noch einmal kurz und übersichtlich für Sie zusammengefasst. Lehnen Sie sich zurück und lassen Sie sich begeistern!

Der Investor hat das ehemals eingeschossige Gebäude in wesentlichen Teilen abgerissen und durch Entkernung, Erweiterung und Aufstockung zu einer luxuriösen Villa mit Einliegerwohnung (Zweifamilienhaus) entwickelt. Mit Blick auf die individuellen Wünsche des künftigen Eigentümers wurden die Räume bereits soweit fertiggestellt, dass der Käufer die Möglichkeit hat, die Innenräume nach eigenem Geschmack zu gestalten und einzurichten. Dabei handelt es sich konkret um die Bodenbeläge, die Zimmertüren sowie die Sanitärausstattung (Wandfliesen, Objekte und Armaturen) in den Bädern. Die Außenanlagen sind mit Ausnahme der Bepflanzung (z. B. Hecken /Bäume) und Gartenbeleuchtung komplett fertiggestellt. Die Terrassen, Zuwegungen und Stellplätze im Erdgeschoss sind mit modernen großformatigen Betonplatten, die Dachterrassen im Obergeschoss sowie die Terrasse zur Gästeeinheit mit Bangkirai-Holz verlegt.



Durch das helle und freundliche Entree mit Garderobe und Gäste-WC gelangen Sie in den offenen und großzügigen Wohnbereich.

Die außergewöhnlich schöne Architektur wird Ihre Besucher staunen lassen. Und Sie wahrscheinlich auch jedes Mal aufs Neue, wenn Sie nach Hause kommen.

Freuen Sie sich schon jetzt auf kommunikative Stunden mit Ihrer Familie und lieben Freunden. Kochen und essen Sie gemeinsam, verbringen Sie Ihre wertvolle Freizeit in dieser wundervollen Atmosphäre.

Fotos: immoshots.de





Foto: immoshots.de

Staffelgeschoss

Eine moderne breite Stahltreppe verbindet das luftige Erdgeschoss mit dem lichtdurchfluteten Staffelgeschoss (Obergeschoss). Über eine kleine Galerie erreichen Sie die Räume auf der oberen Etage. Das große Hauptschlafzimmer mit angrenzender Ankleide verfügt über eine wunderbare große Dachterrasse mit herrlichem Ausblick. Sie lieben Ihre morgendlichen Yoga-Übungen an der frischen Luft? Oder ein schnelles Workout für die Fitness? Hier ist der ideale Ort dafür!

Natürlich können Sie nach einer langen Nacht auch wunderbar ausschlafen. Elektrische Jalousien sorgen in den Schlafzimmern auf Wunsch für angenehme Dunkelheit.

Neben dem Hauptschlafzimmer mit Ankleide befindet sich im Staffelgeschoss ein weiteres Zimmer, das wunderbar als Kinderzimmer geeignet ist, sowie das Bad.



Foto: immoshots.de

Unsere Ansprüche an das Wohnen sind gerade bei der Innenausstattung sehr individuell. Manch einer mag die angenehme Wärme eines Holzbodens, ein Anderer schwärmt für pflegeleichte großformatige Fliesen in aktueller Betonoptik und der Nächste steht auf kuscheligen Langflorteppich. Damit der Käufer seine Wunschvorstellungen verwirklichen kann ohne einen eventuell vorhandenen Boden entfernen zu müssen, wurde beim Bau auf die Verlegung eines Oberbodens verzichtet. Alle Wände in diesem Haus sind glatt verputzt und weiß gestrichen.

Bei den Elektroinstallationen ist eine überdurchschnittliche Ausstattung mit Deckenauslässen, Steckdosen sowie einer Homeway-Verkabelung für flexible EDV-Systeme vorinstalliert. 54 ThermoX Einbaugehäuse wurden im Bereich der abgehängten Decken im Wohnzimmer sowie bei den Dachüberständen im Außenbereich eingebaut. Eine Vielzahl weiterer Deckenauslässe befindet sich in den anderen Räumen, so dass eine variable und abwechslungsreiche Beleuchtung im gesamten Haus gestaltet werden kann. Eine SAT-Vorbereitung und eine CEE 16 A Dose im Hausanschlussraum sind ebenfalls vorhanden.

