

Exposé



*Inspiration pur.
Ein Zuhause für die Sinne.*



Immotionelles by Brigitte Graf-Farin

„Kaufmannshaus Peletier“

Manchmal begegnen mir ganz besondere Immobilien, die mich aufgrund ihrer Atmosphäre oder Lage sofort in ihren Bann ziehen. So war es auch bei dieser Immobilie. Wenn Sie mögen, nehme ich Sie mit und beschreibe Ihnen, welchen Eindruck, welches Gefühl ich bei meiner ersten Besichtigung hatte. Vielleicht spüren Sie es ja auch...

Wohnen an der Groov in Zündorf. Es fühlt sich schon ein wenig nach Urlaub an. Ich habe noch etwas Zeit, vor der Besichtigung mache ich noch einen schönen Spaziergang durch die Altstadt. Das Wetter ist herrlich, es ist ein warmer Frühlingstag. Ich bin mit der Fähre von Weiß nach Zündorf gefahren, für mich tatsächlich die kürzeste und natürlich schönste Strecke. Man überquert mit dem „Krokodil“ den Rhein, landet in Zündorf und schlendert am Sandstrand der Groov entlang durch die Bäume auf den Marktplatz.

Unweigerlich erinnere ich mich an vergangene Urlaube. An der Adria zum Beispiel oder am Mittelmeer. Aber ich bin im Kölner Süden, in Zündorf. In der wunderbaren Altstadt mit ihren Restaurants, der Eisdiele und den schönen Fachwerkhäusern.

Ja, ganz spontan möchte ich hier wohnen. Ich möchte morgens mit meinem Hund am Rhein spazieren gehen. Mit den Kindern könnte ich Minigolf spielen, quasi vor der Haustür. Und zum Zündorfbad mit Saunalandschaft sind es keine 700 Meter. Es hat täglich geöffnet, mir fallen keine Gründe mehr ein, nicht endlich mehr für die Gesundheit zu tun.

Es gibt eine Vielzahl an Restaurants, in der Klosterkapelle finden regelmäßig schöne Konzerte und kulturelle Veranstaltungen statt und durch das Dachgeschossfenster des neuen Zuhauses kann man sogar den Rhein sehen.

Ein herrlicher Ort, an dem ich mich sofort Zuhause fühle! Und im Klostergarten werde ich Gemüse anpflanzen 😊



Das Gebäude, in dem sich „meine Immobilie“ befindet, hat eine lange und aufregende Geschichte zu erzählen. Erbaut wurde es 1785 als Wohnhaus der wohlhabenden Kölner Kaufmannsfamilie Peletier, bevor es 1864 vom Orden der Cellitinnen übernommen und in das „Kloster zum heiligen Josef“ umgewandelt wurde. Es diente den Nonnen hauptsächlich als Erholungshaus, später kamen ein Kinderheim sowie eine Handarbeitsschule hinzu.

Von durchaus geschichtlicher Relevanz dürfte die Tatsache sein, dass nach dem Ausbruch der französischen Revolution der Trierer Domschatz mit dem heiligen Rock Christi im Keller dieses Hauses aufbewahrt und vor den Franzosen versteckt wurde. Ist das nicht unglaublich? Heute können Sie an diesem geschichtsträchtigen Ort Ihre Skiausrüstung lagern!

Im Oktober 1974 zogen die Nonnen und die Bewohner des Klosters in das neue Altenheim in Zündorf um, das gesamte Gebäude ging in das Eigentum der Stadt Porz über. Der Klosterkomplex wurde Ende 1974, kurz vor der Eingemeindung nach Köln, an eine Eigentümergemeinschaft verkauft.

