

Exposé

Wohnung in Köln

Exklusive 3-Zimmer-Wohnung mit Traumblick von Privat



Objekt-Nr. OM-261235

Wohnung

Verkauf: **760.000 €**

Ansprechpartner:
Harald Wings
Telefon: 0162 1090391

Theodor-Heuss-Ring 1
50668 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	25	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	105,00 m²	Badezimmer	2
Nutzfläche	8,00 m²	Etage	Höher als 5. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	35.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	587 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wohnen über den Dächern Kölns mit Traumblick auf die Stadt und den Dom in einer exklusiven Immobilie (frühere Zentrale der Gerling Versicherung).

Alle Zimmer sind lichtdurchflutet (große Süd- und Westfenster) in dieser luxuriös ausgestatteten 105 qm Wohnung.

Das große Wohnzimmer überzeugt mit Panoramablick. Die perfekt eingepasste Luxusküche liegt gleich daneben. Ein geräumige Schlafzimmer mit direkt angeschlossenem Wannenbad und WC hat viel Platz, auch für eine Ankleide. Ein weiteres Zimmer kann als Arbeitszimmer oder zweites Schlafzimmer genutzt werden. Ein Duschbad/Gäste WC, der geräumige Flur mit Einbauschränk und eine Abstellkammer runden das Angebot ab.

Die Wohnung wurde 2012 generalsaniert mit neuen Bädern, Badschränken und einer Maß geschneiderten SieMatic / Miele Einbauküche. Der geräumige Kellerraum befindet sich im 2.UG.

Parken können Sie entweder direkt vor der Haustüre mit Anwohnerparkschein oder im angeschlossenen Parkhaus.

Privatverkauf, keine Maklergebühr!

Ausstattung

Der großzügige Flur empfängt Sie mit Garderobe hinter Raum-hohen Spiegelglas Schiebetüren. Die neuwertige, voll ausgestattete SieMatic Küche mit hochwertigen Miele Geräten (Induktionsherd, Backofen, Kühlschrank plus Tiefkühlschrank, Spülmaschine, Mikrowelle, Umluft Abzugshaube) und Granitarbeitsplatte und zwei Frühstücksplätzen wurde Maßgeschneidert.

Die Böden sind im Küchen und Sanitärbereich mit freundlichen großformatigen Fliesen belegt. Die übrigen Räume haben ein renoviertes massives Eichen Stäbchenparkett.

Alle Fenster sind mit hochwertigen Jaloucity Plisse Stores ausgestattet.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Das Apartment ist derzeit zu einem Mietpreis von 1.680 € , der Stellplatz für 130 € vermietet und wird kurzfristig 2024 bezugsfrei . Das monatlich zu entrichtende Hausgeld lag bisher bei 450 € und beträgt zur Zeit vorsorglich 587 €.

Im Rahmen regelmäßiger Objektpflege wurden bereits die Heizungsanlage (Fernwärme) überholt und eine zentrale Entkalkungsanlage nachgerüstet. Die Erneuerung der drei Aufzüge und des Hauseingangs wird zur Zeit umgesetzt. Die WEG verfügt über ein solides Rücklagenkonto im 7-stelligen Bereich.

Lage

Absolute Toplage !

Die Wohnung liegt im 11. OG des "Ringturms" , einem Kölner Wahrzeichen.

Der Eingang liegt an der Ecke Ebertplatz und Theodor-Heuss-Ring / Riehlerstraße mit direktem Zugang zum ÖPNV der Kölner Buslinien, U-Bahn, S-Bahn.

Nach links erreichen Sie durch den Theodor-Heuss Park mit Ententeich und Spielplatz in 5 Minuten Fußläufig das Rheinufer.

Nach rechts erreichen Sie Fußläufig in 10 Minuten die Flora und den Zoo und gerade ausgehen Sie über den Ebertplatz und das Eigelsteintor in 5 Minuten zum Hauptbahnhof und Dom.

