

Exposé



„DIE UNZERTRENNLICHEN“
2 Fachwerkhäuser für individuelle Wohnansprüche





Hier haben Sie die seltene Gelegenheit, zwei bezaubernde Fachwerkhäuser im beliebten Kölner Süden zu erwerben. Dieses einzigartige Angebot vereint historischen Charme mit modernem Komfort.



Vor rund 200 Jahren entstanden in Immendorf zwei hübsche Fachwerkhäuser, die im Laufe der Jahrzehnte unzertrennlich wurden. Jedes Haus ist baulich, rechtlich und wirtschaftlich selbständig, gemeinsam bilden sie aber eine wundervolle, romantische Einheit, in der viele Wohnmodelle denkbar sind: Mehrgenerationenprojekt, Großfamilie, Wohnen & Arbeiten, komplette Eigennutzung oder (teilweise) Vermietung - die Möglichkeiten der Nutzung sind vielfältig. Die beiden Häuser passen sich Ihren Lebensabschnitten unkompliziert an.

Für Freiberufler und Vermieter ist es steuerlich interessant, dass beide Häuser wirtschaftlich eigenständig sind und jeweils ein eigener Kaufvertrag geschlossen wird. Ausführliche Tipps dazu gibt Ihnen sicherlich gerne Ihre Steuerberatung.

Durch die wertvolle Überdachung des Hofes, die beide Bauteile miteinander verbindet, gelangt man bei jedem Wetter geschützt von einem Haus ins andere. Mittlerweile sind, zumindest optisch, auch die beiden Grundstücke miteinander verschmolzen. Entstanden ist ein absoluter Traumgarten, ein wahrhaft romantisches Refugium, das zu jeder Jahreszeit wunderbar aussieht.

Genießen Sie die Vielfalt der Pflanzen und Gehölze, die das ganze Jahr über für Farbe und Leben sorgen. Ob sonnige oder schattige Sitzplätze – hier finden Sie zu jeder Tageszeit den perfekten Ort zum Entspannen. Stellen Sie sich vor, wie Sie an warmen Sommerabenden mit Freunden grillen, während Sie an anderen Tagen in einem gemütlichen Sessel ein Buch lesen oder bei einer Tasse Kaffee die Ruhe genießen. Hier ist auch endlich Platz für Ihre Kinder, die sich ein kleines Baumhaus wünschen oder für den Hund, den Sie schon immer haben wollten. Oder auch für beides 😊 Wertvollen Stauraum bietet das kleine gemauerte Lager mit rund 8 m² sowie ein Gartenhaus, in dem eine Werkstatt untergebracht ist.

Im Laufe der Jahre wuchsen die beiden Fachwerkhäuser zusammen, wir nennen sie liebevoll „die Unzertrennlichen“. Insgesamt stehen Ihnen rund 135 m² Wohnfläche und 349 m² Grundstück zur Verfügung. Beide Häuser wurden laufend liebevoll instandgehalten, die neue Gas-Zentralheizung versorgt Sie mit angenehmer Wärme an kalten Tagen.

Diese beiden Fachwerkhäuser sind mehr als nur Immobilien – sie sind der Beginn eines neuen Kapitels in Ihrem Leben. Lassen Sie sich von der Magie dieses besonderen Ortes verzaubern und entdecken Sie, wie viel Freude und Geborgenheit sie Ihnen schenken können.

Fachwerkhaus 1



Fachwerkhaus 1 bietet auf rund 90 m² Platz für die ganze Familie. Die moderne Küche, zentral in der Mitte des Hauses gelegen, lädt zum Kochen und Backen ein. Zusammen mit den historischen Deckenbalken, den alten Türen und dem schönen Holzboden, strahlen die Küche und das angrenzende Esszimmer eine besonders behagliche Atmosphäre aus. Von der Küche führt die originale Holztreppe in das erste Obergeschoss mit zwei gemütlichen Zimmern und reichlich Stauraum in den Einbauschränken. Das Fensterbad im Erdgeschoss ist in fröhlichen Farben gestaltet und bietet Ihnen zur Entspannung sogar eine Badewanne.