Die Eigentümergemeinschaft bestand aus Architekten und Künstlern, die das Gebäude in insgesamt 6 Einheiten umwandeln und selber dort einzogen. Ein Teil des Komplexes wird seither der Öffentlichkeit für kulturelle Zwecke geöffnet, so finden in der alten Klosterkirche regelmäßig Konzerte und Ausstellungen statt. Seit 1985 wird in der „Galerie im Alten Kloster“ zeitgenössische Kunst aus allen Ländern der Erde gezeigt. Der Gebäudekomplex wurde selbstverständlich unter Denkmalschutz gestellt, weil es „als bedeutendes Zeugnis Zündorfer Geschichte für Köln unverzichtbar ist“.





Wie bereits erwähnt, habe ich schon viele schöne Immobilien gesehen, aber diese hier ist wirklich einzigartig. Die Kombination aus denkmalgeschützten Elementen, sichtbarem Fachwerkgebälk und modernen innenarchitektonischen Highlights bildet eine wunderbare Einheit, dazu die besondere Geschichte des rund 250 Jahre alten Gebäudes und die herrliche Lage im Kölner Süden am Rhein.



Das wirklich Besondere bei diesem Wohnraum ist das Gefühl, das sich in einem ausbreitet, wenn man sich vorstellt, hier leben zu dürfen. Was auch immer es ist, am besten erleben Sie es selbst bei einer individuellen Besichtigung.

Die Wohnetage im Hochparterre der Einheit Nr. 2 ist das Herz dieser Immobilie. Die große Wohnküche in Kombination mit dem fantastischen Wohnzimmer wird Sie garantiert begeistern. Hier verbringen Sie wunderbare Stunden mit Ihrer Familie und lieben Freunden, probieren neue Rezepte aus und lassen sich Ihr 4-Gänge-Menü schmecken. Diese Räume versprühen durch die mehr als 3 Meter hohen Decken und die alten Wandvertäfelungen eine Atmosphäre, in die man sofort eintauchen möchte. Nicht nur großformatige Kunstwerke kommen hier besonders gut zur Geltung! Einen schönen Kontrast bilden der moderne graue Spachtelboden und die geradlinige Eichentreppe mit Glasbrüstung und integriertem Einbauschrank. Diese Räume sind ein perfektes Beispiel für die gelungene Kombination von historischen Baudetails im Altbau und moderner Architektur.







Obergeschoss

Auf der ersten Etage gibt es zwei große, gemütliche Schlafzimmer und einen kleineren Raum, der wunderbar als Home-Office genutzt werden kann.

Das Badezimmer wurde vor knapp 10 Jahren komplett erneuert und erhielt zeitlos moderne Sanitärobjekte und eine geräumige Dusche.

Die Badewanne befindet sich teils unter der Dachschräge, das wirkt sehr gemütlich und garantiert perfekte Entspannung nach einem langen Tag. Ein WC und zwei Waschbecken komplettieren das schöne Fensterbad.









Den Bereich im großen, hellen Dachgeschoss können Sie selbstverständlich als weiteres Schlafzimmer nutzen, derzeit befindet sich hier der Fitness- und Gästebereich, mit herrlichem Blick in die Groov und (zumindest im Winter) auf den Rhein.

Die originalen Holzbalken wurden weiß gestrichen und versprühen eine Leichtigkeit, die das Dachgeschoss so besonders macht. Insgesamt 5 Dachflächenfenster, die nach Osten und Westen ausgerichtet sind, bringen richtig viel Tageslicht in diesen schönen Bereich. Der Boden aus Eicheparkett, verlegt in Fischgrätoptik, erdet diese Leichtigkeit.

Den Spitzboden erreicht man über eine Stiege, hier ist ein prima Rückzugsort für Ihr Hobby.



Souterrain mit Geschichte

Last not least möchten wir ein weiteres Highlight vorstellen, es befindet sich im Erdgeschoss (offiziell als Souterrain bezeichnet, obwohl es nur zwei Stufen hinunter geht):

Eine 69 m² große, autarke Einheit mit eigenem Eingang, 2018 komplett modernisiert und von der Innenarchitektin und Designerin Agnes Morguet völlig neu gestaltet. Es entstand ein absoluter Wohnraum!

