

# Exposé



Urlaubsfeeling im Weißer Bogen,  
ideal geeignet für Singles, Paare oder Mini-Familien!

## Das Fischerhaus



Immotionelles by Brigitte Graf-Farin

# Herzlich Willkommen im Weißer Rheinbogen!

Auf den folgenden Seiten erhalten Sie einen ersten Eindruck von dieser besonderen Immobilie, die ihren Bewohnern seit 150 Jahren Geborgenheit und Sicherheit bietet. Freuen Sie sich mit uns auf ein wenig Geschichte in Verbindung mit modernem Wohnkomfort.

Gerne möchten wir Ihnen dieses schöne Haus während einer Besichtigung zeigen. Eine kleine Dorfführung ist bei schönem Wetter inklusive, denn auch der Standort ist etwas ganz Besonderes. Nur einen Steinwurf vom Rhein entfernt, werden Sie sich im Weißer Bogen ganz sicher schnell heimisch fühlen. Und die umliegenden Restaurants und Cafés haben wir auch schon für Sie getestet. Dabei ist so manch angenehme Überraschung herausgekommen.

Reiter werden sich in Weiß besonders wohl fühlen. *Hof Lorbach* und das *Reit-Therapie-Zentrum RTZ* befinden sich in fußläufiger Nähe. Ausgedehnte Reitwege über Felder und durch die Wälder des Weißer Bogens lassen jedes Reiterherz höher schlagen. Generell ist der Freizeitfaktor hier sehr gut. Lange Spaziergänge, Radfahren, Joggen, Tennis, Kegeln und vieles mehr ist direkt im Ort möglich.

Mit der Personenfähre *Krokodil* gelangen Sie im Sommer auf dem kürzesten Weg über den Rhein direkt nach Zündorf. In Weiß gibt es verschiedene kleinere Geschäfte und einen gut sortierten REWE-Markt auf der Grenze zu Rodenkirchen. Mehrere Ärzte und eine Apotheke sind fußläufig erreichbar.

Es finden regelmäßig Veranstaltungen statt, die auch über die Stadtteilgrenzen hinaus bekannt sind. „*Kultur in der Sackgasse*“ begeistert immer am ersten Septemberwochenende auch weitgereiste Besucher. Fast schon legendär ist das Herbstfest mit Almatrieb im Oktober. Im Dezember gibt es einen kleinen Weihnachtsmarkt und kurze Zeit später wird kräftig Karneval gefeiert. Der schöne Zug lockt am Karnevalssamstag regelmäßig Besucher auch aus anderen Städten an.

In Weiß gibt es mehrere Kindergärten und eine Grundschule, weiterführende Schulen finden Sie im benachbarten Rodenkirchen. Dort gibt es auch ein reichhaltiges Angebot an Geschäften.



Die Buslinien 130 und 131 verkehren in Weiß, eine davon fährt bis zur Universität, die Bahnlinie 16 bringt Sie nach Bonn oder in die Innenstadt. Innerhalb weniger Autominuten ist man auf der Autobahn A555 und der A4.

# das *Fischerhaus*

Sie sind heißbegehrt, die alten Fischerhäuser in Weiß, in unmittelbarer Nähe zum Rhein. Diese Häuser versprühen eine gewisse Romantik und berühren die Menschen auf eine ganz eigene, angenehme Art.

Für Singles, Paare oder Mini-Familien bietet sich ein solches Häuschen als Alternative zu einer Eigentumswohnung hervorragend an. Hier sind Sie Ihr eigener Herr und völlig unabhängig von der Meinung und Entscheidung anderer Miteigentümer oder eines Verwalters. Genießen Sie die Freiheit, die Ihnen eine solche Immobilie bietet. Freuen Sie sich jeden Tag aufs Neue über Ihr Häuschen und den traumhaft schönen Garten!



