

Exposé



*Keine Lust auf 08/15?
Traumhaus mit Loft-Charakter für Individualisten*



Immotionelles by Brigitte Graf-Farin



Dieses Haus ist etwas Besonderes. Es liegt herrlich eingebettet in einem romantischen Garten. Aus jedem Fenster schaut man ins Grüne, fast wie in einem Baumhaus. Man merkt, dass ein guter Architekt beim Bau dieses Hauses seine Finger im Spiel hatte, die offene Bauweise mit schickem abgesenktem Wohnbereich, der Blick in den Dachgiebel in gut 7 Metern Höhe, deckenhohe Fenster und ein ausgeklügelter, variabler Grundriss begeistern sofort. Und zwar nicht nur Sie, sondern auch Ihre Gäste.

Der außergewöhnliche, loftartige Wohn-/Essbereich im Erdgeschoss ist perfekt geeignet für schöne Treffen mit der Familie und lieben Freunden.

Hier werden künftig Ihre Familienfeiern und Spieleabende stattfinden, Sie können sogar kleine Konzerte veranstalten, Platz für das Klavier ist jedenfalls vorhanden. Freuen Sie sich schon jetzt auf gesellige Winterabende vor dem Kaminfeuer!



Hier sehen Sie ein schönes Zimmer im Erdgeschoss des Hauses, gegenüber von Gäste-WC und Küche. Ideal für Gäste oder Ihr Home Office.





Die Küche bietet Ihnen viel Arbeitsfläche, zusätzlich verfügt sie über einen Vorratsraum (der auf dem Foto nicht zu sehen ist). Selbst eine gemütliche Frühstücksecke ist vorhanden.



Die Galerie erreichen Sie über die großzügige Wendeltreppe oder ganz bequem mit dem Glasaufzug. Hier oben wäre der ideale Platz für einen gemütlichen Fernseh- oder Lesebereich.



Das durchgängig sichtbare Dachgebälk trägt sehr zur Gemütlichkeit bei. Genießen Sie das wunderbar einfallende Tageslicht und die besondere Atmosphäre dieses Raums.

Im Dachgeschoss gibt es neben der Galerie ein Schlafzimmer mit Ankleidezimmer und Bad-en-Suite sowie zusätzlich ein Wannenbad mit separater Dusche und zwei Waschtischen. Außerdem finden Sie hier ein großes, helles Zimmer, das bequem in zwei gemütliche Räume, beispielsweise für die Kinder, unterteilt werden kann.