Das Projekt wurde mit dem „Best of Interior 2019-Award“ ausgezeichnet.



Der nachfolgende Text und die abgebildeten Fotos auf dieser und der nächsten Seite stammen von Agnes Morguet:

„... Ziel bei diesem Projekt war es, Arbeits- und Gäste Räume zu schaffen, die tagtäglich inspirieren und sowohl Bewohner als auch Gäste herzlich willkommen heißen. Bei der Konzeption stand die ausdrucksvolle Architektur in Form eines historischen Gewölbekellers im Fokus, welcher sich in dem ehemaligen St.-Joseph-Kloster befindet und eine Geschichte hat, die bis in das 18. Jahrhundert zurückreicht. Die Architektur wurde durch die harmonische Material- und Farbauswahl sowie die Kombination von antiken und modernen Einrichtungsgegenständen und einem raffinierten Lichtkonzept unaufdringlich in Szene gesetzt. Der ehemals aus verschiedenen Holzarten bestehende Fußboden wurde durch einen Eicheparkettboden in einem warmen Branton ersetzt. Durch die durchgängige Verlegung in beiden Räumen entsteht eine Großzügigkeit, die die verschiedenen Zonen ineinanderfließen lässt.

Da die Räume als Arbeitsräume, Atelier und Gästezimmer fungieren und auch noch Waschmaschine und Trockner ihren Platz finden mussten, entwickelten Agnes Morguet und ihr Team ein Stauraummöbel, welches sich durch alle drei Räume durchzieht. Ehemals unruhig wirkende Regale mussten dem schlichten aber edlen Sideboard weichen. Um sich an der Sprache der historischen Mauern und dem historischen Einbauschranks zu orientieren ohne aufgesetzt zu wirken, wurden die Fronten in einer Rahmenbauweise gefertigt und grifflos verbaut. Die Deckplatte aus Quarzkompositstein in Marmoroptik verleiht dem Möbel seine Eleganz und schafft einen angenehmen Kontrast zu den sonst eher matten Oberflächen. Ein Highlight bildet außerdem der alte Einbauschranks, welcher erhalten und aufgearbeitet wurde und sich im vorderen Bereich des Souterrains befindet. In Kombination mit moderner Kunst schaffen die antiken Möbel ein lebendiges Ambiente und verleihen den Räumlichkeiten einen ganz persönlichen Charakter.

Die in das Beleuchtungskonzept integrierte indirekte Beleuchtung (hinter Sideboards und in Kabelkanal) betont das Gewölbe und schafft gemeinsam mit ausgewählten Wand-, Decken- und Tischleuchten eine flexible Nutzung der Räume. Zusätzlich taucht sie das gesamte Souterrain in einen sanften und warmen Schein und gestaltet die Räume so für Bewohner und Gäste einladend.“