# das Erdgeschoss

Auf rund 92 m<sup>2</sup> Wohnfläche verfügt dieses Fischerhaus neben einer großen Wohnküche mit Abstellraum, einem Gäste-WC und einem mediterranen Bad über vier gemütliche Zimmer. Zusätzlich gibt es einen Gewölbekeller, der aufgrund der ausgeklügelten Lüftungstechnik eines hiesigen Architekten recht trocken ist. Zwischen 1990 und 1995 wurde das Haus, das seinen Ursprung wahrscheinlich um 1870 hat und in den 1950/60er Jahren erweitert wurde, komplett neu aufgebaut und kernsaniert. So ist heute moderner Wohnkomfort in diesem alten Fischerhaus möglich und Sie brauchen nur noch kleinere Schönheitsrenovierungen durchzuführen. Das Erdgeschoss bietet sich als kommunikativer Wohn-, Ess- und Arbeitsbereich an und geht in die mediterran gestaltete Küche über. Hier kommt sofort Urlaubsfeeling auf, Sie werden sich fühlen wie auf Ibiza oder Mallorca.





Anstelle einer gewöhnlichen Einbauküche befindet sich hier eine gemauerte Küche, die so auch in einer Finca auf einer spanischen Insel stehen könnte. Wenn jetzt noch die Sonne scheint und Sie durch die Terrassentür nach draußen in Ihren Garten gehen, könnte Ihr Urlaubsglück daheim perfekt sein. Ein paar Häuser weiter, bei Rui, gibt es die besten Tapas im Kölner Süden. Lassen Sie sich eine kleine Auswahl davon kommen und genießen Sie Ihren Feierabend in Ihrer eigenen „Finca“.

Das absolute Highlight und ein Traum zu jeder Jahreszeit ist der wunderschöne und pflegeleichte Garten. Auf der großen Terrasse, die nach Süd-West ausgerichtet ist, können Sie mit Freunden und Familie tolle Partys feiern.

# der Garten



Der gepflasterte Bereich ist teilweise überdacht und mit Weintrauben bewachsen. Zusammen mit dem großen Feigenbaum und dem Apfelbaum kommt sofort Schlaraffenland-Feeling auf.

Viel Spaß werden Sie am gemauerten Grill und Pizzaofen haben, sogar im Winter können Sie hier bei Würstchen und Glühwein so manches Fest feiern und das Leben so richtig genießen.

Pflegeleicht ist Ihr grünes Reich natürlich auch. Pflanzen Sie frische Minze an, dann haben Sie diese für Ihre Cocktails immer schnell zur Hand. Freuen Sie sich auf die verschiedenen Sitzecken in Ihrem Garten, die Sie je nach Sonnenstand variieren können. So haben Sie die Möglichkeit, Ihren Kaffee zu jeder Tageszeit in der Sonne sitzend zu genießen.





Ein weiteres Highlight, besonders im Winter, ist die Gartensauna. Die befindet sich im hinteren Teil des Gartens und bietet zwei bis drei Personen Platz. Genießen Sie den Luxus der eigenen Sauna und die wohltuende Wärme. Schalten Sie einfach mal ab und relaxen Sie, wann immer Ihnen danach ist, in Ihrem privaten Saunabereich. Niemand schaut Ihnen in Ihren Garten. Auch das gehört zu einem perfekten Urlaubsfeeling Zuhause einfach dazu.