Die Neusserstraße im Agnesviertel und Geschäften des täglichen Bedarfs, Restaurants, Schulen, KiTa's, Ärzten etc. beginnt gleich auf der andern Straßenseite.

Die Autobahnen A1 /A3/A4/A57 und A555 sind über die Zubringer Innere Kanalstraße / Rheinuferstraße im 700m Radius leicht und schnell erreichbar.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	107,00 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Nein



Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Domblick

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Licht durchflutet



Wohnzimmer



Küche Miele Geräte

Exposé - Galerie



Küche mit Ebertplatz Blick



Arbeitszimmer / 2.Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Aussicht



SZ mit Platz für Ankleide

Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Bad en Suite



Bad en Suite mit Wanne

Exposé - Galerie



WC im Bad en Suite



Blick aus Schlafzimmer /Flur

Exposé - Galerie



Flur m. Spiegeltüren Garderobe



Dusche / Gäste WC



Parkhaus Stellplatz

Exposé - Galerie

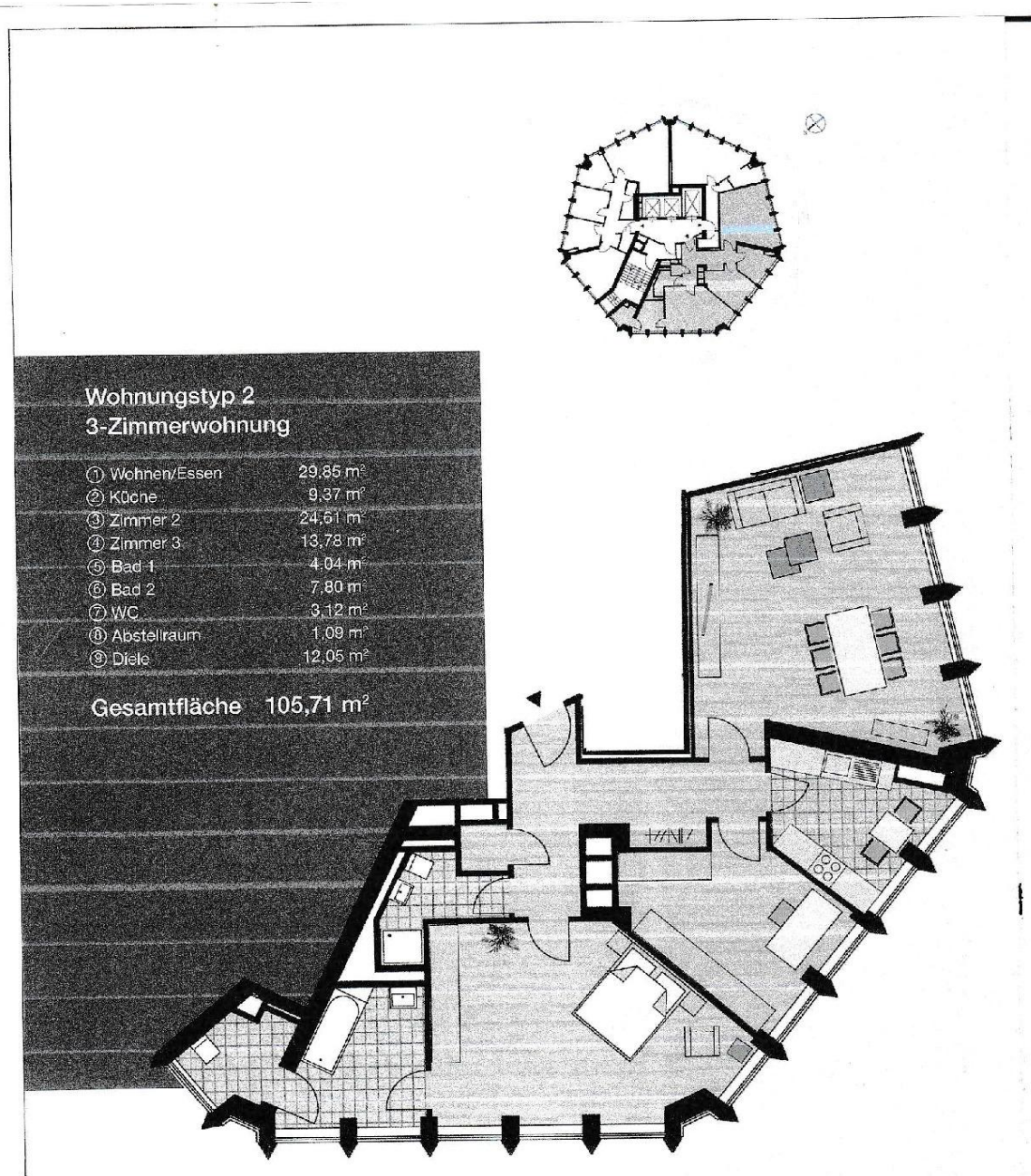


Traumblick Wohnzimmer



Blick aus AZ/Küche

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Wertermittlung März 2024

BRUNATA Wärmemesser-Gesellschaft Schultheiss GmbH + Co. • 50351 Hürth

ETG Theodor-Heuss-Ring 1
c/o Borggreve & Kiehl
Grundbesitzverwaltung
Theodor-Heuss-Ring 1
50668 Köln

Ihr Zeichen:
Ihr Nachricht vom:
Unser Zeichen: MUY

Auskunft erteilt: Herr Mundry
Durchwahl: 02233/50-213
Fax: 02233/50-3521
E-Mail: Bernhard.Mundry@brunata-huerth.de

Datum: 30. April 2014

Verbrauchsbasierter Energieausweis für Wohngebäude