Dachterrasse



Fotos: immoshots.de

Das helle und offene Raumkonzept wird auch im Staffelgeschoss harmonisch fortgeführt. Wenn Sie es ein wenig „intimer“ mögen, können Sie sowohl im Obergeschoss als auch im Erdgeschoss durch den nachträglichen Einbau von Wänden und Türen für mehr Diskretion sorgen.

Verwirklichen Sie in dieser atemberaubenden Villa Ihren persönlichen Wohnraum!



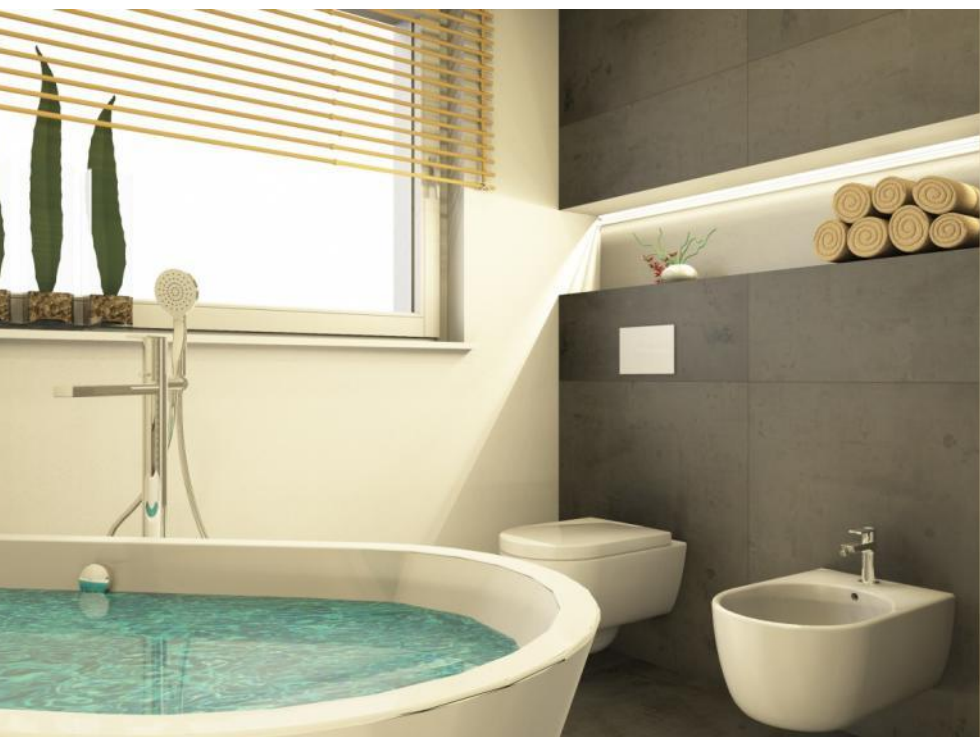


Fotos: immoshots.de

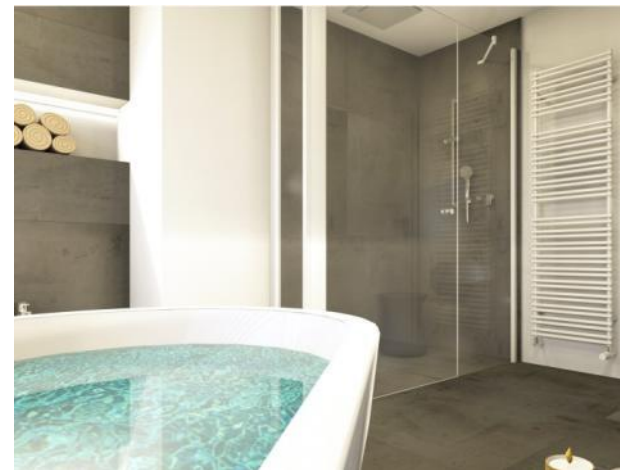
Im Haupthaus sind die Bäder und das Gäste-WC mit allen Ver- und Entsorgungsleitungen versehen, auch die Duschrinnen der bodengleichen Duschen sind bereits eingebaut. Der Käufer hat die Möglichkeit die Bäder im EG und OG mit freistehenden Badewannen, bodengleichen Duschen, WCs, Bidets und Waschtischen einzurichten und seinen persönlichen Geschmack einzubringen. Lediglich die Anordnung der Sanitärobjekte ist vorgegeben, bei der Auswahl der Fliesen sowie der gesamten Badeinrichtung haben Sie „freie Hand“ und können ihr Traumbad schnell und einfach realisieren.



