



Zentrale und ruhige Wohnung in Weiden

An der Alten Post 40 | 50858

Objektzustand Gepflegt

Anzahl Zimmer 3,5

Baujahr / Sanierung 1973

Wohnfläche ca. 77,00 m²

Kaufpreis 289.000,00 EUR

Detailangaben

Wohnungstyp Etagenwohnung

Kaufpreis 289.000,00 EUR

Zimmer 3,5

Wohnfläche 77,00 m²

Nutzfläche ca. 5,00 m²

Etagenanzahl 4

Etage 2

Schlafzimmer 2

Badezimmer 1

Gäste-WC Ja

Keller Ja

Balkon/Terasse Ja

Objektzustand Gepflegt

Baujahr 1973

Qualität der Ausstattung Normal

Letzte Modernisierung/ Sanierung 2021

Heizungsart Etagenheizung

Wesentliche Energieträger Gas

Energieausweistyp Verbrauchsausweis

Endenergieverbrauch 139,30 kWh/(m²*a)



Provision für Käufer: 3,57% inkl. MwSt

Die Provision in Höhe von 3,57% auf den KP ist bei notariellem Vertragsabschluss für die Vermittlung oder den Nachweis der Immobilie verdient und fällig. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

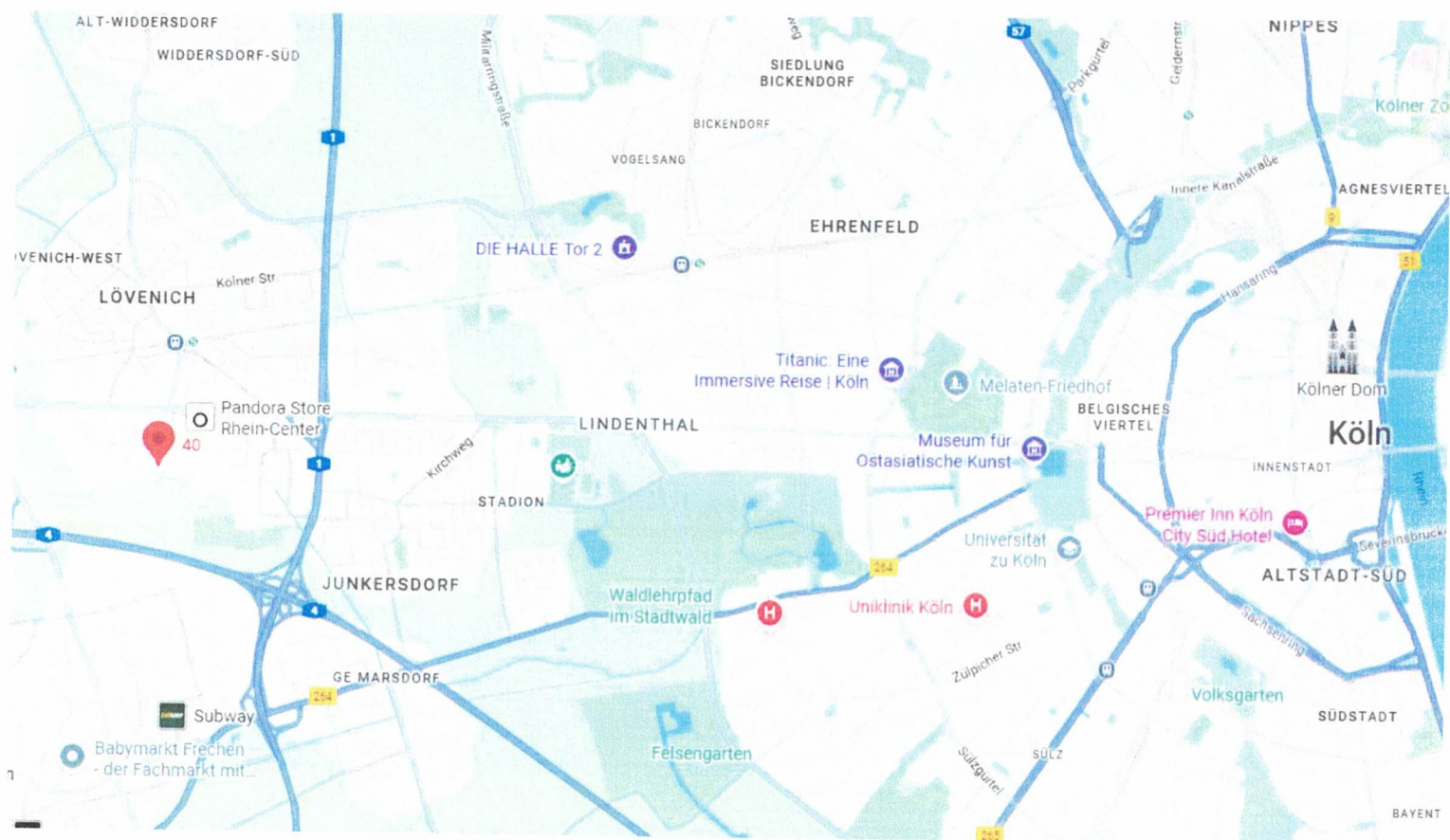
Objektbeschreibung

Diese helle und gut aufgeteilte 3,5 Zimmer Wohnung befindet sich auf der 2 Etage. Sie verfügt über ein sehr schönes Ess- und Wohnzimmer mit Zugang auf den Balkon und eine abgeschlossene Küche Die beiden Schlafzimmer mit guter Größe sind durch einen weiteren kleinen Flur etwas separiert. Hier befinden sich zudem das Bad mit Wanne und ein G- WC und ein kleiner Abstellraum. Zur Zeit ist die Wohnung an eine solvente Familie vermietet.

Ausstattung

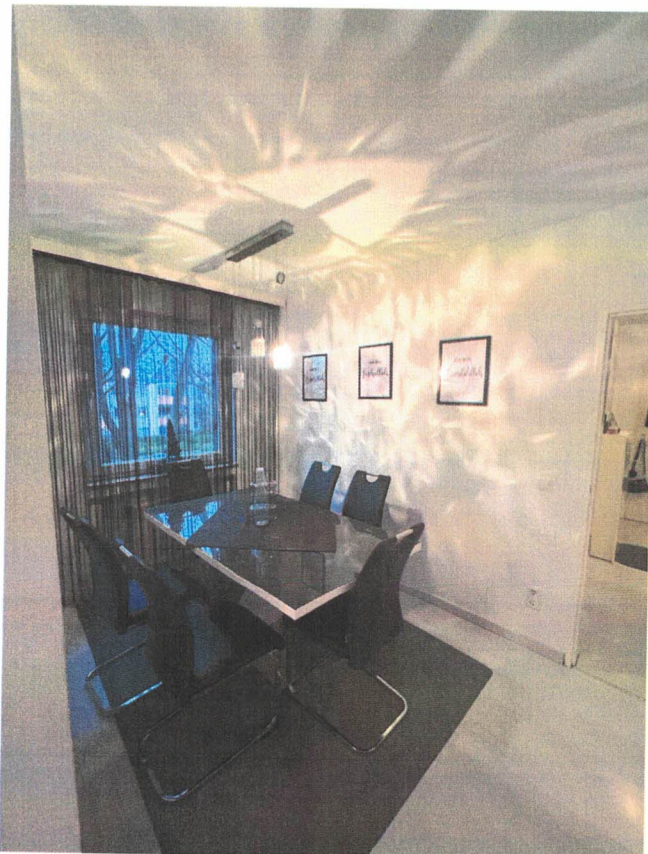
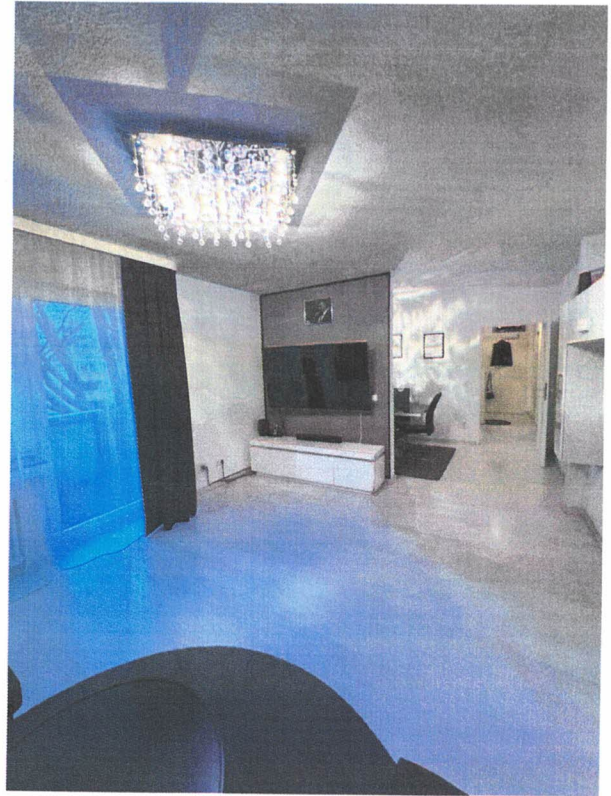
Die Räume sind mit Vinylboden ausgestattet. Die Fenster und die Balkontür wurden im Jahr 2014 erneuert. Die Fassaden der Wohnanlagen wurden im Jahr 2023 modernisiert. Die Wohnanlage befindet sich in einem sehr guten Zustand. Reparaturen und Instandsetzungen werden immer zeitnah durchgeführt.