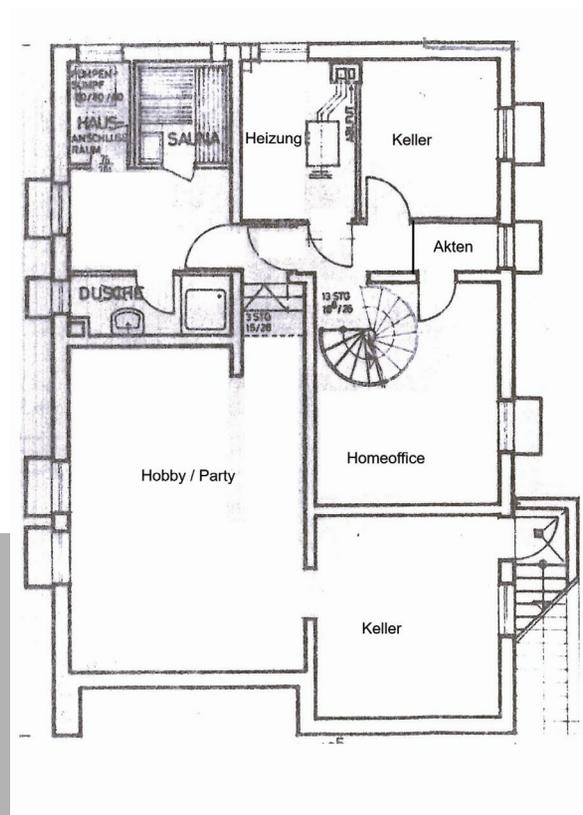
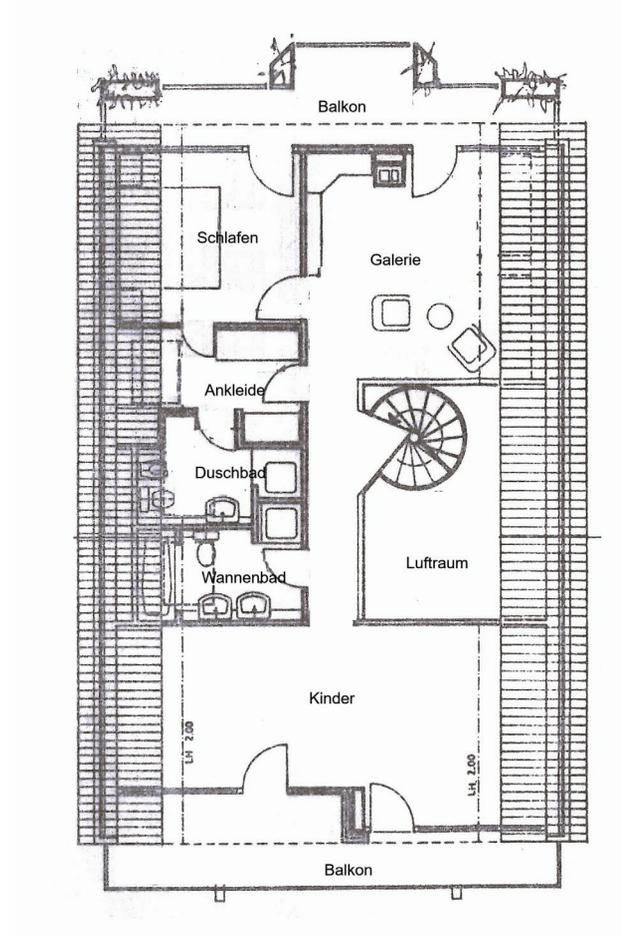
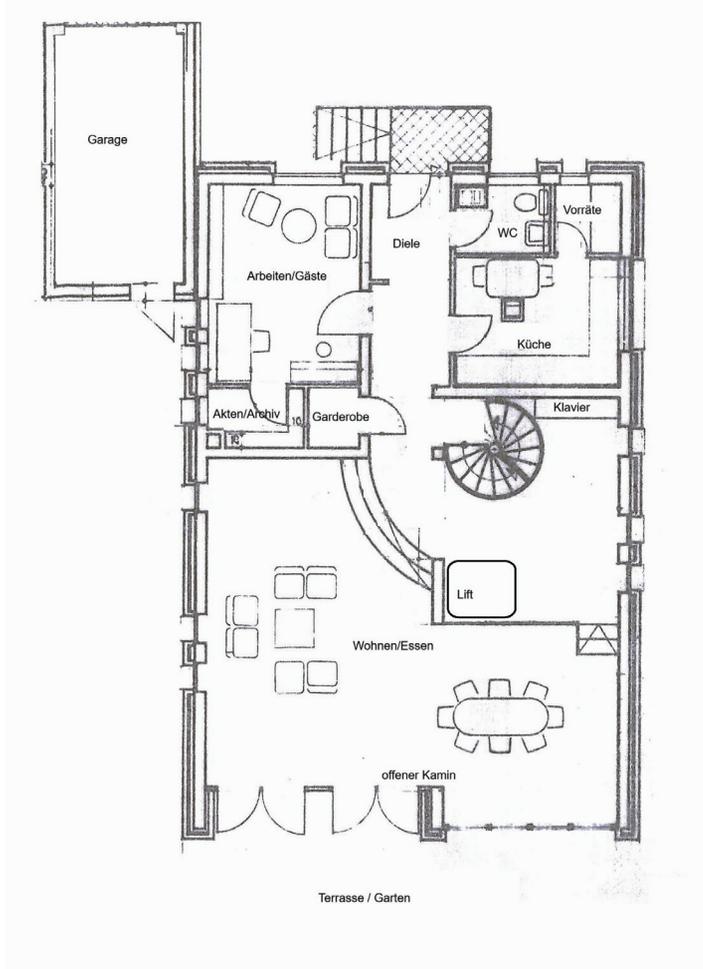


