

Exposé



Rheinkilometer 693
Rarität mit Blick auf den Rhein



Immoionelles by Brigitte Graf-Farin

Rheinkilometer 693 1A-Rheinlage

In Köln-Mülheim, direkt am Ufer des Rheins, befindet sich diese helle, moderne Dreizimmerwohnung. Rund 90m² Wohnfläche mit einem wunderbaren Balkon und unverbaubarer Sicht aufs Wasser könnten bald Ihnen gehören – reichlich Platz für Menschen jeder Altersklasse mit einem gewissen Anspruch an Wohn- und Lebensqualität.



Der lichtdurchflutete Wohnraum mit offener Küche und Essplatz am Fenster wird Sie begeistern. Hier macht das Kochen - mit dem herrlichen Blick auf den Rhein - besonders großen Spaß. An diesem wichtigen Ort wird nicht nur gekocht, hier wird geklönt, gespielt und geredet. Hier fällt man wichtige Entscheidungen und trifft sich zu schönen gemeinsamen Stunden.

Für all das bietet Ihnen Ihre neue moderne Wohnung, die Sie barrierefrei betreten können, richtig viel Platz. Freuen Sie sich auf gemütliche Abende mit lieben Freunden, die Sie zu einem leckeren 3-Gänge-Menü einladen. In der geräumigen Küche wurde eine Kochinsel eingepflanzt, sie bietet auch für mehrere Köche reichlich Platz zur Entfaltung! Auf dem großen überdachten Balkon ist ebenfalls Platz für mehrere Gäste und Ihren Gasgrill.







Das offene Raumkonzept mit den großen Fensterfronten vermittelt ein schönes Gefühl von Freiheit und Naturerlebnis. Wohin Sie auch schauen, Ihr Blick fällt meist in grüne Baumkronen, den gegenüberliegenden Sandstrand von Niehl und natürlich aufs Wasser.

Die helle Dreizimmerwohnung präsentiert sich modern und geschmackvoll. Im Eingangsbereich finden Sie reichlich Platz für Garderobe und Schuhe. Mit einer schönen Schiebetür könnten Sie hier einen praktischen Abstellbereich für Mäntel, den Staubsauger und andere Dinge einrichten.

Zwei schöne, harmonisch geschnittene Räume in Ostausrichtung dienen als Schlaf-, Kinder- oder Gäste-/Arbeitszimmer. Auch hier haben Sie eine wunderbare Aussicht ins Grüne. Man könnte fast vergessen, dass man in einer Millionenstadt lebt. Auf der gegenüberliegenden Seite befinden sich zwei Bäder. Das Hauptbad (gegenüber dem Schlafzimmer) ist mit einer großzügigen Badewanne und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Das „Gäste-Bad“ verfügt über eine moderne Dusche mit Glasabtrennung.





Bäder



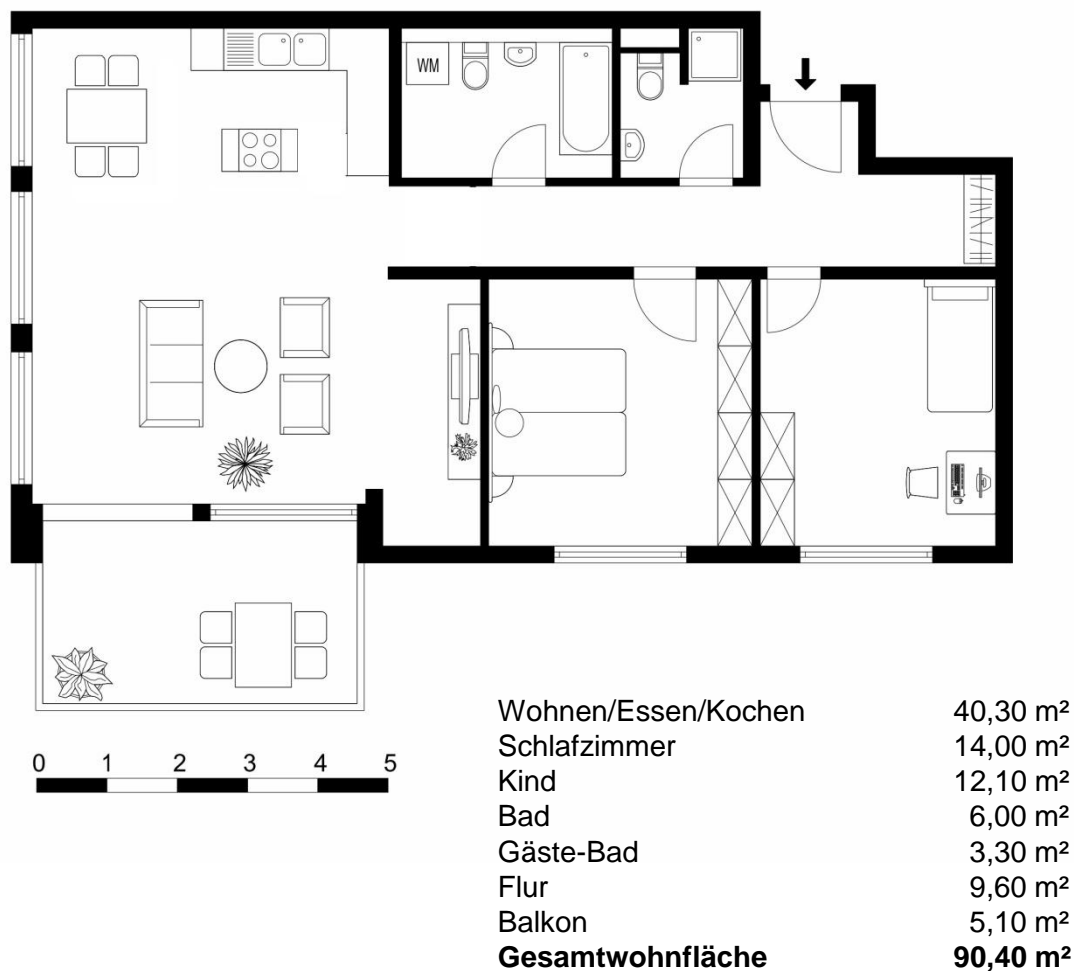
Zeitlos moderne Bäder, mit hellen Fliesen und Sanitärobjekten. Abgerundet durch ein schönes Mosaik.



