

# E<sup>x</sup>posé



Wohnen in Toplage: Lukas-Carree in Köln-Ehrenfeld



## Hier ist sie!

Diese moderne und komfortable Eigentumswohnung ist ideal für Paare geeignet, die gerne großzügig und schick wohnen möchten, aber auch ihre Freizeit genießen und am Wochenende spontan verreisen. Schließen Sie einfach die Tür hinter sich ab und freuen Sie sich auf Ihren Städtetrip! Hausmeister, Gärtner und Reinigungsdienst kümmern sich während Ihrer Abwesenheit um alles Weitere. Und die Blumen gießt ganz sicher einer der netten Nachbarn aus dem Haus für Sie.

2005 wurde in einer der beliebtesten Ecken Kölns, in Ehrenfeld, zwischen Gutenbergstraße und Lukasstraße im „Lukas-Carree“ dieses moderne Mehrfamilienhaus erbaut. Der Zugang zur Wohnung auf der ersten Etage ist barrierefrei und für jede Altersklasse geeignet. Vom pulsierenden Leben rundherum kriegen Sie in Ihrer Wohnung oder auf dem Sonnenbalkon wenig mit, sie ist komplett zum schön begrünten Innenhof hin ausgerichtet.



Foto: immoshots.de

Sie wünschen sich ein großzügiges Wohn- und Esszimmer? Mit reichlich Platz für eine grandiose Wohnlandschaft zum Relaxen und Lesen sowie einem schönen sonnigen Bereich für Ihren riesigen Esstisch? Hier werden Sie mit Ihren Gästen herrliche Abende erleben!

Der gut 40m<sup>2</sup> große Wohnraum lässt Ihnen reichlich Spielraum für eine individuelle Gestaltung und Möblierung. Verlegen Sie Ihre Einladung bei schönem Wetter einfach auf den großen Balkon, durch seine Ausrichtung nach Süd-West finden Sie dort bis zum Abend ein sonniges Plätzchen.