Badbeispiel



Diese Visualisierungen von „*INNEN* Leben“ zeigen nur eine von vielen Möglichkeiten Ihr neues Badezimmer im Erdgeschoss modern und geschmackvoll auszustatten. Alle Installationen für Ihre freistehende Wanne, WC & Bidet, begehbare Dusche sowie den Waschtisch sind vorhanden.





Das Haus hat einen Nebeneingang von der Garage zur Hauptwohneinheit und einen separaten Eingang über eine Außentreppe in das Untergeschoss für die kleinere Wohneinheit.

Die Wohnung im Untergeschoss hat eine Wohnfläche von ca. 49 m² und ist für eine vom restlichen Haus und Garten unabhängige Nutzung geeignet. Hier könnte Ihre Gäste- oder Mietwohnung entstehen. Schön ist dieser Bereich auch als Büro, eine ordnungsgemäße Trennung der Kosten ist durch die offizielle Genehmigung als Zweifamilienhaus ohne Weiteres möglich. Auch für ein (fast) erwachsenes Kind oder Ihr Au-Pair ist dieses eigene Reich sehr gut geeignet. Für die notwendigen Versorgungen (Kaltwasser, Warmwasser, Fußbodenheizung und Strom) wurden bereits getrennte Zähler installiert.

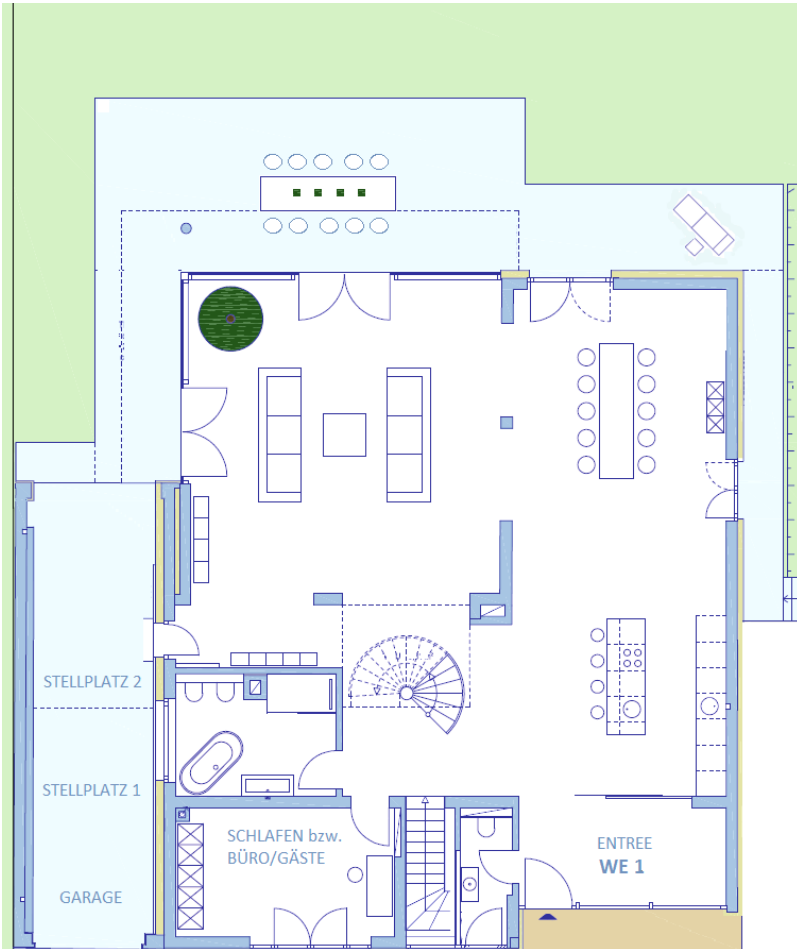
Das Badezimmer ist bis auf die Armaturen bereits fertiggestellt. Hier wurden moderne weiße Fliesen im Nassbereich sowie weiße Sanitärobjekte verwendet. Neben einer großen Wanne befindet sich hier auch eine separate Dusche, ein WC und ein Waschbecken. Sehr praktisch ist die eingebaute Nische, in der Waschmaschine und Trockner ihren Platz finden.

