

# Exposé



**Ideal für Familien und Selbständige**  
Interessantes Investment in Pesch



Immoionelles by Brigitte Graf-Farin

# Herzlich willkommen!

Sie wünschen sich ein besonderes Haus mit Platz für Ihre Familie, in dem Sie auch Ihre freiberufliche oder selbständige Tätigkeit ausüben können? Sie benötigen ein eigenes Reich für Ihr fast erwachsenes Kind oder Ihre Eltern? Sie suchen ein Haus, das sich flexibel auf Ihre Anforderungen einstellt?

In Pesch, einem beliebten Stadtteil im nordwestlichen Köln, können Sie diese interessante Immobilie erwerben. Auf 1.033 m<sup>2</sup> Grundstück befindet sich ein freistehendes Wohnhaus in gepflegtem Zustand mit gehobener Ausstattung.



Das Wohnhaus ist geräumig und wirkt durch die hohen Decken im Erdgeschoss sehr edel. Schöne Bodenbeläge und dezente Stuckelemente strahlen eine lässige Eleganz aus, zeitlos und modern. Dieses Haus ist perfekt für Sie geeignet, wenn Sie sich ein besonderes Zuhause für sich und Ihre Familie wünschen und unkompliziert von Zuhause aus arbeiten oder einen Teil des Hauses vermieten möchten.



Das Haupthaus verfügt über 3 Schlafzimmer im ersten Obergeschoss, zusätzlich gibt es ein weiteres Schlafzimmer mit angrenzendem Duschbad in der Einliegerwohnung. Das Erdgeschoss präsentiert sich einladend und großzügig. Neben dem Gäste-WC gibt es eine eingebaute Garderobe mit Spiegelflächen und viel Stauraum. Die Treppe mit massiven Steinstufen führt sowohl in den Keller als auch ins erste Obergeschoss.

Der Wohnbereich ist wunderbar hell, Tageslicht fällt aus drei Himmelsrichtungen in die schönen Räumlichkeiten. Besonders gemütlich wirkt der Kachelofen, der sich zwischen Wohn- und Essbereich befindet. Gerade in der Übergangszeit ist ein solcher Holz-Ofen außerordentlich nützlich, hilft er doch dabei, die Heizkosten im Griff zu behalten. Freuen Sie sich schon jetzt auf fröhliche Abende mit der ganzen Familie und lieben Freunden, wenn Sie am großen Esstisch zusammensitzen oder es sich in der Sofalandschaft gemütlich machen, während das Feuer im Kachelofen Sie wärmt.

Küche und Esszimmer orientieren sich in Richtung Garten. Über zwei Terrassentüren gelangt man auf die einladende Terrasse, die teils mit einem Freisitz überdacht ist. Hier werden Sie bestimmt so manche schöne Sommerparty feiern! Wenn es kälter wird, steht Ihnen im Keller ein wunderbarer Partyraum mit Theke und offenem Kamin zur Verfügung. Laden Sie doch mal wieder zur Silvesterparty ein!

Sollte Ihnen einfach nur nach Entspannung sein, freuen Sie sich bestimmt über die große Sauna, die von der Terrasse aus zugänglich ist. Hier ist Platz für die ganze Familie! Eine Dusche im Saunatrakt sorgt für die nötige Abkühlung.



Eine zweite Terrasse punktet mit einer Outdoor-Feuerstelle, hier klingen laue Sommerabende so richtig gemütlich aus. Der schöne Garten bietet Ihnen eine große Rasenfläche, die zum Spielen und Toben einlädt. Das Gelände ist komplett eingezäunt, an diesem Ort sind Kinder und Haustiere sicher. Im Gerätehaus am Ende des Grundstücks bewahren Sie alle Gartengeräte gut geschützt auf.

Das Obergeschoss wurde in den 1990er Jahren umgebaut. Hier finden Sie ein großes Elternschlafzimmer und zwei Kinder- oder Arbeitszimmer. Neu entstanden ist ein luxuriöses Badezimmer mit freistehender Badewanne, großer Regendusche, WC und schönem Doppel-Waschtisch. Handtücher und Badutensilien finden ihren Platz in den Einbauschränken, sehr chic und praktisch ist die eingebaute Sitzbank in der Schranknische. Neben dem Badezimmer gibt es auf dieser Etage ein weiteres WC mit Bidet und Waschbecken im 70er Jahre Stil.