Standort 50858 Köln-Weiden



Die Wohnung liegt zentral in Köln Weiden und ist ein sehr beliebter Stadtteil und gehört zum Stadtbezirk Lindenthal. Die Wohnlage zeichnet sich durch ihre ruhige und grüne Lage aus, zudem bietet das Einkaufscenter Weiden, das fußläufig schnell zu erreichen ist, viele Fachgeschäfte und Ärztehäuser. Die Straßenbahnlinie 1 fährt Sie bequem in die Kölner Innenstadt und das Autobahn Kreuz Köln West ist mit dem PKW in wenigen Minuten zu erreichen.

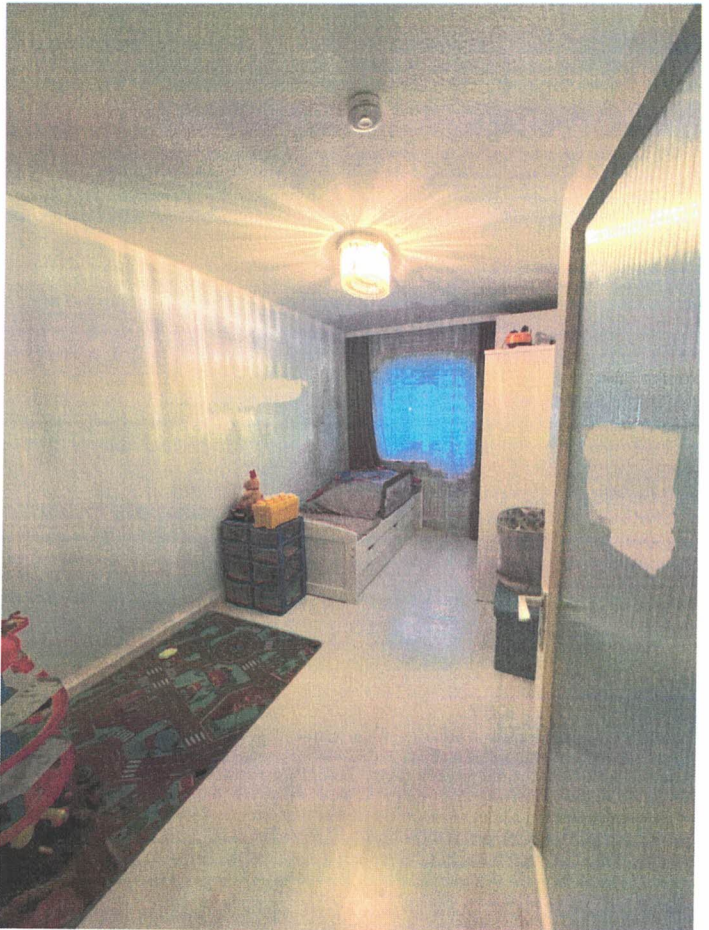
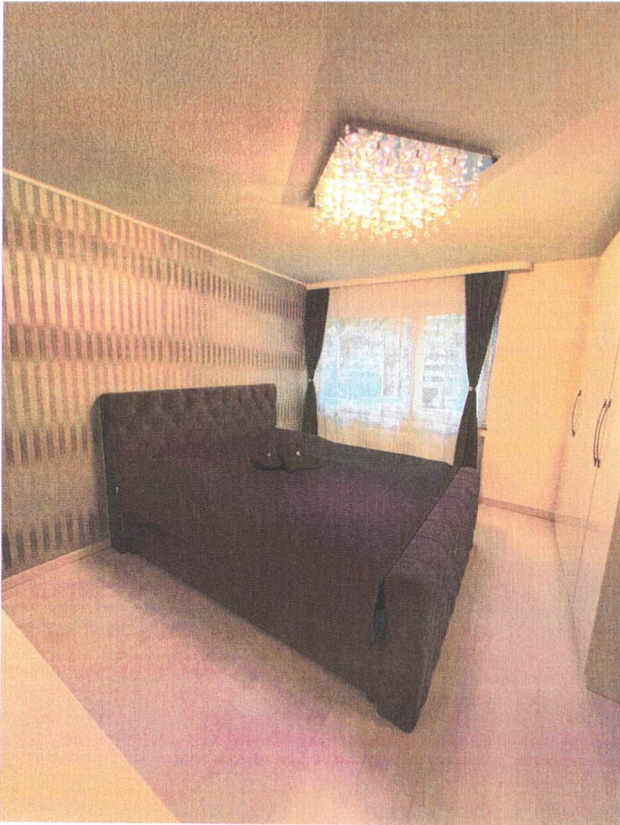
Impressionen