In diesem schönen Raum, der schon morgens von der Sonne durchflutet wird, werden Sie sich garantiert wohl fühlen. Vielleicht wird es künftig das Kinderzimmer? Der große Raum erstreckt sich über die gesamte Hausbreite und er ließe sich auch in zwei gleich große Räume unterteilen, jeweils mit Austritt auf den schmalen Balkon.





Grundrisse



Im Erdgeschoss gibt es ein schönes Gäste- oder Arbeitszimmer. Es befindet sich in der Nähe des Eingangsbereichs, dadurch bleibt Ihre Privatsphäre gewahrt. Ein weiteres Arbeitszimmer finden Sie am Ende der Wendeltreppe im Untergeschoss. Hier können Sie in Ruhe arbeiten, trotzdem sind Sie nicht vom Familienleben abgetrennt, dieser Bereich ist offen zum Wohnraum darüber.

Im Keller steht Ihnen ein großer Party- oder Hobbyraum zur Verfügung. Hier kann man sich wunderbar entfalten, jeder findet Platz für sein Hobby. Dank der hohen Decken von 2,40m und den Tageslichtfenstern lässt sich der Bereich auch sehr gut wohnlich nutzen.

Die wohltuende Sauna, groß genug für die ganze Familie, lässt Sie entspannt ins Wochenende gleiten. In der angrenzenden Dusche können Sie sich bequem abkühlen. Freuen Sie sich schon jetzt auf die kommenden kalten Wintertage!

Das Untergeschoss wird komplettiert durch den Heizungskeller und zwei weitere große Abstellräume mit ausreichend Stellfläche, für alles, was Sie lagern möchten. Eine Kelleraußentreppe ermöglicht Ihnen den direkten Zugang in den Garten. Die Heizungsanlage wurde 2021 erneuert und kann via App aus der Ferne gewartet werden.

Neben dem Haus gibt es eine Garage mit einem zusätzlichen großen Stellplatz davor. Die Garage hat einen rückwärtigen Zugang zum Garten mit kleinem Metallschuppen. Hier können Sie Ihre Gartengeräte perfekt lagern.



Sparen Sie sich einfach die hohen Investitionskosten für das 704 m² große Eckgrundstück mit dem herrlichen Baumbestand! Das schöne Haus wurde 1980 auf einem Erbpachtgrundstück der katholischen Kirche erbaut. Der Erbpachtvertrag läuft bis 2078, also noch 54 Jahre, der Erbpachtzins beträgt 193,90 Euro monatlich.

Bei Fragen zum Thema Erbpacht sprechen Sie uns bitte gerne an. Übrigens, als Kapitalanleger können Sie die Erbpachtzinsen steuerlich absetzen. Bitte informieren Sie sich dazu bei Ihrer Steuerberatung.

Diese Immobilie bietet Ihnen 7 außergewöhnliche Zimmer, eine schöne Küche mit Vorratsraum und Platz für eine Frühstücksecke, ein Gäste-WC, zwei Bäder mit Dusche/Wanne sowie ein Duschbad im Untergeschoss neben der Sauna und mehrere kleine Räume als Abstell- bzw. Garderobenraum.

Der Garten ist pflegeleicht angelegt, vor dem Wohnbereich gibt es einen schönen mit Granit gepflasterten Bereich für Ihre Outdoor-Möbel.