Ein Traum für alle Selbständigen und Freiberufler ist die Einliegerwohnung. Sie hat einen separaten Eingang und bietet Ihnen auf zwei Ebenen knapp 50 m<sup>2</sup> zur freien Entfaltung. Im Erdgeschoss verfügt die Einliegerwohnung über einen großen hellen Raum, auf der ersten Etage befinden sich ein weiteres Zimmer, ein kleines Duschbad und Einbauschränke. Diese Räumlichkeiten sind perfekt für Sie geeignet, wenn Sie Wohnen und Arbeiten kombinieren möchten, die Einheiten aber trotzdem klar voneinander getrennt sein sollen.

Sie können das Erdgeschoss-Zimmer der Einliegerwohnung auch dem Haupthaus zuordnen. So haben es die bisherigen Eigentümer gemacht, der große helle Raum wurde als Küche genutzt. Die schöne Markenküche mit der Granitarbeitsplatte und den hochwertigen Geräten kann vom Käufer übernommen werden.





Das gesamte Anwesen ist sehr gepflegt und hochwertig ausgestattet. Das Gebäude wurde ursprünglich 1961 in massiver Bauweise errichtet und immer gut in Stand gehalten. Modernisierungen wurden laufend durchgeführt, so erhielt das Haus beispielsweise neue Aluminiumfenster, ein neues Dach und in 2008 auch eine neue Heizung. Bei der Heizung handelt es sich um eine Anlage von Viessmann (Brennwerttechnik) mit Brauchwasserspeicher und solargestützter Warmwassererwärmung.

Ihr Auto steht bei Wind und Wetter sicher in der Garage, in der Einfahrt vor dem Haus gibt es eine Parkfläche für mindestens zwei Fahrzeuge.

Nach unverbindlicher schriftlicher Einschätzung des Bauordnungsamts besteht ggf. die Möglichkeit einer weiteren Bebauung. Dies sollte bei Interesse im Rahmen einer Bauvoranfrage überprüft werden, die ausdrücklich nicht Bestandteil dieses Kaufangebots ist!