I M M O B O

IMMOBILIEN MOLDENHAUER-BOBERG

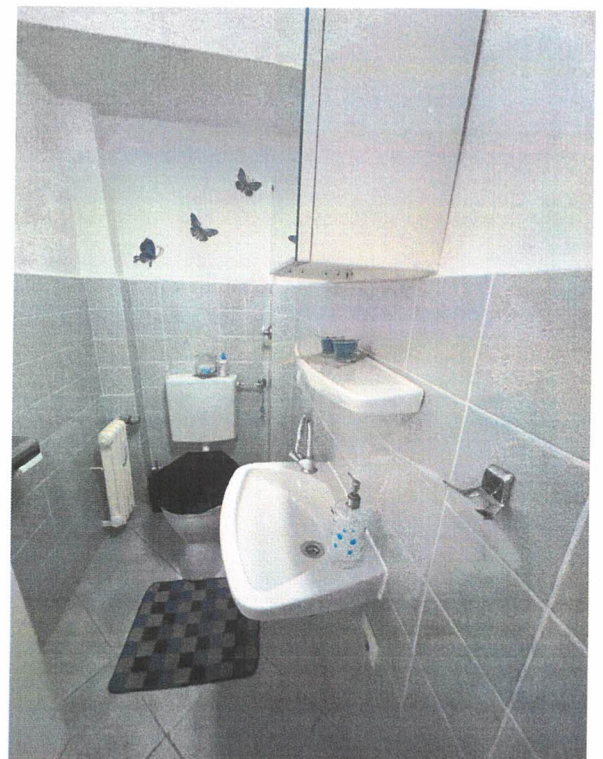
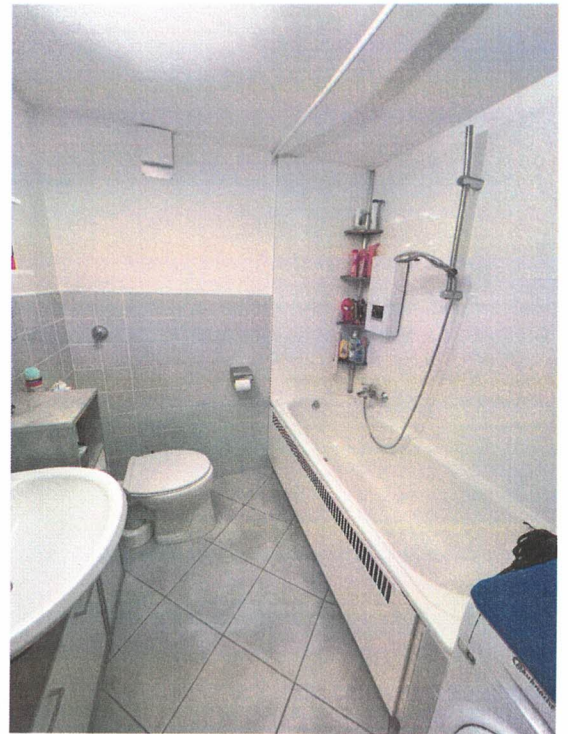
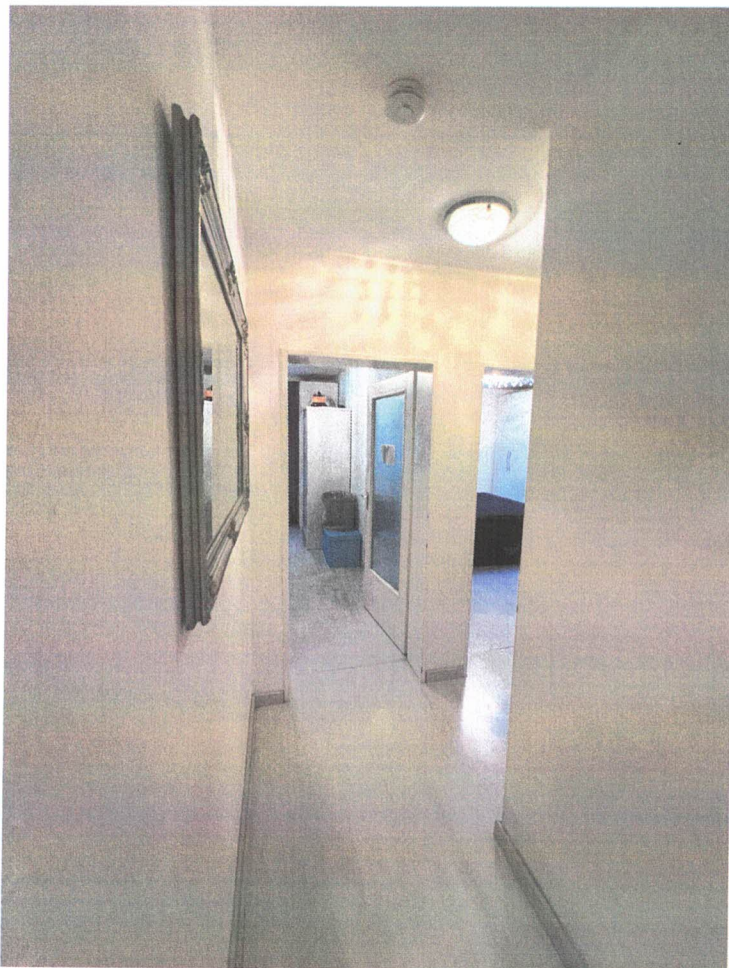
Exposé