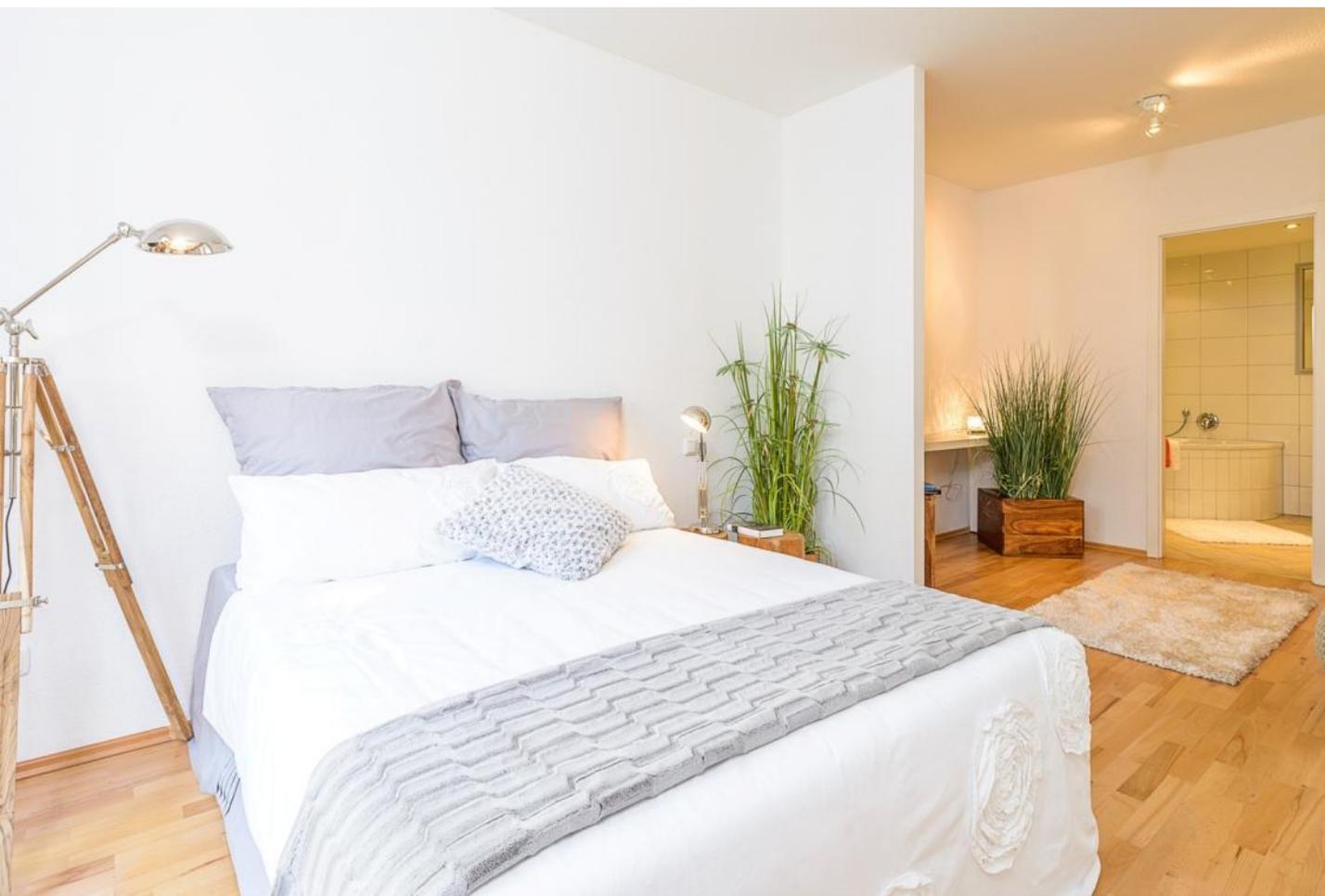


Die Küche ist ideal für alle, die einen abgeschlossenen Bereich zum Kochen und Ausprobieren neuer Rezepte haben möchten, ohne dass man Ihnen dabei über die Schulter schaut und die Gäste etwas vom Küchenchaos mitkriegen. Hier haben Sie viel Fläche zum Verstauen aller Kochutensilien und zum Vorbereiten, Schnibbeln und Zubereiten Ihrer Lieblingsgerichte. Und einen Platz für Ihren Morgenkaffee finden Sie auch noch.

Der großzügige Essbereich befindet sich direkt neben der Küche, sehr kurze Wege mit Tellern und Töpfen sind garantiert.