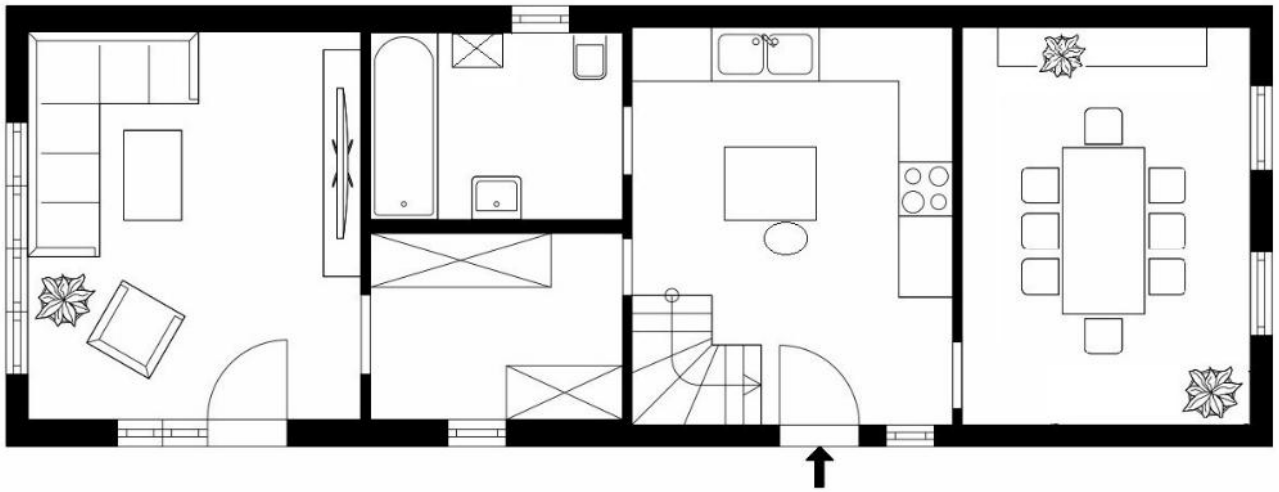
Ein ganz besonderes Highlight ist der wunderschöne Wohnraum im Stil eines Wintergartens mit teilverglastem Dach, der einen herrlichen Blick in den zauberhaft angelegten Garten bietet. Hier können Sie die Natur in vollen Zügen genießen oder entspannt einen guten Film schauen.

Dieses Haus ist rund 200 Jahre alt und wurde in den letzten Jahrzehnten kontinuierlich modernisiert. Aus unserer Sicht sind bei Einzug lediglich Malerarbeiten vorzunehmen, das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand. Hervorzuheben ist die 2024 neu eingebaute Gas-Zentralheizung, die beide Häuser mit wohliger Wärme und Warmwasser versorgt. Die Heizung befindet sich im Keller des Fachwerkhäuschens 2.