Agnes Morguet

INTERIOR ART & DESIGN

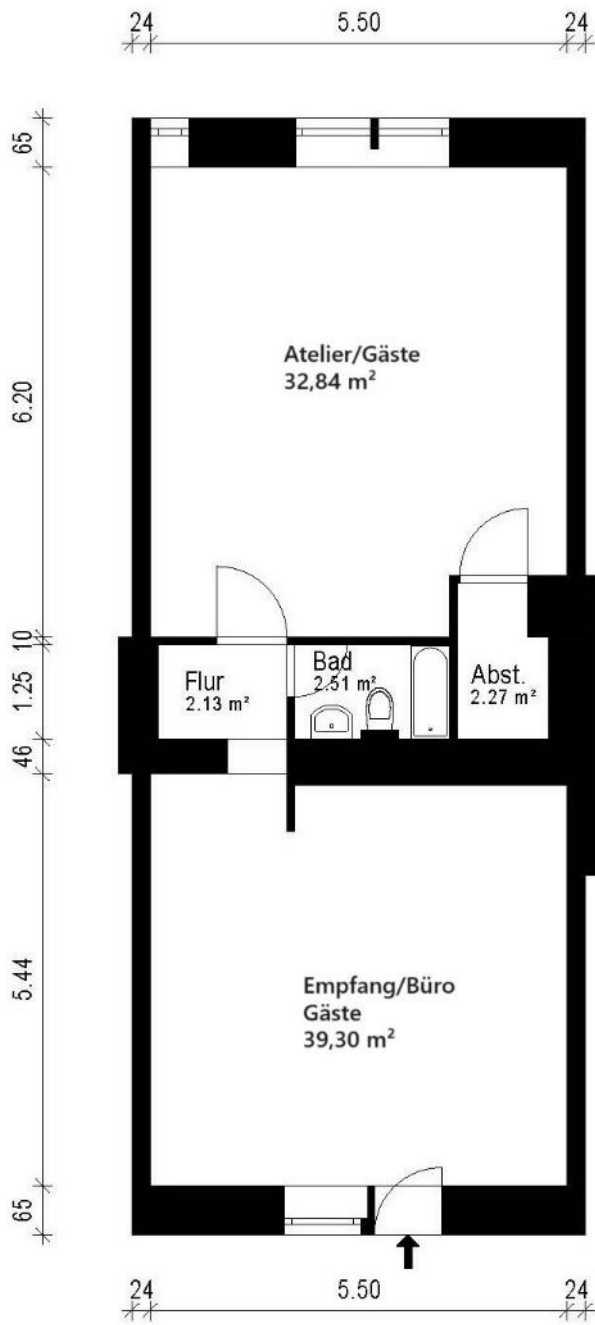
„Es war uns besonders wichtig die geschichtsträchtige Architektur sprechen zu lassen. Einbauten und Ausstattung nehmen sich daher zurück und unterstreichen die klare Linie und die besondere Atmosphäre“