Die Einliegerwohnung verfügt über ein schönes Bambusparkett, die Wände sind glatt verputzt und weiß gestrichen. Das Leuchtensystem, das Sie bereits aus dem Erdgeschoss kennen, sorgt für eine angenehme und moderne Beleuchtung. Eine sehr schöne, große und sonnige Terrasse aus Bangkirai-Holz lädt an warmen Tagen zu gemütlichen Stunden auf der Terrasse ein.

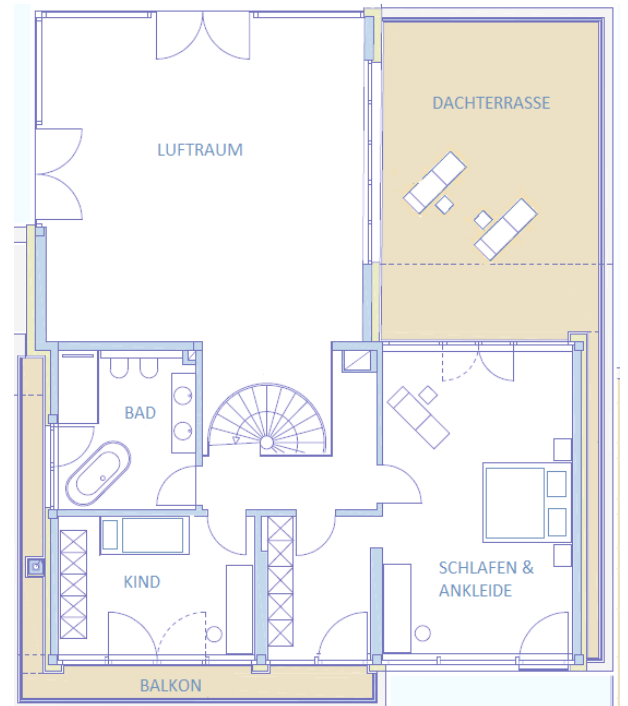
Eine wunderbare Einheit mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten!



