

# Exposé



**Platz für Zwei im Kölschen Hätz**  
Ihr neues Zuhause zwischen Dom und Rhein!



Immoionelles by Brigitte Graf-Farin

# Hätzlich Willkommen!

Großzügig und hell präsentiert sich diese besondere Wohnung, die sicher und geborgen im Herzen der Kölner Altstadt liegt. Zentraler und „kölscher“ können Sie nicht wohnen! Hier sind Sie wirklich nur wenige Gehminuten von allen nur erdenklichen Locations entfernt.

Des Kölners Wichtigstes und Liebstes befindet sich sogar in unmittelbarer Nachbarschaft: der Dom und der Rhein. Mehr kann man sich einfach nicht wünschen!

Sicherlich kennen Sie die Altstadt am Abend, wenn Sie nach dem Besuch der Philharmonie noch ein wenig am Rheinufer entlang schlendern. Aber waren Sie, außer vielleicht an Karneval, schon einmal morgens am *Alter Markt* oder in der *Mauthgasse*? Das sollten Sie einmal ausprobieren, Sie werden überrascht sein, wie wenig touristisch und schön es hier morgens um 9 ist!

Spazieren Sie einfach durch die sonnigen Gassen über das schöne Altstadtpflaster zum Rhein und schauen Sie dem geschäftigen Treiben der Kaufleute zu. Genießen Sie das herrliche Gefühl von Urlaub. Hier wird Ihnen ganz sicher niemals langweilig!



# Brügelmannhaus



Ihr neues Zuhause befindet sich im „Brügelmannhaus“. Seinen Ursprung hat das Gebäude im Jahre 1892/93 als F.W. Brügelmann in der Mühlengasse 7 das „Haus Bacharach“ erwarb und einen umfangreichen Baukomplex errichtete, der mit Lager- und Fabrikräumen zur Wäscheherstellung und für den Großhandel diente. Im Zweiten Weltkrieg wurde das Gebäude stark beschädigt. Nach dem Krieg erwarb man das Nachbargelände, das zerstörte Textilkaufhaus Biergans, an der Ecke zum Alter Markt. Die stark beschädigten Bauten wurden instand gesetzt und der namhafte Architekt Wilhelm Riphahn übernahm 1953/1954 die Erweiterung der Gebäude im Bereich Alter Markt/Bechergasse/Große Neugasse. In den 80er Jahren wurde es für die Firma Brügelmann in der Altstadt zu eng und sie zog komplett nach Deutz um. Von 1983-86 wurde der Komplex umgebaut. Es entstanden Wohnungen, Gewerbeflächen und ein Theatersaal, bereichert durch den großen begrünten Innenhof. Im Stammhaus befindet sich das Peters Brauhaus.

Im Umkreis von 500 Metern finden Sie alles, was Ihr Herz begehrt und Sie für eine hohe Wohn- und Lebensqualität benötigen: mehrere Bahn- und Buslinien der KVB an den Haltestellen Rathaus, Heumarkt und Dom/HBF und natürlich die Deutsche Bahn, praktisch für Pendler. Die Shoppingmeilen Hohe Straße/Schildergasse und die exklusiven Markengeschäfte am Dom. Große Elektronikfachgeschäfte und kleine Boutiquen, unzählige Kneipen, Restaurants und Cafés in allen Preisklassen und Geschmacksrichtungen. Kleinkunst und Theater, die Philharmonie, das Römisch-Germanische Museum, das Museum Ludwig und das Stadtmuseum. Rathaus, An Farina und Gürzenich. Clubs und Brauhäuser. Selbst ein Programmkino mit Klassikern und Arthouse gibt es im Filmforum, nur 100 Meter entfernt. Sie merken es schon, wir befinden uns in einer Millionenstadt. Herzlich Willkommen!





# Die Immobilie

Diese großzügige Zweizimmerwohnung bietet Ihnen rund 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche und befindet sich auf der 3. Etage eines gepflegten Hauses im Brügelmann-Komplex. In diesem Haus gibt es insgesamt nur 16 Einheiten.