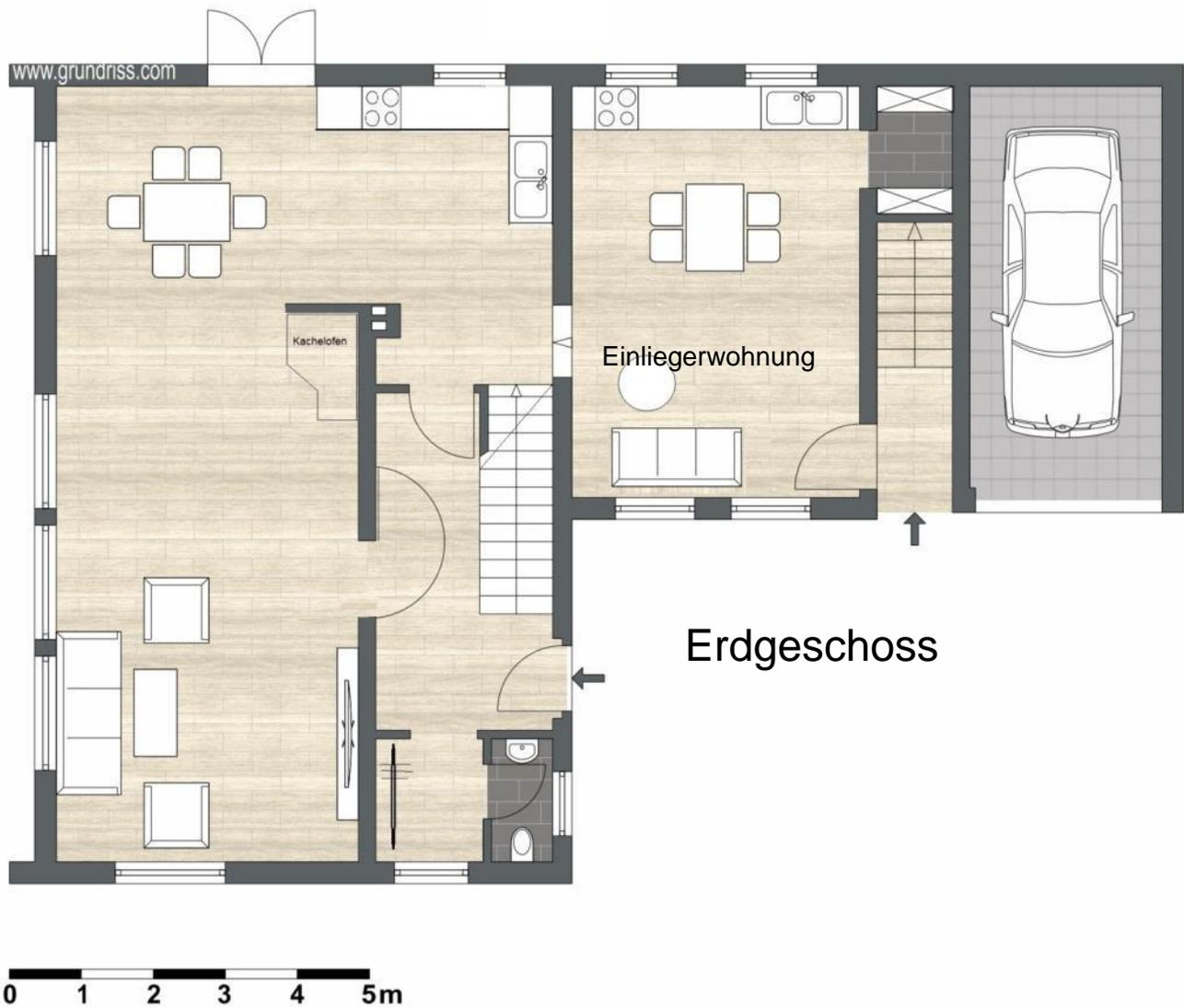




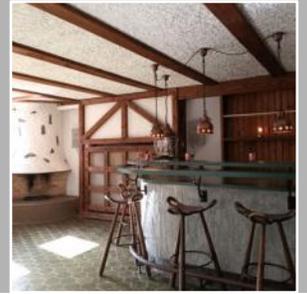


# Grundrisse

## Terrasse / Sauna



Einrichtungsbeispiel, nicht zwingend maßstäblich oder detailgetreu



0 1 2 3 4 5m



0 1 2 3 4 5m



# Auf den Punkt gebracht

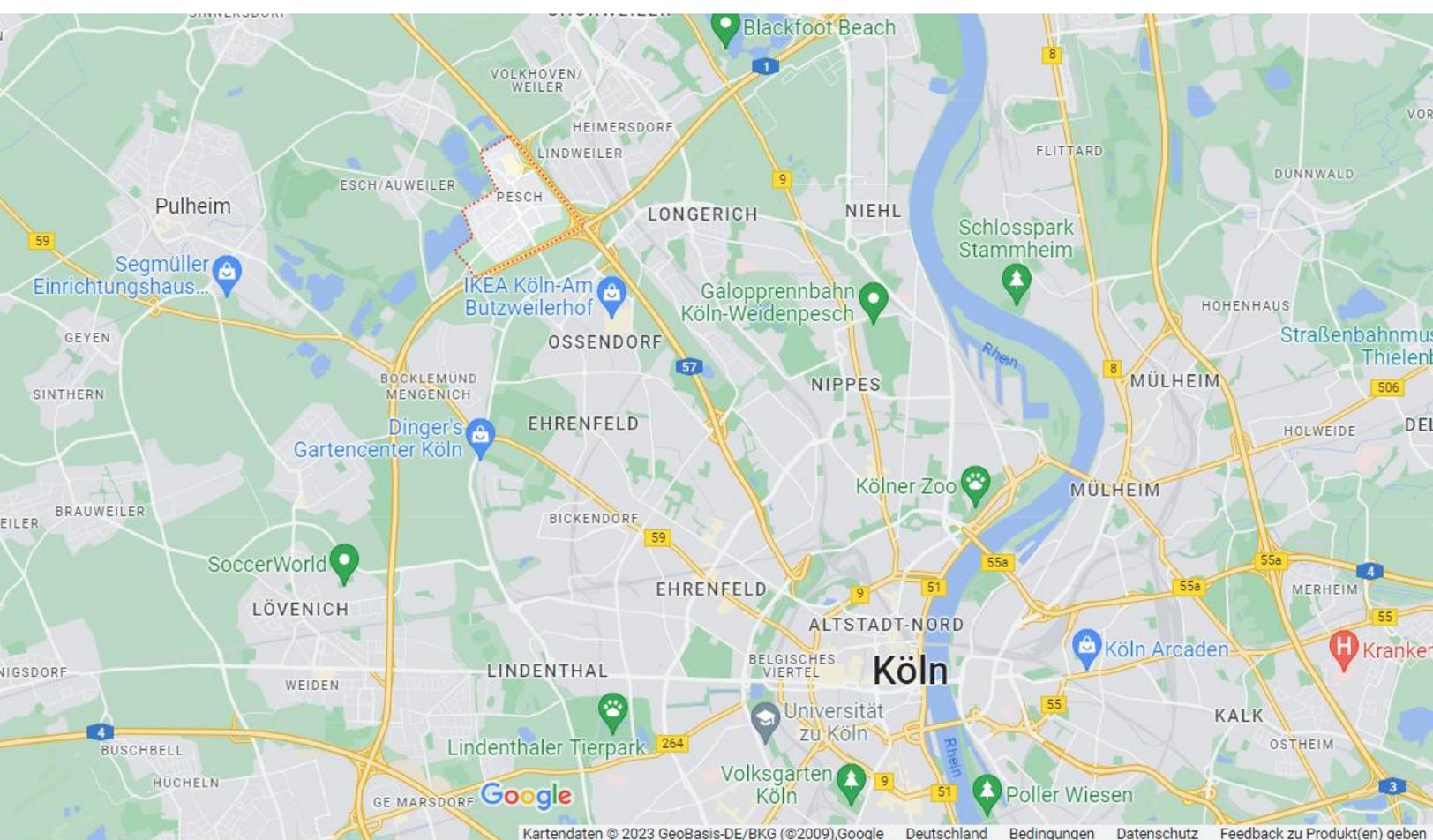
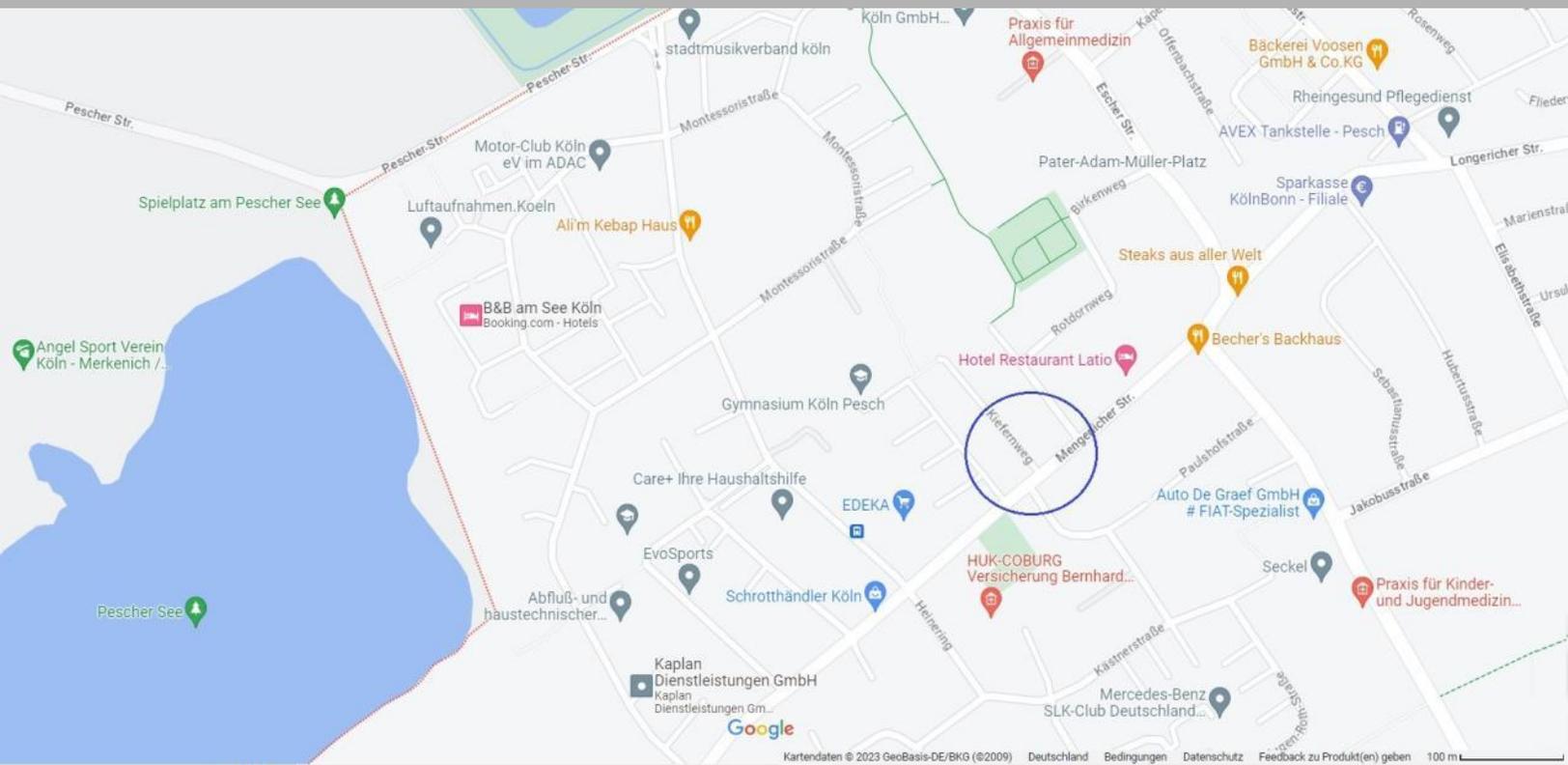
Immobilie:	Einfamilienhaus, freistehend
Lage:	50767 Köln-Pesch
Grundstück:	1033 m <sup>2</sup> Grundstück, sehr gepflegt mit schönem Baumbestand
Bebaubarkeit:	Nach unverbindlicher Einschätzung des Bauordnungsamts besteht u. U. die Möglichkeit einer weiteren Bebauung. Dies muss bei Interesse im Rahmen einer Bauvoranfrage bzw. eines Bauantrags überprüft werden, dies ist ausdrücklich nicht Bestandteil dieses Kaufangebots und dient lediglich Ihrer Information