Die 30 schönsten Wohnkonzepte
Best of Interior
2019

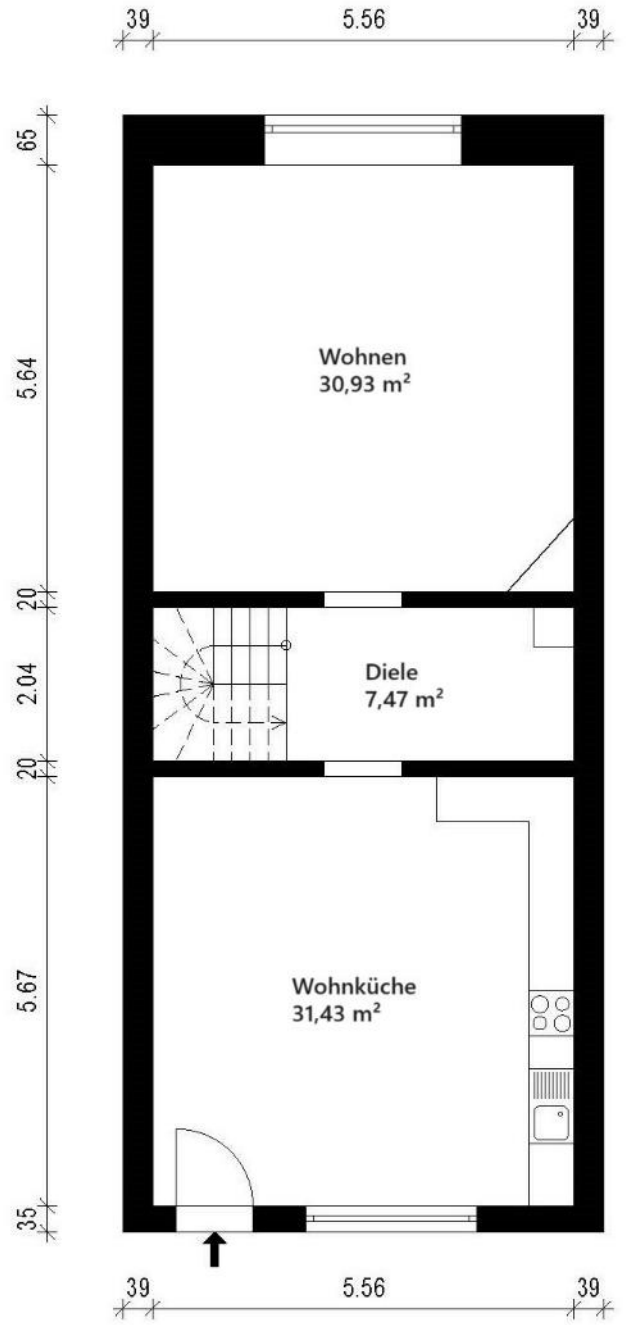


Alle Fotos auf dieser Seite Agnes Morguet

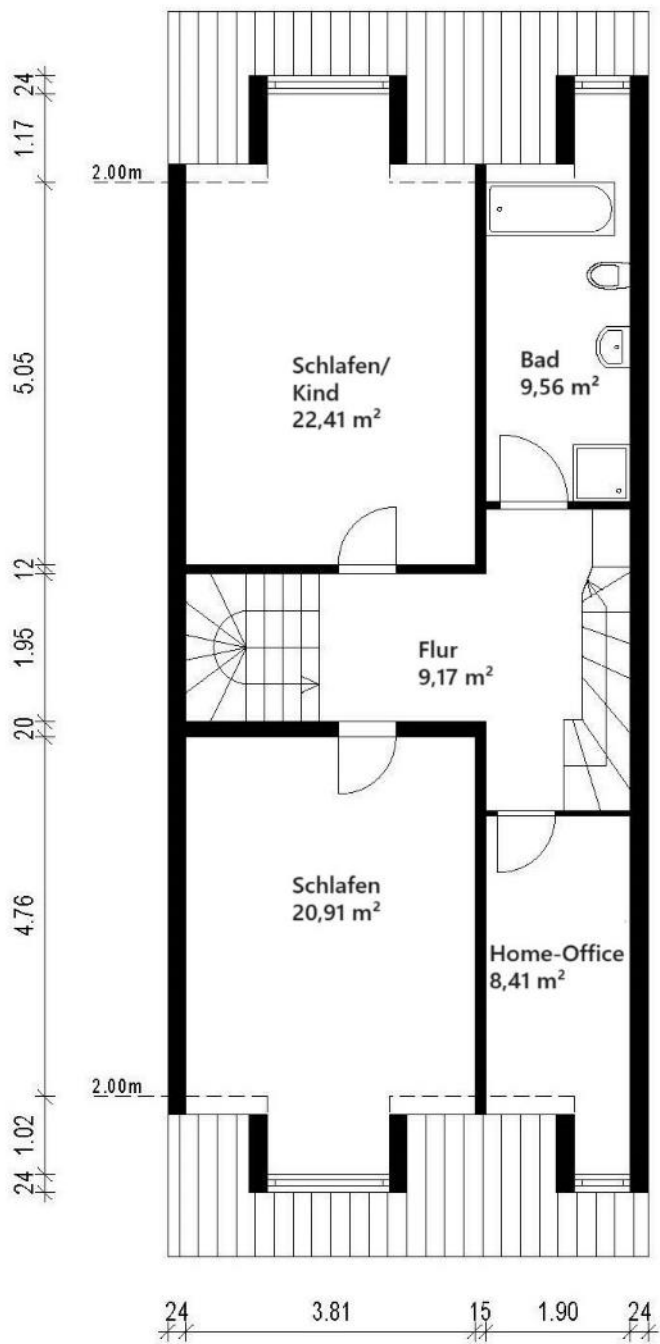
Grundrisse



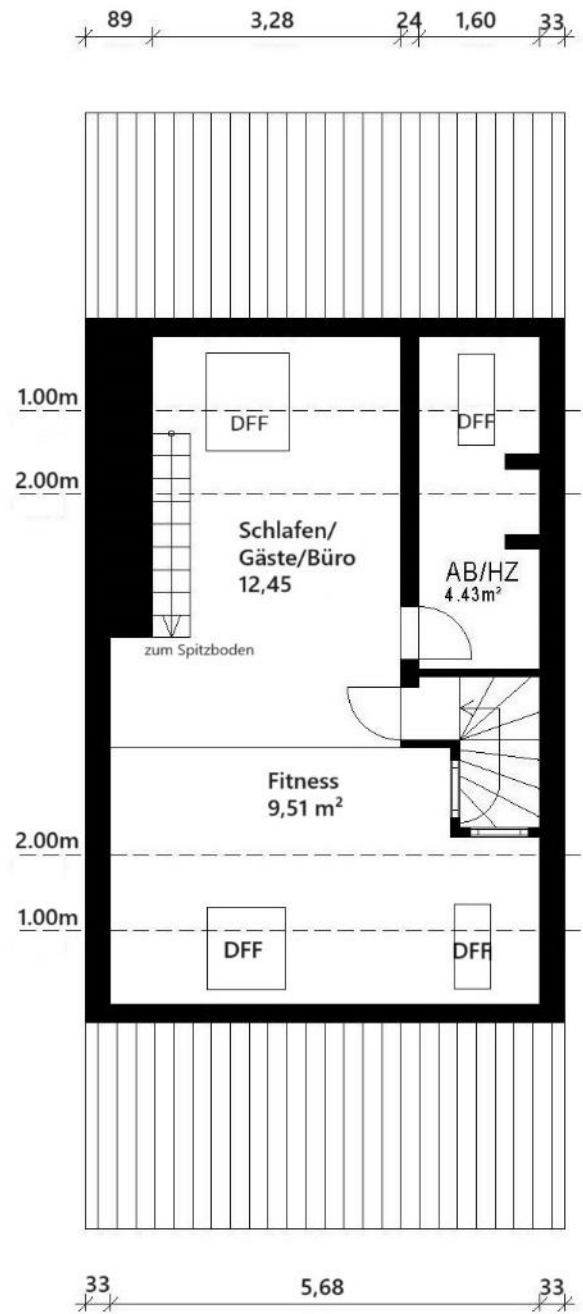
EG/Souterrain



Hochparterre/Wohnebene



Obergeschoss



Dachgeschoss

Leben in Zündorf

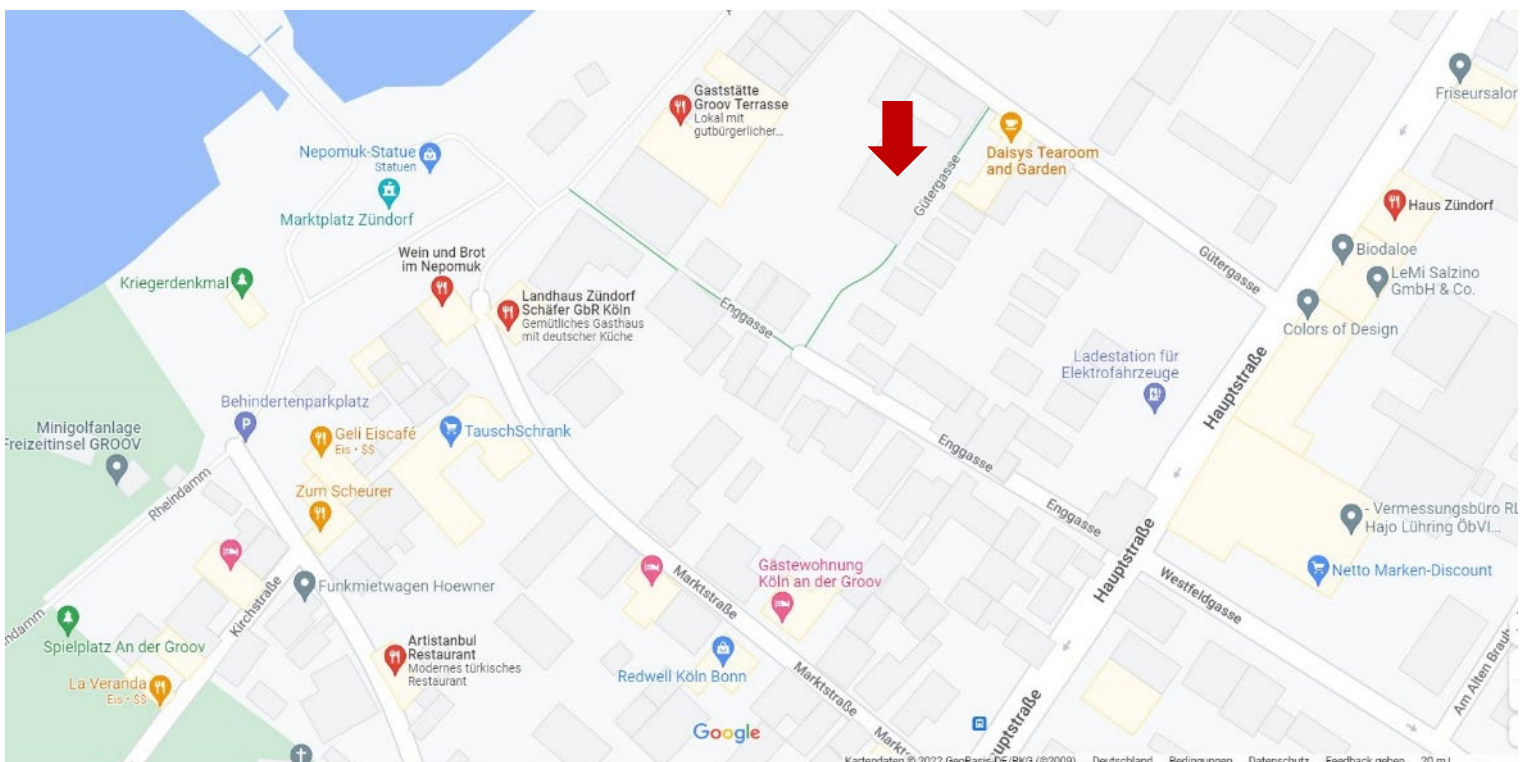


Der perfekte Sonntag beginnt mit einem guten Frühstück bei „Daisys Tearoom and Garden“ in der Gütergasse. Das „Daisys“ ist so nah, dass man noch nicht einmal eine Jacke anziehen muss. Und obwohl die neue Küche einfach traumhaft ist, kann man sich abends unter den vielen Restaurants je nach Stimmung das Passende aussuchen: Weinverkostung im „Nepomuk“, deutsche und rheinische Küche im „Landhaus Zündorf“, schwäbische Spezialitäten „zum Scheurer“, gutbürgerlich in der „Gaststätte Groov“, ins „Bacchus“, türkisch, italienisch, Sushi,... . Die Auswahl an gastronomischen Genüssen ist umwerfend.

Innerhalb von zwei bis drei Minuten erreicht man Netto und Rewe, zu Fuß wohlgemerkt. Bäcker, Metzger und Edeka sind ebenfalls nur wenige Minuten entfernt. Mit der KVB-Linie 7 fährt man ohne umzusteigen mitten in die Kölner Innenstadt. Bis zur Haltestelle Zündorf sind es rund 600 Meter und man kriegt für die 25 minütige Fahrt bis zum Heumarkt ganz sicher einen Sitzplatz, denn es handelt sich um die End- bzw. Anfangshaltestelle. Die Bahn fährt übrigens alle 10 Minuten.