# das Dachgeschoss



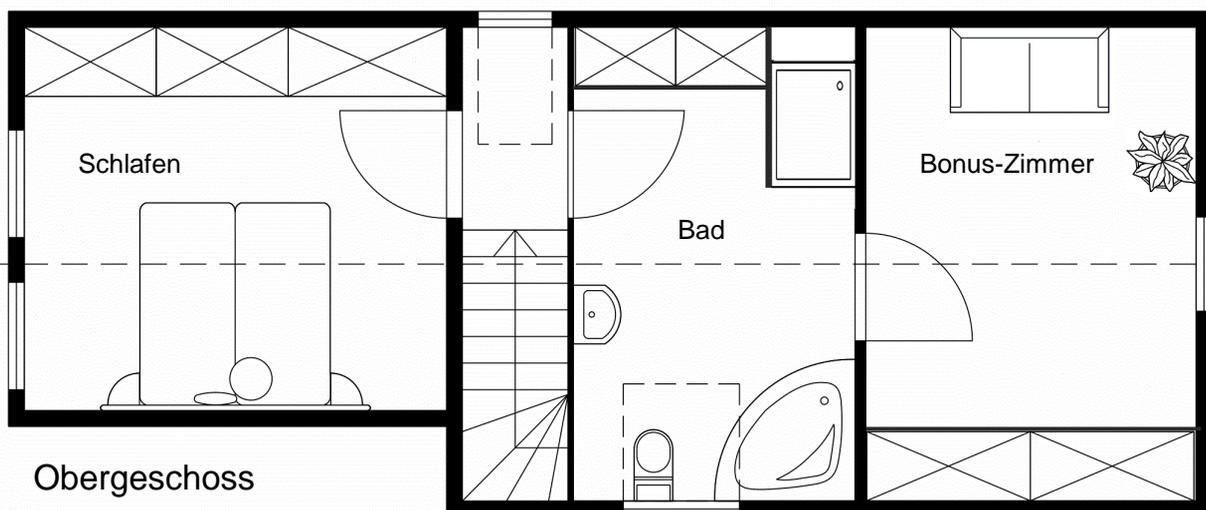
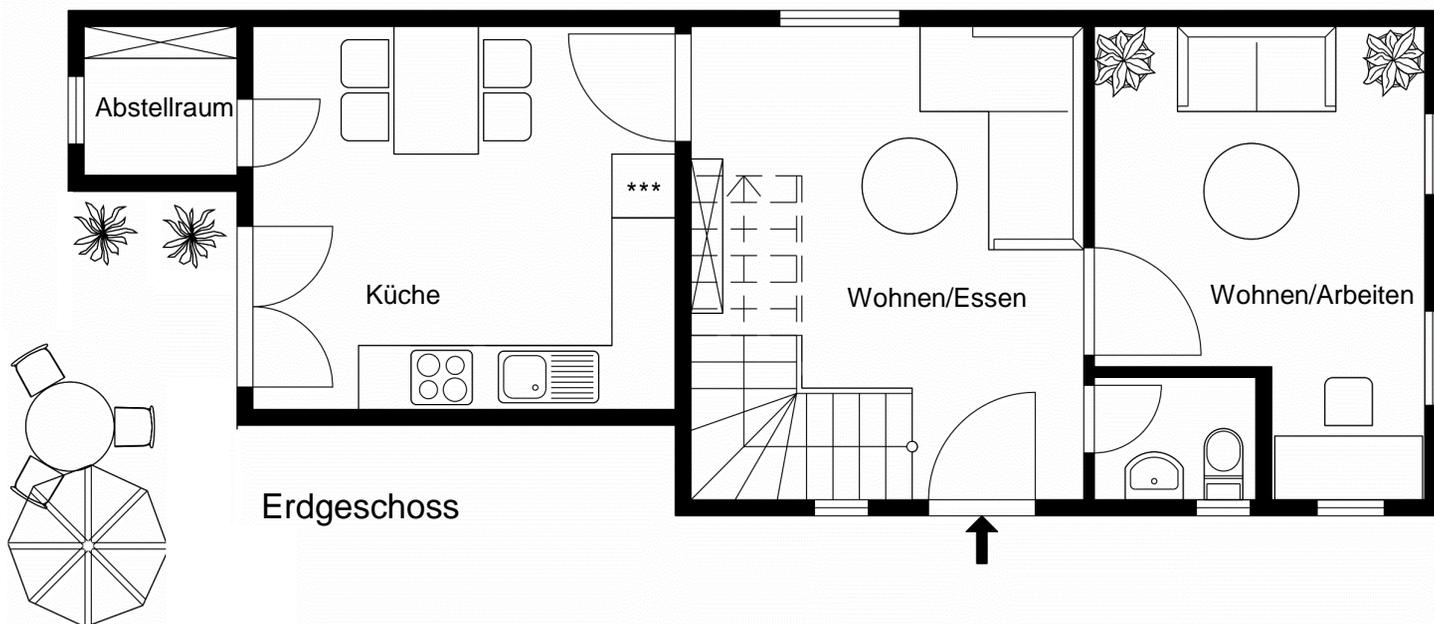
Das Dachgeschoss ist Ihr ganz privater Bereich. Hier befindet sich das Schlafzimmer mit einem herrlichen Blick in Ihren Garten, ein sehr großes Badezimmer sowie das vierte Zimmer, das als „Bonus-Zimmer“ besondere Qualitäten hat. Wenn Sie dieses schöne Haus als Single oder Pärchen bewohnen, werden Sie im Bonus-Zimmer vielleicht Ihren eigenen Ankleideraum verwirklichen. Praktischerweise liegt es hinter dem Badezimmer und bietet reichlich Stauraum für Ihre Garderobe, Taschen, Schuhe und Accessoires. Und nicht nur Frauen freuen sich über ein Ankleidezimmer, auch immer mehr Männer genießen die Vorteile, die ein begehrter Kleiderschrank bietet!