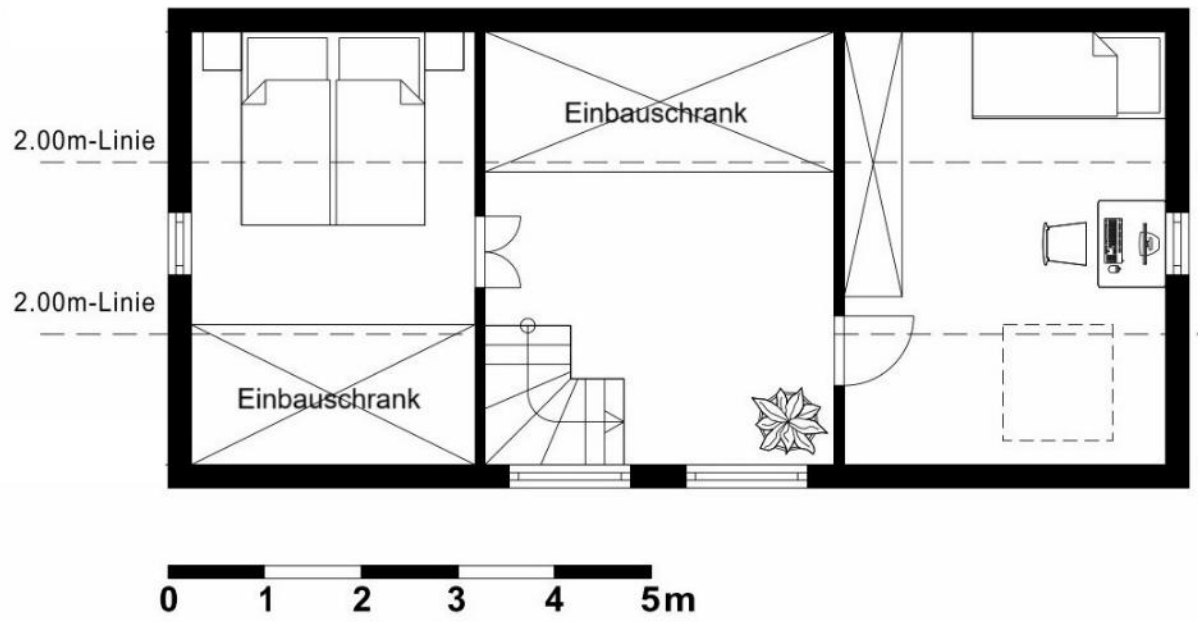


Erdgeschoss





Dachgeschoss





Fachwerkhäuschen 2





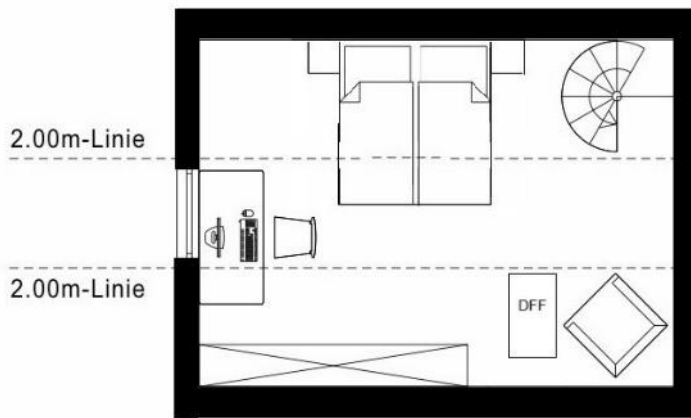
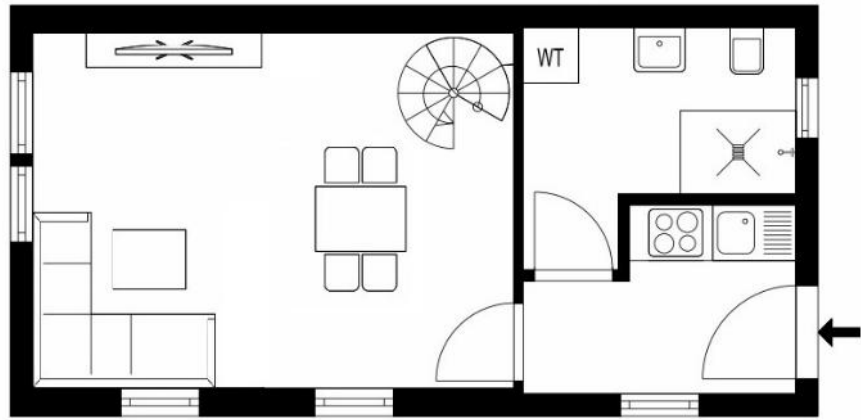
Fachwerkhäuschen 2 ist ein schöner Rückzugsort für Singles und Paare, ein Refugium für die heranwachsenden Kinder oder Ihr Büro. Mit einer Fläche von rund 45 m² ist dieses charmante kleine Haus ideal für Menschen, die einen Ort der Ruhe und Inspiration suchen. Hier können Selbständige oder Freiberufler in einer harmonischen Umgebung arbeiten und kreativ sein.

Auch dieses Häuschen ist rund 200 Jahre alt, wurde 1998 umfassend saniert und erstrahlt in neuem Glanz. Neben dem großen, hellen Raum im Erdgeschoss gibt es ein geräumiges Duschbad mit Fenster. Im Bad ist auch Platz für Waschmaschine und Trockner. In der Diele befinden sich die Küchenanschlüsse für eine Küchenzeile, derzeit steht hier ein großer Garderobenschrank.

Über die filigrane Wendeltreppe erreicht man das Dachzimmer, in dem man herrlich schlafen und am Schreibtisch kreativ arbeiten kann. Im Rahmen der Sanierung Ende der 1990er Jahre wurde das Fachwerkhäuschen teilunterkellert. Hier finden Sie neben Stauraum auch die neue Gas-Zentralheizung, die beide Häuser an kalten Tagen mit Wärme versorgt.