Eckdaten

Immobilie:	freistehendes Einfamilienhaus mit Loft-Charakter
Lage:	50769 Köln (Rheinkassel)
Grundstück:	ca. 704 m ² Eckgrundstück, Erbpacht bis 2078 (katholische Kirche)
Größe des Hauses:	ca. 173 m ² Wohnfläche auf zwei Ebenen, 7 Zimmer, Küche, 3 Bäder, Gäste-WC, Abstellräume
Nutzfläche:	ca. 100 m ² , Keller teilweise 2,40m Deckenhöhe
Baujahr/Zustand:	Architektenhaus von 1980, laufend instandgehalten
Fenster:	isolierverglaste Holzfenster, im EG deckenhoch
Bäder:	2 Tageslichtbäder im Dachgeschoss, davon eins mit Badewanne und separater Dusche, 2 Waschbecken und WC. Zweites Duschbad en suite neben der Ankleide des Schlafzimmers, beide mit Pirelli-Noppenboden und weißer Sanitär-Ausstattung. Duschbad im Keller neben der Sauna, Gäste-WC im Erdgeschoss.
Böden:	überwiegend Laminatböden, teilweise Pirelli-Noppenboden sowie Teppich im Wohnbereich
Einbauten:	mehrere Abstellräume im EG und UG offener Kamin zentral im EG vollverglaster Aufzug vom EG ins DG, bequem für jede Altersklasse
Heizung:	2021 erneuerte Gas-Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung
Energiepass:	liegt zur Besichtigung vor
Terrasse/Garten:	wunderschöner, nicht einsehbarer und pflegeleichter Garten rund um das Haus, gepflasterte Terrasse vor dem Wohnbereich
Parken:	Einzelgarage mit Zugang zum Garten, Parkfläche vor der Garage
Einzug:	bezugsfrei, nach Absprache
Erbpacht:	monatlich € 193,90. Erbpachtvertrag mit der katholischen Kirche im Jahr 1979 abgeschlossen für 99 Jahre.
Kaufpreisvorstellung:	€ 650.000 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

Rheinkassel



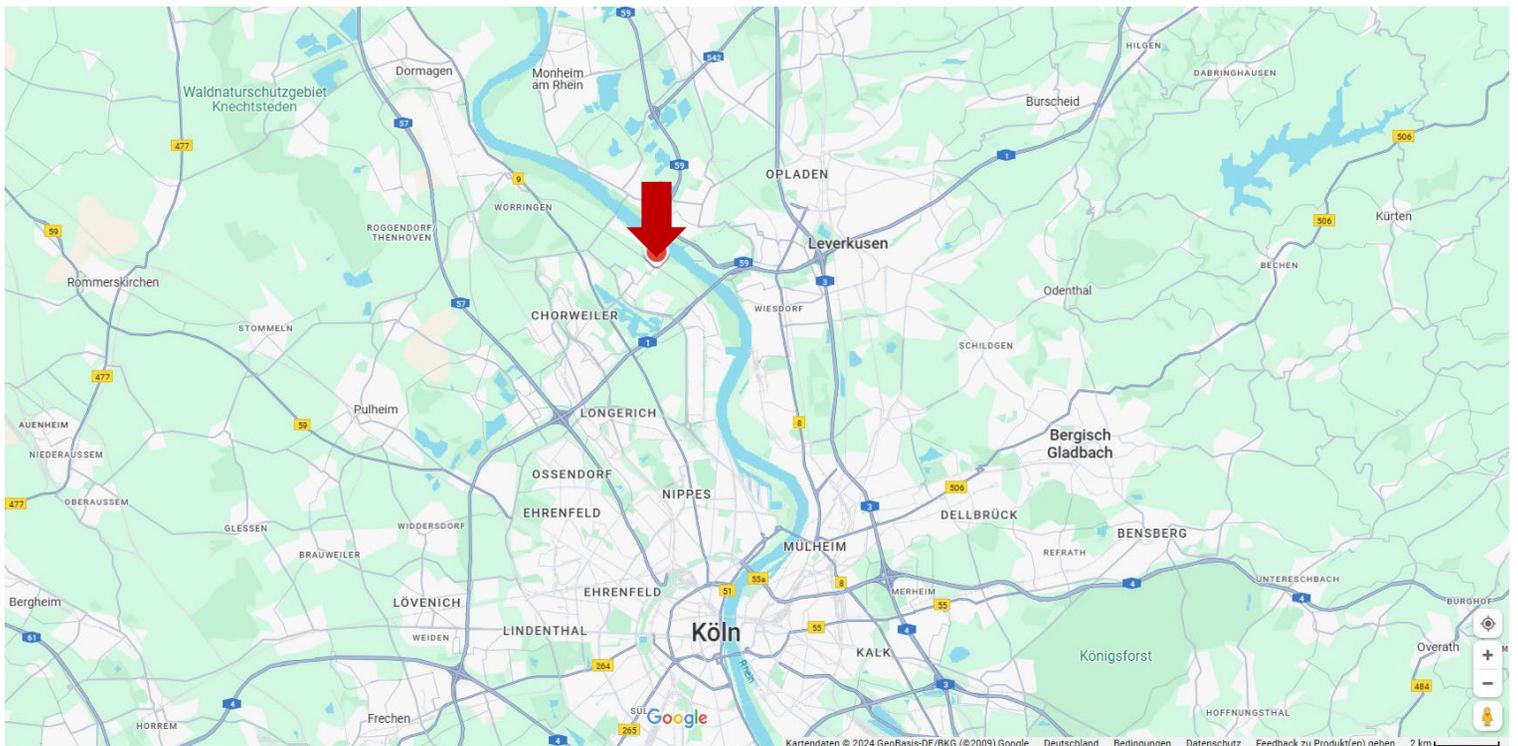
Achim Stump, CC BY-SA 4.0 <<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/>>, via Wikimedia Commons