Fotos: immoshots.de





Fotos: imshots.de



## Schlafzimmer mit „Bad en suite“

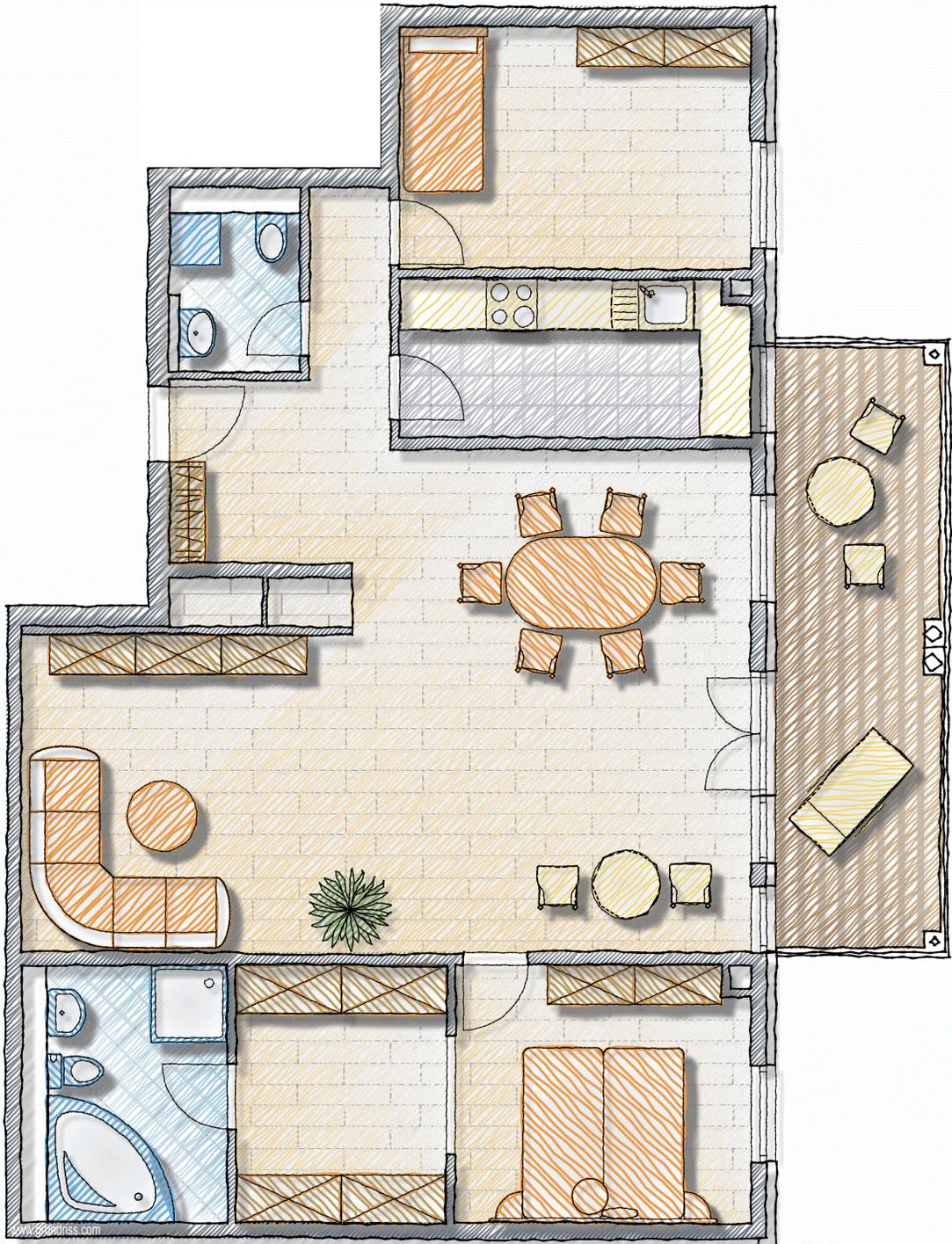
Alle, die bisher von einem Schlafzimmer mit Ankleidebereich und „Bad en suite“ nur geträumt haben, werden vom Schlafbereich begeistert sein. Am bodentiefen Fenster, mit Blick ins Grüne, könnte Ihr Bett stehen. Natürlich sorgen elektrische Rollläden dafür, dass Sie jederzeit abgedunkelt ausschlafen können. Zwischen Schlafbereich und Badezimmer befindet sich der Ankleidebereich. Hier finden Sie auf beiden Seiten des Raumes reichlich Platz für Ihre Garderobe und Schuhe. Das Badezimmer wirkt zeitlos modern und präsentiert sich großzügig. Die Wände sind weiß gefliest, die Sanitärausstattung ist ebenfalls klassisch weiß. Eine große Eckbadewanne lädt zu entspannenden Stunden nach einem langen Tag ein. Die geräumige Dusche mit Glasabtrennung sorgt für eine schnelle Erfrischung. Downlights in der Decke leuchten den Raum angenehm aus. Über dem Waschbecken ist ein praktischer Spiegelschrank mit Einbauleuchten in die Wand eingelassen, dieser sorgt für viel Stauraum im Bad. Zusätzlich zur normalen Heizung, die als Handtuchheizkörper konzipiert ist, verfügt das Bad über eine elektrische Fußbodenheizung. Über eine Zeitschaltuhr lässt sich die Beheizung des Bodens individuell einstellen. Ab sofort haben Sie immer angenehm temperierte Fliesen im Bad!

Foto: immoshots.de



Wenn Sie sich ein eigenes Arbeitszimmer wünschen oder endlich einen gemütlichen Platz für Übernachtungsbesuch haben möchten, wird Ihnen das dritte Zimmer in dieser schönen Wohnung ganz sicher gefallen. Es ist genau wie das Schlafzimmer mit bodentiefen zweiflügeligen Holzfenstern ausgestattet. Wie in der gesamten Wohnung gibt es auch hier elektrische Rollläden, die über einen Timer bedient werden können.

# Der Grundriss



0 1 2 3 4 5m



Die große Diele erschließt die Wohnräume in dieser schönen, sonnigen Wohnung und bietet im eingebauten Dielenschrank viel Platz für Ihre Garderobe. Alle Fenster sind hochwertige Holzfenster, grau lackiert, mit elektrischen Rollläden. Der durchgängig verlegte Parkettboden vermittelt Eleganz und Weite und ist besonders pflegeleicht. Nur in der Küche und den Bädern wurden weiße bzw. graugemusterte Bodenfliesen verlegt.