Die liebevoll gestalteten Räume laden dazu ein, sich zurückzuziehen und die Seele baumeln zu lassen. Wenn Sie diesen Teil des Ensembles nicht selber nutzen möchten, bietet sich auch ganz hervorragend eine Vermietung an. Das kleine Häuschen kann komplett eigenständig genutzt werden.



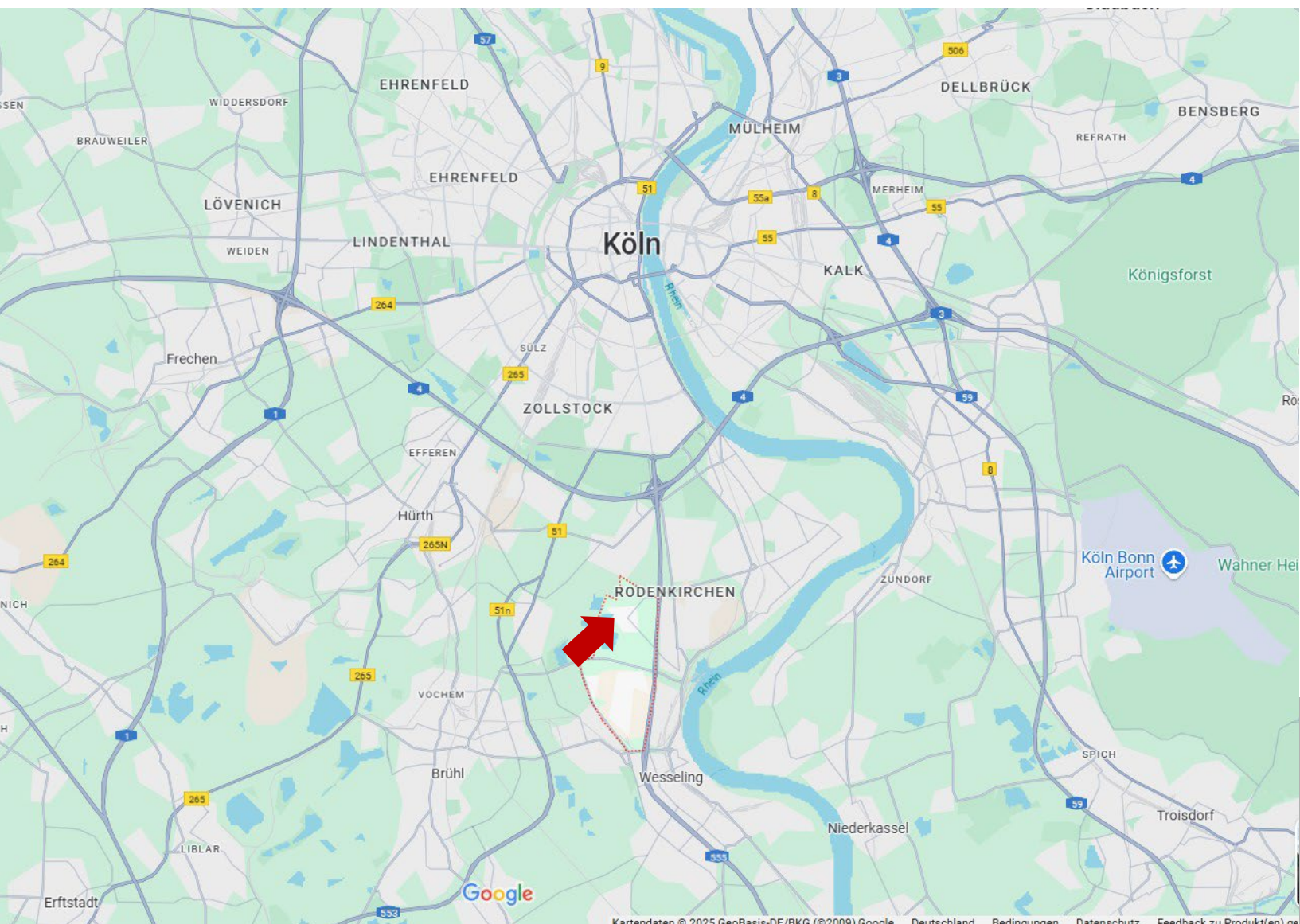


Köln - Immendorf

Immendorf ist ein lebenswerter Ort im Kölner Süden mit einer dörflichen Atmosphäre, Nähe zur Natur und guter Infrastruktur. Der Stadtteil bietet gleich mehrere historische Höfe, ein ruhiges Wohnumfeld und viele Grün- und Freizeitmöglichkeiten, was ihn für viele Menschen attraktiv macht. Ein vielfältiges Vereinsleben und abwechslungsreiche Sportangebote (u.a. Tennis und Angelsport) sind interessant für aktive Menschen. Die Grundschule ist nur 500 Meter entfernt und auch für die Kleinen gut selbständig erreichbar.