Sie betreten Ihr neues Zuhause durch den Flur, von dem der Abstellraum, das Badezimmer und die Küche abgehen. Die geräumige, eher längliche Diele bietet reichlich Platz für Garderoben- und Schuhschränke. Das Bad und die Küche sind „normal dimensioniert“, aber Wohnzimmer und Schlafzimmer präsentieren sich beeindruckend großzügig. Die Raumhöhe ist ein wenig höher als bei anderen Wohnungen, sie liegt bei ca. 2,55 m. Allerdings sind die Decken abgehangen und wahrscheinlich liegt die originale Deckenhöhe bei satten 2,75 m.

Das Wohnzimmer bietet viel Platz für eine gemütliche Fernsehecke mit einer bequemen Sofalandschaft und reichlich Raum für einen schönen Essbereich. Genießen Sie beim Essen den herrlichen Blick auf Groß St. Martin, eine der schönsten romanischen Kirchen Kölns. Verbringen Sie in Ihrem neuen Zuhause schöne Stunden mit guten Freunden, hier werden sich auch Ihre Gäste sehr wohl fühlen!







Die Küche hat mit ca. 7,4 m<sup>2</sup> eine gute Größe, Geräte und Küchenschränke lassen sich sehr praktisch anordnen. Selbst ein kleiner Frühstücksplatz könnte hier noch entstehen. Wenn Sie ein Fan von offenen Küchen sind, haben wir gute Nachrichten für Sie. Die Innenwände wurden teils in Trockenbauweise erstellt, dadurch lässt sich die Küche sehr einfach zum Wohnzimmer hin öffnen. Einen unverbindlichen Umbauvorschlag haben wir auch schon für Sie vorbereitet, Sie finden ihn weiter hinten im Exposé.



Die Immobilie verfügt natürlich über einen Kellerraum, in dem Sie vor allem Saisonales und Sperriges aufbewahren werden. Im Alltag ist der große Abstellraum, der gleich am Anfang der Wohnung liegt, sehr praktisch. Hier können Sie alles aufbewahren, was Sie öfter brauchen. Den Vorrat an Wasserkästen beispielsweise oder Staubsauger, Bügelbrett und andere Dinge. Sie werden staunen, was Sie alles in diesem gut 5 m<sup>2</sup> großen Raum unterbringen werden.

Das Thema Sicherheit wird in der Wohnanlage groß geschrieben. Bis Sie in Ihrer Wohnung sind, müssen Sie drei Schlösser aufschließen, ab dem nächsten Jahr sogar vier. Die Eingänge des Brügelmannhauses werden verändert und sind dann nur noch für Bewohner und deren Besucher über die Klingelanlagen zu betreten.



Das Schlafzimmer geht vom Wohnraum ab und ist so groß, dass Sie hier nicht nur einen 4,50 Meter langen Kleiderschrank und ein gemütliches großes Bett unterbringen können. Es passt auch noch ein schöner Arbeitsplatz unter das Fenster. Und von hier haben Sie auch die Domspitzen immer im Blick.

Bitte erschrecken Sie nicht, wenn Sie morgens wach werden und in das sanft schwingende Grün der Baumkronen blicken. Sie haben nicht im Königsforst übernachtet, sondern liegen einfach nur in Ihrem Bett - mitten in der Metropole Köln.