Das geräumige Gäste-WC ist weiß gefliest und verfügt neben WC und Waschbecken über einen Anschluss für die Waschmaschine. So waschen Sie jederzeit bequem und zeitsparend in Ihrer Wohnung, zwei Trockenräume stehen den Hausbewohnern im Keller zur Verfügung. Neben einem eigenen großen Kellerraum gibt es im Haus viel Stauraum für Fahrräder, Roller und Kinderwagen. Ihre Einkäufe bringen Sie bei jeder Wetterlage trockenen Fußes und bequem von Ihrem Stellplatz in der modernen Tiefgarage mit dem Aufzug auf die erste Etage, auf der sich Ihre neue Wohnung befindet.

Fotos: immoshots.de



# Ehrenfeld

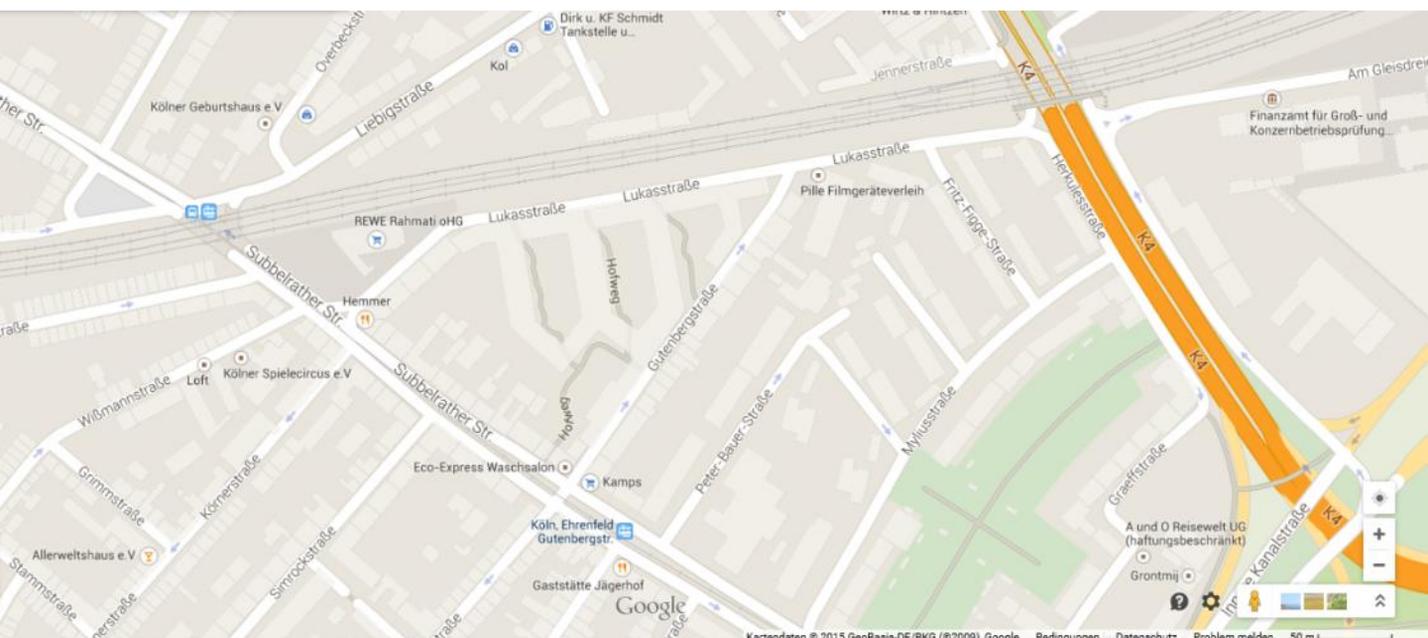
Der Stadtteil hat sich im vergangenen Jahrzehnt zu einem beliebten „In-Viertel“ entwickelt. War es noch in den 1980er Jahren aufgrund der moderaten Mietpreise ein günstiger Wohnort für Studenten und Künstler, so wandelte sich dies im Laufe der Jahre. Es entstand eine bunte kulturelle Szene, die Mieten stiegen an und es gab eine große Nachfrage nach schön renovierten Altbauten und modernen Neubauten mit Komfort.