Rheinkassel befindet sich im Kölner Norden, direkt am Rhein. Der Ort hat sich seine Dorfstruktur bewahrt und bietet Ihnen neben einem lebendigen Dorf- und Vereinsleben vor allem die absolute Nähe zu Natur und Wasser. Hier kann man wirklich endlos mit dem Hund spazieren gehen, in der Natur joggen oder mit dem Pferd ausreiten. An diesem beschaulichen Ort werden Sie nach einem langen Tag endlich zur Ruhe kommen.

Kinder haben die Möglichkeit in einem behüteten Rahmen aufzuwachsen, die Grundschule ist fußläufig erreichbar. Es gibt einen Hofladen, der Sie mit saisonalen Produkten versorgt, eine Bäckerei, ein Café und einen Friseur. Für größere Einkäufe stehen Ihnen die umliegenden Orte zur Verfügung. Hier finden Sie auch eine schöne Gastronomieauswahl. Fahren Sie doch einfach mal rund 1,7 km mit dem Fahrrad am Damm entlang, überqueren den Rhein mit der Fähre Langel-Hitdorf und besuchen den Biergarten und das Eiscafé. Dieser Ausflug wird sich fast wie ein Urlaubstag anfühlen ☺

Einer der beliebtesten Badeseen in Köln ist der Fühlinger See, der sich nur gut 2 km entfernt befindet. Genießen Sie Ihre Auszeit am Sandstrand des Blackfoot Beach, im Hochseilgarten, beim Beachvolleyball oder auf einer der zahlreichen Veranstaltungen.

Der öffentliche Personennahverkehr ist über die Buslinie 121 angebunden. Das Autobahnkreuz Köln-Nord mit Anschluss an die Autobahnen A1, A3 und A57 ist in wenigen Minuten erreichbar. Zum Flughafen Köln/Bonn sind es bei normaler Verkehrslage rund 25 Minuten, nach Düsseldorf rund 35 Minuten. Zum Kölner Hauptbahnhof benötigen Sie etwa 20 Minuten.



dronepicr, CC BY 2.0 <<https://creativecommons.org/licenses/by/2.0/>>, via Wikimedia Commons

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.12

Foto Fotolia.de (S.4 oben), Fotos WikiCommons auf S.14 u. S.16 direkt an den Fotos

Grundrisse aus den Bauunterlagen, Architekt Schmidt.

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.