Natürlich kann dieser Raum auch gut als Baby- oder Kleinkindzimmer fungieren sowie als Arbeits-, Hobby- oder Gästebereich. Sehr viel Stauraum bieten Einbauschränke im mediterranen Stil. Diese Art von Einbauschränken finden Sie auch im Bad, das ganz herrlich nach Urlaub aussieht. Mit Fliesen im Finca-Stil, einer Eckbadewanne, einer großen Dusche sowie einem wunderbaren Waschtisch mit Spiegelschrank über dem Becken könnte es glatt Ihr Lieblingsraum werden. Für vorgewärmte Handtücher sorgt der praktische Handtuchheizkörper.





# Grundrisse



# Daten, Fakten und Kontakt

Immobilie:	saniertes Fischerhaus, freistehend
Lage:	50999 Köln-Weiß
Baujahr:	Ursprungshaus vermutlich 1870, erweitert ca. 1950/1960 umfassend saniert in 1990 – 1995
Größe:	Wohnfläche ca. 92 m <sup>2</sup> auf zwei Wohnebenen 4 Zimmer, Wohnküche mit Abstellraum, Bad, Gäste-WC
Keller:	das Haus ist teilunterkellert. Alter Gewölbekeller im vorderen Bereich, Zugang über Luke im Eingangsbereich. Relativ trocken durch ein besonderes Entlüftungssystem
Grundstück:	ca. 180 m <sup>2</sup> , mit schönem Baum- und Pflanzenbestand
Bäder:	Gäste-WC im mediterranen Stil mit Fenster im EG modernes und großzügiges Bad mit Eckbadewanne und separater Dusche im mediterranen Stil . Schöner Waschtisch mit viel Ablagefläche und eingebauter Spiegelschrank, Handtuchheizkörper und Wandschränke
Heizung:	Gas-Etagenheizung, Warmwasser über Durchlauferhitzer
Energiepass:	Energiebedarf 118,6 kWh/(m <sup>2</sup> .a), gültig bis 29.09.2025
Fenster:	weiße Holzsprossenfenster, zweiflügelig, mit Isolierverglasung
Modernisierung:	umfassende Kernsanierung zwischen 1990 und 1995 das alte Fischerhaus wurde völlig neu aufgebaut, die Sanierung 1995 abgeschlossen
Parken:	gute Parkmöglichkeiten in der Straße sowie auf kostenlosem Parkplatz in der Nähe
Extras:	praktische Einbauschränke im mediterranen Stil in den Dachseiten gemauerte Küche ebenfalls im mediterranen Stil
Highlights:	nur wenige Meter bis zum Rhein traumhaft schöner Garten mit Apfel- und Feigenbaum teilüberdachte Terrasse mit Weinranken. gemauerter Grillkamin und Pizzaofen Gartensauna am Ende des sichtgeschützten Grundstücks
Kaufpreis:	€ 400.000 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  
(Büro: Weißer Hauptstr. 101)  
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 zurückzahlen, 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](http://ImmobilienScout24.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.

**Immotionelles**  
Brigitte Graf-Farin  
Hedwigstr. 2b  
(Büro: Weißer Hauptstr. 101)  
50999 Köln  
Tel. 0221 93672990  
Mobil 0176 62882553  
[immotionelles@t-online.de](mailto:immotionelles@t-online.de)

## Impressum

2015 by Brigitte Graf-Farin. Köln  
Immobilienfotos: [immoshots.de](http://immoshots.de), Ralph Orange  
Fotos mit Personen: [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.