In der gesamten Wohnung wurde ein einheitlicher Bodenbelag aus Holzoptik-Vinyl verlegt. Dieser moderne Belag ist besonders wohnlich, angenehm in der Haptik, gelenkschonend und vor allem absolut pflegeleicht. Alle Decken und Wände sind glatt verputzt und weiß gestrichen. Die Fenster verfügen über Rollläden und natürlich heizen Sie Ihre Wohnung über eine Fußbodenheizung.

Mit der Wohnung wird ein Tiefgaragenstellplatz verkauft. Der Einzelstellplatz befindet sich in der Nähe des Aufzugs, der Sie barrierefrei auf die erste Etage des Hauses zu Ihrer Wohnung bringt. In der Tiefgarage gibt es einen Abstellplatz für Fahrräder - für Kinderwagen und Rollatoren oder Rollstühle ist im Keller ein separater Raum reserviert. Wenn Sie Ihre Wäsche nicht in Ihrer Wohnung oder auf dem Balkon trocknen möchten, können Sie dies im gemeinschaftlichen Trockenraum machen.

Grundriss



Eckdaten

Immobilie:	Eigentumswohnung. Rarität mit Rheinblick!
WEG:	nur 14 Einheiten
Lage:	Düsseldorfer Straße in 51063 Köln–Mülheim 1. Etage, mit Aufzug
Barrierefrei erreichbar:	ja
Baujahr:	2009
Modernisierung:	2022
Einzug:	nach Absprache
Größe:	Dreizimmerwohnung, offene Küche, Diele, Bad, Gäste-Bad, überdachter Balkon 90,4 m ² Wohnfläche
Badezimmer:	Badezimmer mit Wanne, Waschbecken, WC. Moderne, geschmackvolle Ausstattung weiße Sanitärobjekte und Waschmaschinenanschluss
Gäste-Bad:	große Dusche mit Glasabtrennung, Waschbecken und WC, in der gleichen Ausführung wie das Hauptbad
Keller:	Kellerraum ca. 4,5 m ²
Zustand:	Bezugsfertig nach Modernisierung
Heizung:	Nahwärme
Energiepass:	Endenergieverbrauch 44,2 kWh/(m ² a), Baujahr Anlage 2008
Service:	Treppenhausreinigung & Hausmeister-Service
Hausgeld:	monatlich € 303,00 inkl. Heizkosten für die Wohnung monatlich € 24,00 für den TG-Stellplatz
Kaufpreisvorstellung:	€ 695.000 für die Wohnung € 25.000 für den TG-Stellplatz € 720.000 insgesamt zzgl. 3,57 % Käufercourtage (inkl. 19% MwSt.)

Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer 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