In der Klosterkapelle finden regelmäßig feine kleine Konzerte statt: Jazz, Swing, Country, Klassik, Pop, für jeden Geschmack ist etwas dabei. Auch heiraten können Sie dort ☺

Das Zündorfbad mit täglich geöffnetem Hallenbad, Saunalandschaft und zusätzlichem Freibad ist nur 700 Meter entfernt. Es gibt einen Kanu-Club und man kann rudern. Selbst einen Yachthafen besitzt Zündorf. Und wenn Sie kein eigenes Boot besitzen, überqueren Sie den Rhein einfach mit dem „Krokodil“...





Zündorf



Eckdaten

Immobilie:	Reihenhaus im alten Kloster (aufgeteilt nach WEG), insgesamt 6 Einheiten	
Lage:	Gütergasse, 51143 Köln (Niederzündorf)	
Größe der Einheit:	ca. 235 m ² Wohnfläche auf vier Ebenen, 7 Zimmer, Wohnküche, 2 Bäder	
Nutzfläche:	ca. 20 m ² im Spitzboden, ca. 60 m ² im Gewölbe-Tiefkeller	
Baujahr/Zustand:	1785, laufend hervorragend instandgehalten, Denkmalschutz	
Fenster:	isolierverglaste Holzfenster mit Sprossen, historische Replikate	
Bäder:	Fensterbad mit Badewanne, 2 Waschbecken, WC und bodengleicher Dusche Duschbad im EG/Souterrain	
Böden:	Spachtelboden mit Fußbodenheizung in Küche und Wohnbereich Holzböden Eiche, Fliesen in den Bädern	
Einbauten:	wertvolle Barockvertäfelungen und Einbauten, offenes Fachwerkgebälk	
Heizung:	Weishaupt Gas-Brennwertgerät 2001	
Energiepass:	ist nicht erforderlich, Denkmalschutz	
Modernisierung:	1989 - 2000	Kernsanierung, Dach und Fenster nach historischem Vorbild
	2013/2014	Sanierung Elektroinstallation Festverglasung/Tür zum Dachgeschoss Innentreppe Eiche 2 komplett neue Badezimmer Spachtelboden Porviva Parkett u. Parkettarbeiten
	2014	Türen/Zargen, Heizkörper u. Installationen
	2016	Neubeschichtung Fenster
	2018	Modernisierung EG/Souterrain Trockenbau, Einbauschränke, Parkett Heizkörper, Elektrik
	2020	Außentreppe
	2021	Einbauschränk unter Innentreppe/Trockenbau Wohnzimmer
	2022	Haustür Dämmung der Schlafzimmer Überholung Fenster Parkett OG Heizkörperverkleidung Schlafzimmer
Terrasse/Garten:	gepflasterte Terrasse mit Bepflanzung am Haus, zusätzlich ca. 150 m ² Klostergarten zur exklusiven Nutzung (angemietet von der Stadt Köln, mtl. ca. 31 Euro)	
Einzug:	nach Absprache	
Hausgeld:	€ 206 monatlich	
Kaufpreisvorstellung:	€ 950.000 zzgl. 3,57 % Käufercourtage (inkl. 19% MwSt.) 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: 3,57% 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

2024 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.11

Fotos Agnes Morguet: S.12 – S.13

Fotos Brigitte Graf-Farin (S.16 – S.17), Foto Fotolia.de (S.4 oben)

Die Texte beruhen auf Angaben der Eigentümer, dabei haben wir sorgfältig gearbeitet.

Mögliche Fehler bitten wir zu entschuldigen. Zwischenverkauf und Bieterverfahren vorbehalten.

Dieses Exposé ist nicht rechtsverbindlich. Eine Haftung ist ausdrücklich ausgeschlossen. Bilder und Texte dienen teilweise der Beflügelung der Fantasie!