Das Viertel ist international und bunt und bietet seinen Einwohnern eine Vielzahl an Geschäften, Restaurants und Kneipen. Zweimal wöchentlich findet auf dem Neptunplatz der Wochenmarkt statt. Die Venloer Straße ist die Shoppingmeile in Ehrenfeld. Hier trifft man auch tausende Besucher auf dem jährlichen Straßenfest, das zwischen Ehrenfeldgürtel und Innerer Kanalstraße stattfindet. Konzert, Theater, Party, Biergarten... für jeden Geschmack bietet Ehrenfeld täglich ein Event. Und wen es dann doch mal aus dem Viertel lockt, der ist innerhalb weniger Minuten im Mediapark und in der Innenstadt.

Die Haltestelle Gutenbergstraße ist fußläufig nur zwei Minuten entfernt. Einkaufen können Sie im nahegelegenen Rewe, von 7 bis 24 Uhr hat er für Sie geöffnet. Sehr beliebt zum Essen, Trinken und Frühstück ist auch das „Hemmer“, das sich direkt um die Ecke befindet. Hier finden regelmäßig Partys und tolle Konzerte statt. Und wer sich für Fußball interessiert, ist hier ebenfalls gut aufgehoben.

Selbstverständlich findet man in Ehrenfeld eine gute Auswahl an Kindergärten, Schulen, Apotheken und Ärzten. Pendler freuen sich über die gute Anbindung an die Autobahn A57 und die hervorragenden Verbindungen des ÖPNV, die KVB-Linien 3, 4 und 5 sind fußläufig erreichbar und auch der Anschluss an den Regionalverkehr ist gut.

Die Universität befindet sich in rund drei Kilometern Entfernung und ist auch mit dem Fahrrad schnell erreichbar. Ebenso finden Sie in einem Umkreis von ca. zwei bis drei Kilometern verschiedene Parks mit attraktiven Freizeitangeboten.



## Daten, Fakten und Kontakt

Immobilie:	Eigentumswohnung in sehr gepflegtem Mehrfamilienhaus
Lage:	Köln-Ehrenfeld, Lukas-Carree, 1. Etage - barrierefreier Zugang ohne Stufen
Baujahr:	2005
Einzug:	nach Absprache
Größe:	Dreizimmerwohnung, Küche, Diele, Bad, Gäste-WC, Balkon ca. 101 m <sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. Kellerraum und TG-Stellplatz
Grundstück:	Grünanlage mit Bäumen und Springbrunnen, äußerst gepflegter Gesamtzustand. Die Wohnung liegt sehr ruhig nach hinten raus, keine Beeinträchtigungen durch Straßen- oder Schienenverkehr
Sonne:	nach Süd-West ausgerichteter überdachter Balkon
Bäder:	Bad mit Badewanne und separater großer Dusche (1x1 m) , zeitlose weiße Fliesen, zusätzlich elektrische Fußbodenheizung im Badezimmer separates Gäste-WC mit Anschluss für Waschmaschine
Parken:	moderner großer Tiefgaragenstellplatz
Heizung:	Nahwärme durch RheinEnergie
Energiepass:	Bedarfsausweis, Endenergieverbrauch 64,14 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Technik:	Breitbandkabel für Telefon, Internet und TV Videogegensprechanlage mit 4"s/w Bildschirm Alle Wohn- und Schlafräume haben Anschlussmöglichkeiten für Telefon, Internet und TV Riegel und Schlösser an der Eingangstür und den Fenstern als zusätzlicher Einbruchsschutz
Service:	Hausmeisterservice inklusive Treppenhausreinigung, Gartenarbeiten und Winterdienst
Eigentümergeinschaft:	34 Wohnungen, überwiegend von den Eigentümern bewohnt
Hausgeld:	monatlich € 182,85 jährlich € 397,17 Grundsteuer B
Kaufpreisvorstellung:	Wohnung inkl. TG-Stellplatz € 360.000 zzgl. 3,57 % Maklercourtage

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](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: [ImmobilienSout24.de](http://ImmobilienSout24.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. Die Bilder in diesem Exposé dienen teilweise der Beflügelung Ihrer Fantasie und sind nicht Bestandteil des Kaufvertrages.

### Immotionelles

Brigitte Graf-Farin

Hedwigstr. 2b

50999 Köln

Tel. 0221-93672990

Mobil 0176-62882553

[immotionelles@t-online.de](mailto:immotionelles@t-online.de)

### Impressum

2015 by Brigitte Graf-Farin. Köln

Foto Titelseite: [immoshots.de](http://immoshots.de), Ralph Orange

Weitere Fotos: [immoshots.de](http://immoshots.de), Ralph Orange sowie

Leslie Farin und [Fotolia.de](http://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.