Wohnfläche:	rund 180 m <sup>2</sup> (davon Einliegerwohnung ca. 50m <sup>2</sup> ) zuzüglich Terrasse und Anbauten
Parken:	massive Einzelgarage mit zwei zusätzlichen Stellplätzen vor der Garage
Keller:	unterkellert, mit Partykeller
Baujahr:	Baujahr 1961, laufend modernisiert (Fenster, Dach, Master-Bad)
Böden:	überwiegend Steinböden im EG und Holzböden im OG, Fliesen in den Bädern
Fenster:	überwiegend Aluminiumfenster mit Rollläden, teils elektrisch
Innentüren:	Massivholz
Elektrik:	Teilerneuert, mit FI-Schutzschalter, teils Deckeneinbauspots
Sanitär/Leitungen:	Teilerneuert im Zuge der Modernisierung des Masterbads
Einliegerwohnung:	ca. 50 m <sup>2</sup> , autark über zwei Etagen mit eigenem Eingang und Kochgelegenheit
Heizung:	Brennwerttherme Öl/Gas Vaillant Vitoladens 300, solarunterstützte Warmwasseraufbereitung
Energiepass:	liegt zur Besichtigung vor
Extras:	schöne Sauna Freisitz auf der rückwärtigen Terrasse Outdoor-Feuerstelle auf der Westterrasse Gartenhaus Kachelofen im Wohnbereich Partyraum mit offenem Kamin
Kaufpreis:	€ 900.000 Euro
Courtage:	3,57 % Käufercourtage (inkl. 19% MwSt.) vom beurkundeten Kaufpreis Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Gerne senden wir Ihnen weitere Informationen und laden Sie zu einer individuellen 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