I M M O B O

IMMOBILIEN MOLDENHAUER-BOBERG

Exposé



Wohnbereich



Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ²

NW-2018-002063347

3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
139,3 kWh/(m²·a)Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes
153,2 kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

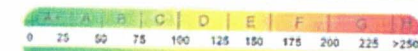
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

139,3 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ¹	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2015	31.12.2017	Erdgas LL	1,10	3223228	—	3223228	1,19
01.01.2015	31.12.2017	Warmwasserzuschlag	1,10	641340	641340	—	

Vergleichswerte Endenergie



Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch
gut modernisiert
Durchschnitt
Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kuhlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

AGB's 1/2

Durch Inanspruchnahme eines Angebots (mündlich, per Fax, per E-Mail, per Post oder auf andere Art und Weise) von der Immo - Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg erkennt der Auftraggeber die nachstehenden allgemeinen Geschäftsbedingungen an.

1. Ein Maklervvertrag mit der Immo - Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg kommt durch Inanspruchnahme der Tätigkeit der Immo Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen oder jeglicher von der Immo - Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg erteilten Auskünfte zustande. Eine schriftliche Form ist für den Vertragsabschluss nicht erforderlich.
2. Den Angeboten der Immo - Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg liegen die der Immo - Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg von den Verkäufern, Bauherren, Bauträgern und den Behörden erteilten Auskünfte zugrunde. Die Angebote werden nach besten Wissen und Gewissen erteilt. Sie sind freibleibend und unverbindlich. Irrtum, Zwischenverkauf bzw. Zwischenvermietung bleiben vorbehalten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der übermittelten Angaben kann keine Haftung übernommen werden. Schadensersatzansprüche gegenüber der Immo Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg sind, mit Ausnahme vorsätzlichen und grob fahrlässigen Handelns, ausgeschlossen. Ist Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last zu legen, sind Ansprüche aus letzterem bis spätestens einem Jahr nach Ende der verursachenden Aktivitäten schriftlich geltend zu machen. Nach Ablauf dieser Frist sind die Ansprüche verjährt.
3. Die Angebote der Immo - Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg sind nur für den Auftraggeber bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte, auch beratender Personen, ist nur bei schriftlicher Zustimmung gestattet. Kommt zwischen dem Dritten und dem Verkäufer aufgrund des Verstoßes gegen die vertrauliche Behandlung des Angebots der Immo - Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg ein Vertrag zustande, so haftet der Auftraggeber für den der Immo - Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg etwa entstandenen Schaden (in der Regel die entgangene Makler- courtage).
4. Die Kontaktaufnahme zwischen Käufer und Verkäufer wird grundsätzlich über die Immo - Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg eingeleitet. Bei Direktverhandlungen ist auf die Immo - Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg Bezug zu nehmen und die Immo - Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg über das Ergebnis zu unterrichten. Soweit keine andere Regelung vereinbart ist, darf eine Innenbesichtigung nur im Einvernehmen mit der Immo - Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg und der Verkäuferseite vorgenommen werden.
5. Ist dem Auftraggeber das angebotene Objekt bereits anderweitig bekannt, so hat er dies der Immo - Immobilien Nicole Moldenhauer - Boberg innerhalb von 3 Tagen schriftlich mitzuteilen. Unterbleibt die Benachrichtigung, so gelten der Nachweis und die Verhandlung der Immo - Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg als ursächlich für den Vertragsabschluss. Sofern der Auftraggeber nachweisen kann, dass die Tätigkeit der Immo - Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg nicht zum Vertragsabschluss geführt hat, verpflichtet er sich zum Ersatz der von der Immo - Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg erbrachten Leistungen.