Grundrisse



Erdgeschoss



Staffelgeschoss



Untergeschoss

Ansicht Grundstück

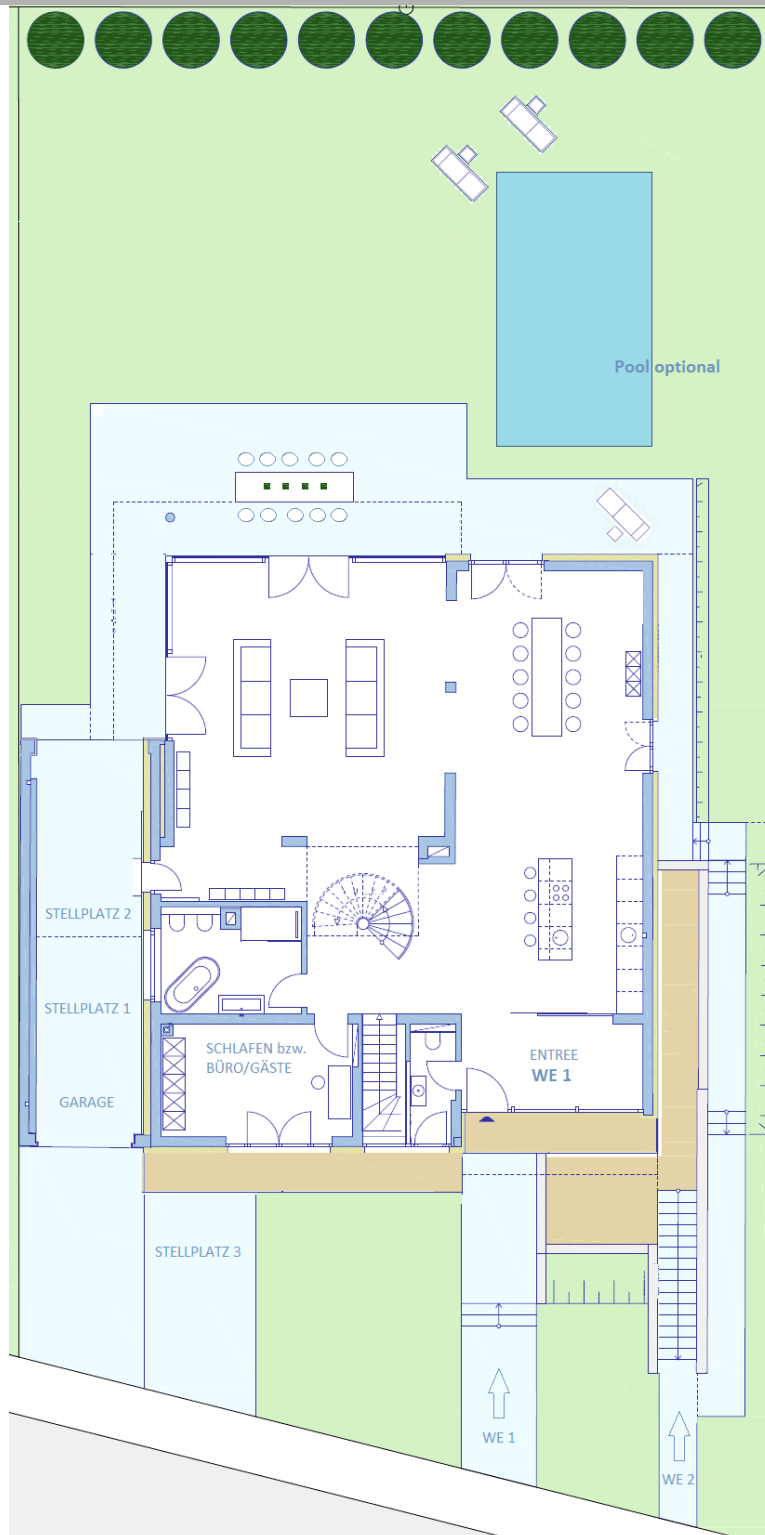




Foto: immoshots.de

Diese Villa befindet sich auf einem 768 m² großen Grundstück, nur ca. 1200 m vom Marktplatz bzw. dem Zentrum der Stadt Pulheim entfernt und ist von luxuriösen, villenähnlichen Wohnhäusern umgeben. Es handelt sich hierbei um eine 1A-Residenzlage Pulheims.

Der Garten ist pflegeleicht angelegt und bietet Raum für die Verwirklichung Ihrer eigenen Vorstellungen. Sie haben keinen grünen Daumen? Und Sie lieben Wasser? Dann spricht alles für einen großartigen Swimmingpool! Verwirklichen Sie hier Ihren Traum vom „kühlen Nass“. Mit einer effektiven Heizung für den Pool wird er Ihnen viele Monate im Jahr Freude schenken.

Das Schulzentrum mit dem angesehenen Geschwister-Scholl-Gymnasium sowie das Sportzentrum befinden sich in fußläufiger Nähe. In einem Umkreis von ca. 1500 m erreicht man das Rathaus mit der Stadtverwaltung, die Stadtbibliothek, eine Vielzahl an Arztpraxen, große Supermärkte und Einzelhandelsgeschäfte, ca. 20 Restaurants und den Bahnhof Pulheim mit erstklassiger Anbindung nach Köln (Fahrzeit ca. 14 Minuten).