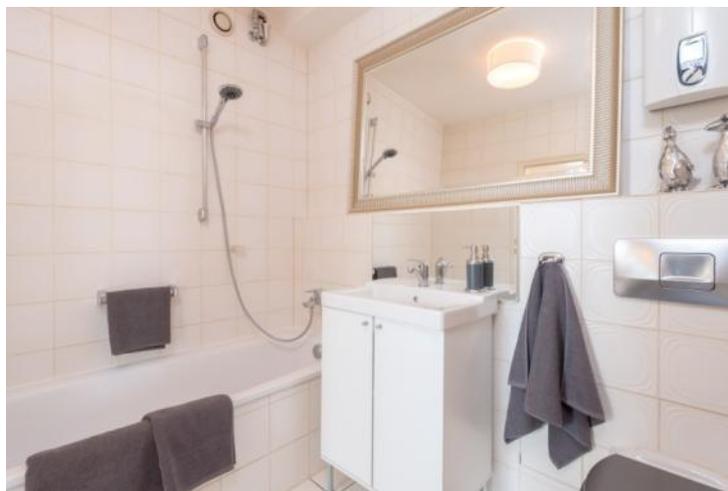
Auch die Wand zwischen Schlafzimmer und Wohnzimmer ist eine Trockenbauwand, die sich bei Bedarf unkompliziert entfernen ließe. So könnten Sie eine neue Raumaufteilung herbeiführen, die optimal auf Ihre Bedürfnisse abgestimmt ist.



Das Badezimmer hat helle Fliesen mit einem leichten Retro-Touch und eine weiße Sanitärausstattung. Hier befinden sich ein WC, ein Waschbecken und eine Badewanne.

Der Raum ist zwar schon ein wenig in die Jahre gekommen, ist aber voll funktionsfähig und müsste nicht zwingend renoviert werden.

Bei einer Renovierung würde sich auch hier eine veränderte Raumaufteilung anbieten. Bitte schauen Sie dazu den Umbauvorschlag im Exposé an. Gerne zeigen wir Ihnen vor Ort, was alles aus diesem Badezimmer entstehen kann!



Wenn Ihnen einmal nicht nach dem bunten Treiben draußen vor Ihrer Haustür ist, genießen Sie einfach die Ruhe und Stille im Inneren des Brügelmannhauses. Das schön begrünte und sehr gepflegte Atrium schützt die Wohnungen vor der Geräuschkulisse der Altstadt und sorgt dafür, dass Sie in Ihren vier Wänden und vor allem auf Ihrem kleinen gemütlichen Balkon abschalten und relaxen können. Hier können Sie nicht nur die Ruhe, sondern auch die Sonne genießen!



Hier sind sie, die beiden unterschiedlichen Seiten des Brügelmannhauses.

Je nach Tagesstimmung können Sie sich immer wieder aufs Neue für die romantische oder die moderne Eingangsseite entscheiden. Auch Ihren Besuch können Sie über beide Hauseingänge herein bitten.

Mitten in der Stadt benötigen Sie natürlich kein Auto. Sollten Sie doch motorisiert sein, gibt es die Möglichkeit ein oder zwei Tiefgaragenstellplätze separat anzumieten oder käuflich zu erwerben.



# Grundriss

## Wohnflächenberechnung:

Flur	8,19 m <sup>2</sup>
Abstellraum	5,20 m <sup>2</sup>
Bad	4,37 m <sup>2</sup>
Küche	7,41 m <sup>2</sup>
Schlafen	20,08 m <sup>2</sup>
Wohnen	40,98 m <sup>2</sup>
Balkon zu ½	3,04 m <sup>2</sup>

Wohnfläche  
insgesamt 89,27 m<sup>2</sup>



# Umbauvorschlag



Bei diesem Umbauvorschlag werden die nicht tragenden Wände, die in den 80er Jahren in Trockenbauweise erstellt wurden, teilweise versetzt bzw. entfernt.

Dadurch wird das Badezimmer größer und es entsteht mehr Raum für eine zusätzliche Dusche. Es wäre auch ein separates Gäste-WC denkbar, dann entfällt entweder die Badewanne oder die Dusche.

Für die Sofaecke entsteht durch das Versetzen der Badezimmerwand ein gemütlicher Bereich, in dem man wunderbar relaxen kann. Der helle, große Platz am Fenster ist reserviert für einen tollen Esstisch mit Blick auf Groß St. Martin.