AGB's 2/2

6. Die Höhe der Maklercourtage kann allgemein 3 bis 6 Prozent zuzüglich der etwaig geschuldeten Umsatzsteuer vom Kaufpreis der Immobilie betragen. Bei Vermietung werden 2 Monatsmieten berechnet.
7. Die Maklercourtage ist verdient und fällig bei Vertragsabschluss in gehöriger Form, insbesondere sobald der Kaufvertrag vom Notar beurkundet bzw. der Mietvertrag unterschrieben wurde, oder bei Abschluss eines gleichwertigen Geschäftes, das im Zusammenhang mit der maklerseits geleisteten Maklertätigkeit steht. Der Auftragsgeber ist verpflichtet, der Immo - Immobilien Nicole Moldenhauer - Boberg die Erwerbs- bzw. Nutzungsbedingungen bekannt zu geben.
8. Der Provisionsanspruch wird nicht dadurch berührt, dass statt des ursprünglich beabsichtigten Geschäftes ein anderes zustande kommt (z.B. Kauf statt Miete oder umgekehrt), sofern der wirtschaftliche Erfolg nicht wesentlich von dem Angebot der Immo - Immobilien Nicole Moldenhauer - Boberg abweicht.
9. Die Immo - Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg ist berechtigt, für beide Vertragspartner provisionspflichtig tätig zu werden, soweit keine Interessenkollision vorliegt.
10. Die Immo - Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg nimmt keine Kaufpreiszahlungen entgegen. Diese sind - einschließlich eventueller Nebenleistungen - direkt an den Verkäufer zu erbringen.
11. Sollte eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein oder werden, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Die unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch eine Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt und im Übrigen der vertraglichen Vereinbarung nicht zuwiderläuft.
12. Erfüllungs- und Gerichtsstand ist der Geschäftssitz der Immo - Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg, soweit dies gesetzlich zulässig ist.

Widerrufsrecht

Sehr geehrte Damen und Herren,

auch für Maklerverträge gilt ab dem 13.06.2014 ein 14-tägiges Widerrufsrecht bei Geschäften, die dem Fernabsatz unterliegen, also z.B. über das Internet, per E-Mail, Telefon etc. Sicherlich kennen Sie dies bereits seit langem von Produktkäufen im Internet, bei denen Sie über Ihr Widerrufsrecht belehrt werden und die Kenntnisnahme bestätigen müssen.

Wir können verstehen, dass dies bei unseren Kunden im ersten Moment für Verwirrung sorgt, möchten Ihnen aber versichern, dass wir mit dieser Vorgehensweise lediglich der Gesetzesänderung Folge leisten und Ihre Rechte als Verbraucher berücksichtigen.

Weiterhin gilt natürlich: Eine Maklerprovision zahlen Sie nur im Falle einer erfolgreichen Vermittlung.

Damit auch wir uns vorab für Leistungen absichern können, möchten wir Sie bitten- diese Verzichtsklausel vor Besichtigungen zu unterschreiben. Dadurch entsteht Ihnen kein Nachteil, da Sie nur eine Maklerprovision bei erfolgreicher Vermittlung zahlen.

Ich bedanke mich für Ihr Vertrauen,
Nicole Moldenhauer-Boberg

Name:

Besichtigung:

Hiermit verzichte/n ich/wir auf das vom 13.06.2014 gültige Widerrufsrecht für Verbraucher, bzgl. des o.a. Objektes.