Pulheim liegt vor den westlichen Toren Kölns und ist ein beliebter Wohnstandort mit einem sehr breiten Angebot an Kunst und Kultur, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und sehr guter Gastronomie. Die medizinische Versorgung und das Angebot an Kindertagesstätten und Schulen ist exzellent. Für eine optimale Verkehrsanbindung sorgen gute Autobahn- bzw. Bahnanbindungen zu den Ballungszentren Köln, Leverkusen und Düsseldorf sowie zu den Flughäfen Köln / Bonn und Düsseldorf. Der Autobahnanschluss A1 liegt ca. 5 Km entfernt. Hier erreichen Sie ebenfalls sehr schnell die Autobahnen A4 und A57.

Daten, Fakten und Kontakt

Immobilie:	Villa mit integriertem Gästebereich (Zweifamilienhaus)
Lage:	Pulheim, 1A-Residenzlage
Baujahr:	Kernsanierung und Erweiterung fertiggestellt 2015
Größe:	Wohneinheit 1 (EG + OG) ca. 293 m ² Wohneinheit 2 (UG) ca. 49 m ² Gesamtwohnfläche ca. 342 m ² Nutzfläche (UG) insgesamt ca. 40 m ²
Grundstück:	768 m ² in hervorragender Wohnlage. Außenbereich versehen mit großformatigen Betonplatten und Bangkirai-Holz sowie Rollrasen
Bäder:	Die beiden Bäder sowie das Gäste-WC im Haupthaus sind mit allen erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen inklusive Duschrinnen für bodengleiche Duschen versehen. Die Bäder können durch den Käufer mit freistehenden Badewannen, bodengleichen Duschen, WCs, Bidets und Waschtischen nach individuellen Vorstellungen eingerichtet werden. Bad im UG bis auf Armaturen fertiggestellt. Weiße moderne Fliesen im Nassbereich, weiße Sanitärobjekte (Badewanne, Waschbecken, WC, Dusche), Bambusparkett.
Heizung:	Gas-Brennwert-Heizungssystem mit Fußbodenheizung Warmwassererwärmung über Solaranlage und Gas-Brennwertsystem
Energiepass:	Bedarfsausweis, Endenergieverbrauch 65 kWh/(m ² a) Das Wohnhaus erfüllt die Anforderungen der aktuellsten Energieeinsparverordnung vom 18.11.2013 Wärmedämmverbundsystem mit mineralischem Oberputz Wärmeschutzverglasung mit dreifacher Verglasung Flachdach mit Zwischensparrendämmung inklusive Klima-Membranfolie Dachterrassen mit Gefälledämmung
Technik:	überdurchschnittliche Ausstattung mit Deckenauslässen, Steckdosen sowie einer Homeway-Verkabelung für flexible EDV-Systeme vorinstalliert 54 ThermoX Einbaueinheiten im Bereich der abgehängten Decken im Wohnzimmer sowie bei den Dachüberständen im Außenbereich SAT-Vorbereitung und CEE 16 A Dose im Hausanschlussraum
Parken:	3 Stellplätze, davon 2 in offener Garage mit direktem Zugang ins Haus
Kaufpreis:	€ 1.285.000 zzgl. 3,57 % Maklercourtage Die Bodenbeläge der Innenräume, die Treppenbelege vom EG ins OG, die Fliesenarbeiten auf den Wänden, die Zimmertüren sowie die Sanitäreinrichtungen (komplette Rohinstallation ist vorhanden) sind nicht im Kaufpreis enthalten.

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.

Immotionelles
Brigitte Graf-Farin
Hedwigstr. 2b
50999 Köln
Tel. 0221 93672990
Mobil 0176 62882553
immotionelles@t-online.de

Impressum

2015 by Brigitte Graf-Farin. Köln
Foto Titelseite: immoshots.de, Ralph Orange
Weitere Fotos: immoshots.de, Ralph Orange sowie
Leslie Farin und Fotolia.de
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.



Foto: immoshots.de