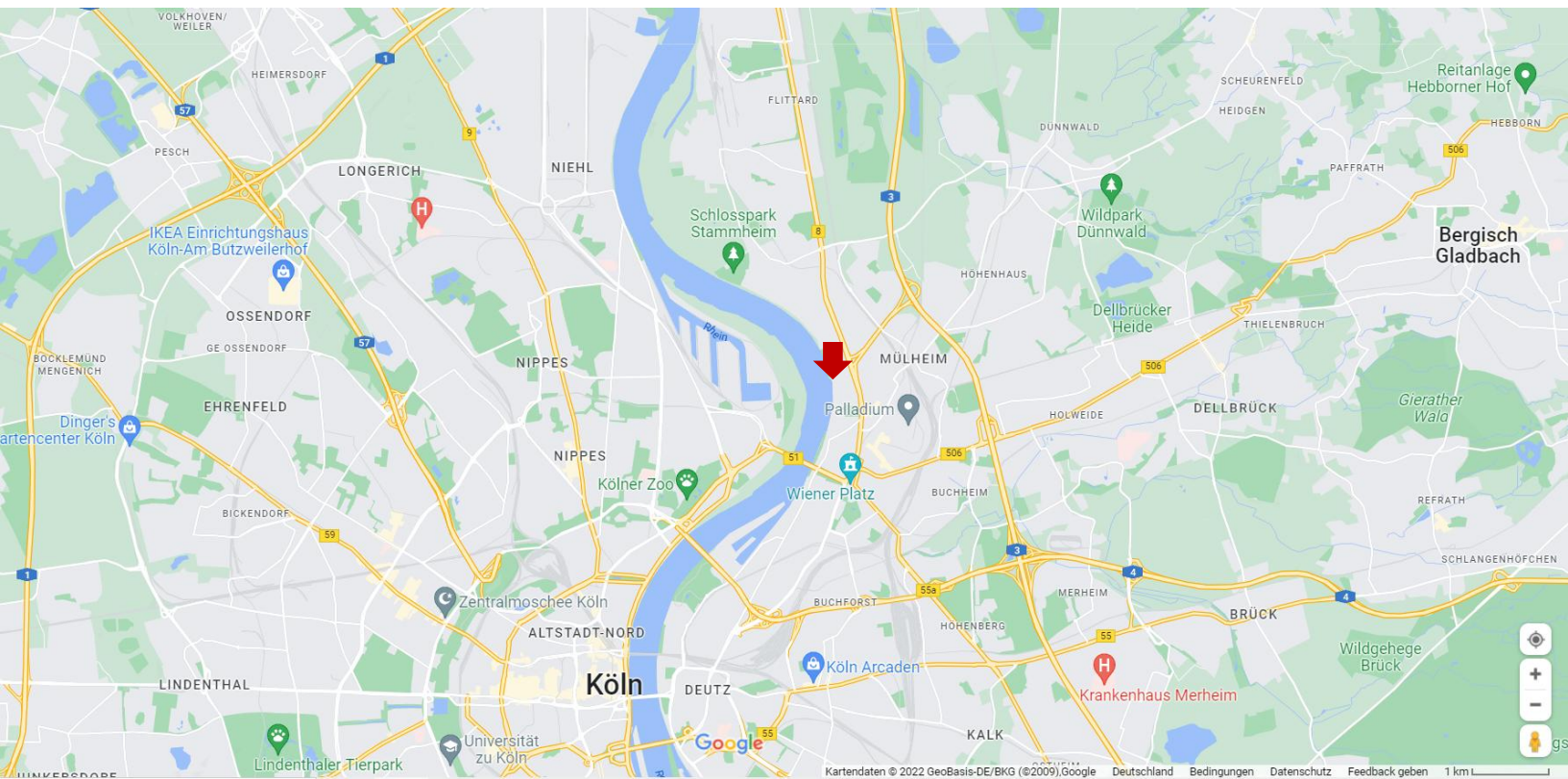
Mülheim



Mülheim (oder „Müllem“, wie der Kölner sagt) hat in den letzten Jahren von gezielter Quartiersentwicklung profitiert und mausert sich zu einem der beliebten Trend-Viertel Kölns. Der Stadtteil ist Heimat von Musik- und Medienproduktionen, Start ups, kreativen Berufsgruppen und kultureller Vielfalt. Der Freizeitwert ist extrem hoch, Kulinarisches aus vielen Ländern findet man quasi vor der Haustür. Das Leben in Mülheim ist bunt, lebendig und abwechslungsreich. Wem das noch nicht reicht, der ist in rund 15 Minuten in der Innenstadt.

In einem Umkreis von bis zu 1 Kilometer rund um die Immobilie finden Sie eine gute Auswahl an Einzelhandels- und Lebensmittelgeschäften, einen Drogeriemarkt und ein Fitnessstudio, mehrere KiTas, Grundschulen und weiterführende Schulen sowie etliche Restaurants und Cafés. Sie treiben gerne Wassersport? Ein beliebter Kanu-Verein befindet sich gleich um die Ecke!

Die sehr gute Verkehrsanbindung dürfte nicht nur für Pendler interessant sein: zur A3 sind es ca. 1,8 km (Ausfahrt 25 Mülheim), die Autobahnkreuze Leverkusen (A1) und Rath-Heumar (A4) sind rund 9 bis 10 Minuten entfernt und zum Flughafen KölnBonn benötigen Sie mit dem Auto bei normaler Verkehrslage nur 13 Minuten.





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

2022 by Brigitte Graf-Farin. 50999 Köln, Hedwigstr. 2b
0221-93672990 immotionelles@t-online.de www.graf-farin.de

Foto Titelseite: Immoshots, Ralph Orange

Weitere Fotos Ralph Orange: S.2 unten, S.3 – S.6,

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

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 ausgeschlossen.