# Köln-Pesch



Ihre neues Zuhause befindet sich in einer der beliebtesten Ecken im Kölner Nordwesten, in Pesch. Die gewachsene Umgebung bietet besonders Familien perfekte Bedingungen für ein entspanntes Leben im Grünen mit guter Anbindung an die Stadt. Mehrere Kindergärten, eine Grundschule und das Gymnasium befinden sich in fußläufiger Umgebung.

Sport- und Naturbegeisterte werden sich freuen, nicht nur über das Freizeitgebiet „Stöckheimer Höfe“. Pesch ist umgeben von wunderbaren Naherholungsgebieten und herrlichen Badeseen. Kennen Sie schon Monkey's Island am Escher See? Hier erleben Sie Urlaubsatmosphäre direkt vor der Haustür!

Generell ist der Freizeitfaktor hier im nordwestlichen Köln sehr hoch. Viele sportliche Aktivitäten sind direkt vor Ort möglich: Spaziergänge, Radfahren, Walken und Joggen, Tennis, Tischtennis, Angeln, Basketball und auf dem Gelände des SV Pesch kickt nicht nur der Nachwuchs.

In der näheren Umgebung gibt es verschiedene kleinere und größere Einzelhandelsgeschäfte, Discounter, Bäcker, Metzger, Friseure, Ärzte, Apotheken und vieles mehr. Einen gut sortierten Edeka finden Sie direkt um die Ecke. Zum Bummeln streifen Sie einfach gemütlich durch den Ort und stärken sich mit einer Tasse Kaffee und einem leckeren Stückchen Kuchen in einem der zahlreichen Cafés.

Pesch besitzt eine Vielzahl an Restaurants verschiedener Geschmacksrichtungen und Preisklassen, hier findet jeder sein Lieblingslokal! Einige davon können Sie bequem fußläufig erreichen, darunter beispielsweise einen hervorragenden Italiener.

Verkehrstechnisch ist Pesch sehr gut angebunden. Es verkehren mehrere Buslinien in die angrenzenden Ortschaften, auch in die Innenstadt. Innerhalb weniger Autominuten ist man auf der Autobahn A1 am Kreuz Köln-Nord sowie auf der A57 Richtung Innenstadt oder Leverkusen/Dormagen/ Neuss/Düsseldorf.

Die Fahrzeit zum Flughafen Köln/Bonn beträgt bei normaler Verkehrslage ca. 25-30 Minuten, zum Flughafen Düsseldorf sind es rund 30-35 Minuten.

**Überzeugen Sie sich persönlich von den Möglichkeiten! Wir freuen uns darauf, Ihnen diese schöne Immobilie zu zeigen!**



# 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. Mögliche Fehler bitten wir zu entschuldigen. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten, ebenso ein evtl. Bieterverfahren auf Wunsch des Verkäufers. Dieses Exposé ist nicht rechtsverbindlich. Eine Haftung ist ausgeschlossen.



## Impressum

2023 by Brigitte Graf-Farin, 50999 Köln, Hedwigstr. 2b  
0221-93672990 info@graf-farin.de www.graf-farin.de  
Fotos: Titelseite und S.2 – S.9, S.12 : Immoshots, Ralph Orange  
Weitere Fotos: S.5 oben, S.11 oben Graf-Farin; S.15 oben pexels,  
S.15 unten wikicommons siehe Foto; S.14 Google-Maps