Die Küche erfährt ebenfalls eine Verjüngungskur und öffnet sich nun großzügig zum Wohn-/Essraum hin. Bei dieser Renovierung können die Anschlüsse grundsätzlich erhalten bleiben und müssen nur wenig modifiziert werden. Das geht schnell und spart Geld!



0 1 2 3 4 5m

# Lage, Lage, Lage!

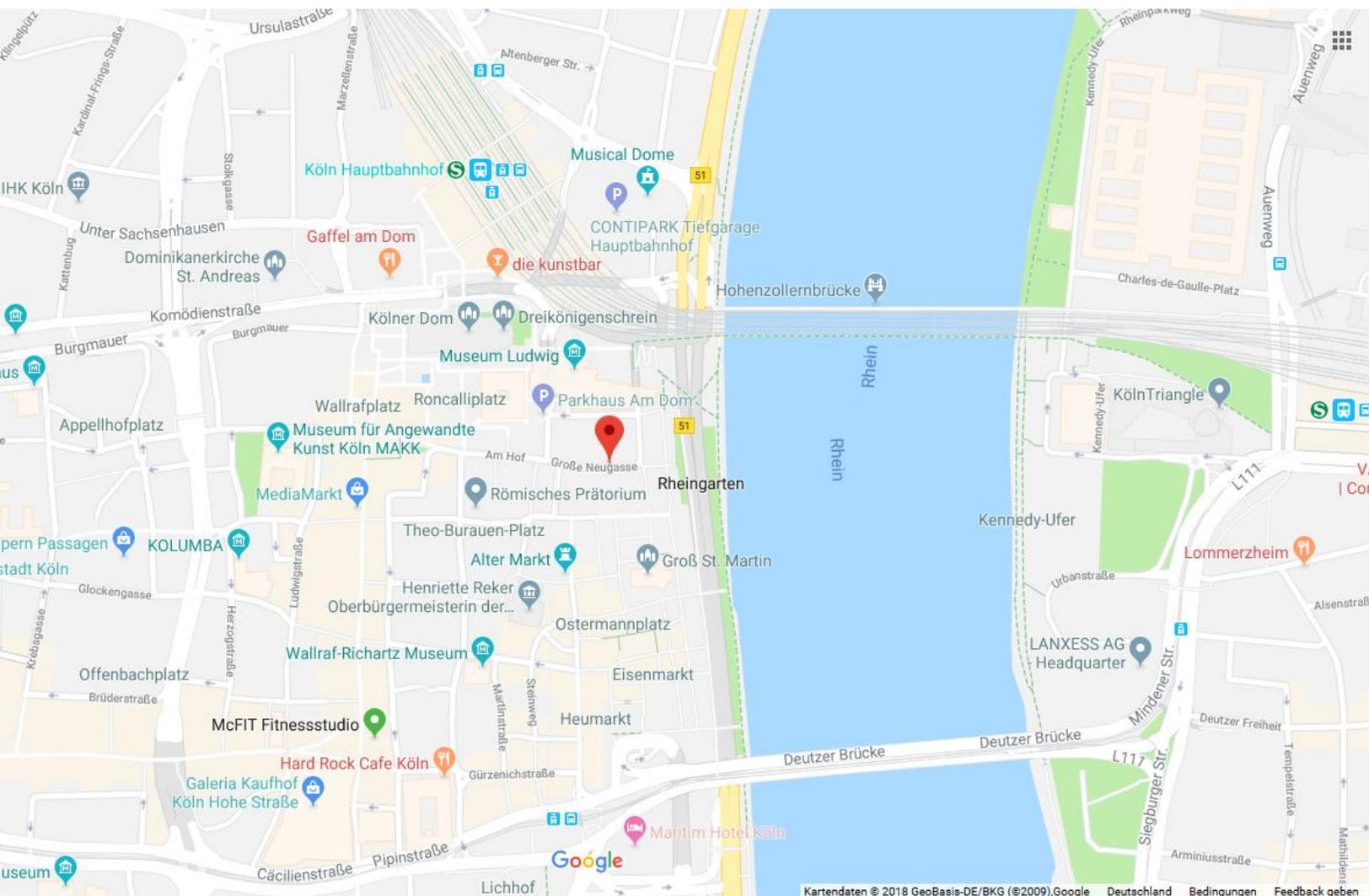
Von der Immobilie zu folgenden Zielen in Gehminuten:

Philharmonie	1 Min.
KVB-Haltestelle Rathaus	3 Min.
Hauptbahnhof	5 Min.
Rheinufer	2 Min.
Peters Brauhaus	1 Min.
Dom	3 Min.
Hohe Straße	5 Min.
KölnMesse zu Fuß über die Brücke	18 Min.

Mit der S-Bahn fahren Sie vom HBF bis zum Flughafen Köln/Bonn in 14 Minuten und steigen ganz bequem in der Mitte des Flughafens aus. Zum Flughafen Düsseldorf sind es 41 Minuten.



von dronepicr (Groß St. Martin Kirche Köln) [CC BY 2.0 (<https://creativecommons.org/licenses/by/2.0/>)], via Wikimedia Commons



# Daten, Fakten und Kontakt

Immobilie:	Eigentumswohnung
Lage:	50667 Köln – Altstadt 3. Etage mit Aufzug
Baujahr:	1986
Einzug:	nach Absprache
Größe:	Zweizimmerwohnung, Küche, Diele, Bad, Balkon, Abstellraum ca. 90 m <sup>2</sup> Wohnfläche
Badezimmer:	Badezimmer mit Wanne, Waschbecken und WC. Einfache Ausstattung mit hellen Fliesen und Sanitärausstattung
Telekommunikation:	Breitbandkabel für Telefon, Internet und TV (Unitymedia)
Heizung:	Fernwärme, Warmwasser über Durchlauferhitzer
Energiepass:	Endenergiebedarf 245,0 kWh/(m <sup>2</sup> a), Fernwärme Rheinenergie
Ausstattung:	Aluminiumfenster mit Isolierverglasung, Laminat in Abstellraum, Diele, Wohn- und Schlafzimmer, helle Fliesen in Küche und Bad
Zustand:	je nach Anspruch sofort bezugsfertig mit leichtem Renovierungsbedarf
Service:	Hausmeister, Treppenhausreinigung, Gartenarbeiten und Winterdienst
Highlights:	Domblick und Lage, Lage, Lage! Nur 170 m bis zum Rhein und 300 m bis zum Dom Sehr hoher Sicherheitsstandard im Herzen Kölns Ideal zur Eigennutzung und Vermietung geeignet
Parken:	Bei Bedarf besteht die Möglichkeit 1-2 Tiefgaragenstellplätze anzumieten oder käuflich zu erwerben
Hausgeld:	ab 01.01.19 monatlich € 372,57 (bisher € 401,54) inkl. Heizkosten zzgl. € 101,17 Instandhaltungsrücklage
Grundsteuer:	jährlich € 321,62 Grundsteuer B
Kaufpreisvorstellung:	€ 463.000
Provision:	Keine zusätzliche Käuferprovision

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



Immo tionelles  
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](mailto: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.

### 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. Bei dieser Immobilie fällt keine zusätzliche Käufercourtage an!

### 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.

### Impressum

2018 by Brigitte Graf-Farin. 50999 Köln, Hedwigstr. 2b  
0221-93672990 [immotionelles@t-online.de](mailto:immotionelles@t-online.de) [www.graf-farin.de](http://www.graf-farin.de)

Foto Titelseite: Immoshots, Ralph Orange

Weitere Fotos Ralph Orange: S.3, S.4, S.5, S.6 unten, S.7, S.8, S.9

Weitere Fotos: Brigitte Graf-Farin, Pexels.com, Fotolia.de

Die Texte beruhen auf Angaben der Eigentümer. Dabei haben wir sorgfältig gearbeitet. Mögliche Fehler bitten wir zu entschuldigen.

Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist nicht rechtsverbindlich. Eine Haftung ist ausgeschlossen.