Immendorf ist mit Buslinien gut an seine Nachbarorte und die städtische Infrastruktur angebunden, die Autobahnschlussstelle am Kreuz Köln-Süd ist in wenigen Minuten erreichbar. Direkt im Ort gibt es einen Kiosk, knapp 2 km entfernt finden Sie ein breites Angebot an Einkaufsmöglichkeiten (Discounter, Einzelhandel, Drogeriemarkt, Bäckereien, Baumarkt, Schuhgeschäfte, Großhandel, Möbelgeschäfte etc.). Immendorf ist stark mit dem beliebten Nachbarort Rondorf verbunden, auch hier finden Sie ein reiches Angebot an Dingen, die das Leben schöner machen sowie gute Gastronomie, Einzelhandel, Ärzte und Apotheken.

Wir finden: Immendorf ist ein Stadtteil, der durch seine dörfliche Atmosphäre, die Nähe zur Natur und die gute Infrastruktur viele Vorteile für angenehmes Wohnen bietet. Die historische Architektur, die Grünflächen und das vielfältige Vereinsleben tragen zusätzlich zur Lebensqualität bei.



Eckdaten

Immobilie:	Ensemble aus 2 Fachwerkhäusern
Lage:	50997 Köln - Immendorf
Grundstück:	insgesamt ca. 349 m ²
Wohnfläche:	nach Angaben der Eigentümer insgesamt ca. 135 m ²
Haus 1:	ca. 90 m ² Wohnfläche, ca. 192 m ² Grundstück
Haus 2:	ca. 45 m ² Wohnfläche, ca. 157 m ² Grundstück
Baujahr/Zustand:	ca. 1825 / laufende Instandhaltung beider Objekte
Fenster:	isolierverglaste Holzfenster
Bäder:	2 Tageslichtbäder, davon eins mit Badewanne und eins mit Dusche
Böden:	überwiegend Holzböden
Einbauten:	Einbauschränke in Haus 1
Heizung:	2024 erneuerte Gas-Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung
Energiepass:	liegt für Haus 1 zur Besichtigung vor Haus 2 benötigt aufgrund der Größe keinen Energieausweis
Garten:	wunderschön angelegter Garten mit Gartenhaus, gemauertem Schuppen und Fahrradunterstand
Einzug:	nach Absprache
Hinweis:	jedes Haus ist rechtlich und wirtschaftlich eigenständig, es werden zwei Kaufverträge geschlossen. Der Verkauf soll nur als Ensemble erfolgen.
Kaufpreisvorstellung:	insgesamt € 550.000 zzgl. 2,96 % Käufercourtage (inkl. 19% MwSt.) (Rund 65% vom Kaufpreis entfallen mit € 360.000 auf Haus 1, rund 35% vom Kaufpreis entfallen mit € 190.000 auf Haus 2) Die Immobilienmaklerin hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem/der Verkäufer/in in gleicher Höhe abgeschlossen.

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 zurückzuzahlen, 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.

Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande.

Provisionshinweis: 2,96% Käuferprovision inkl. MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

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, ebenso ein evtl. Bieterverfahren auf Wunsch des Verkäufers.

Impressum

2025 by Brigitte Graf-Farin, 50999 Köln, Hedwigstr. 2b

0221-93672990 immotionelles@t-online.de www.graf-farin.de

Fotos Ralph Orange, Immoshots: Titelseite und S.2 – S.12

Foto Fotolia.de (S.6 oben), Google Maps S.13

Die Texte beruhen auf Angaben der Eigentümer. Teilweise nutzen wir KI als Inspirationsquelle.

Trotz großer Sorgfalt bitten wir mögliche Fehler zu entschuldigen. Zwischenverkauf und

Bieterverfahren vorbehalten. Dieses Exposé ist nicht rechtsverbindlich. Eine Haftung ist

ausdrücklich ausgeschlossen.