Adresse: Theodor-Heuss-Ring 1
50668 Köln

Liegenschafts-Nr.: 5157490
Ausweis-Nr.: 78130

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihren Auftrag. Als Anlage erhalten Sie den verbrauchsbasierten Energieausweis für die oben genannte Liegenschaft. Dieser verbrauchsbasierte Energieausweis wurde auf Grundlage Ihrer Angaben und der bei uns vorhandenen Verbrauchsdaten - soweit diese uns vorliegen - erstellt.

Der verbrauchsbasierte Energieausweis liefert Ihnen durch die Auswertung der Verbrauchsdaten der aktuellen Heiz- und Warmwasserabrechnung sowie unter Berücksichtigung der letzten 3 Abrechnungszeiträume, der lokalen Klimaverhältnisse und Ihrer objektspezifischen Angaben eine Aussage zur energetischen Qualität Ihrer Liegenschaft. Dies ermöglicht Ihnen einen überschlägigen Vergleich von Energieverbrauchskennwerten mit anderen Liegenschaften.

Die Gültigkeitsdauer des Energieausweises beträgt 10 Jahre ab Ausstellungsdatum. Grundlage für die Erstellung ist die Energieeinsparverordnung in ihrer zum Zeitpunkt der Ausstellung gültigen Fassung. Wir weisen darauf hin, dass der Energieausweis lediglich der Information dient und keine Rechtsfolgen auslöst. Des Weiteren bitten wir Sie um Beachtung der Erläuterungen innerhalb des Energieausweises.

Weitere Informationen finden Sie auf unserer Homepage <http://www.brunata-huerth.de/>.

Freundliche Grüße

BRUNATA Wärmemesser-Ges.
Schultheiss GmbH + Co.

BRUNATA Wärmemesser-Gesellschaft Schultheiss GmbH + Co.

Postfach: 50351 Hürth
Adresse: 50354 Hürth
Max-Planck-Straße 2
Telefon: 02233 50-0
Fax: 02233 50-189
Internet: www.brunata-huerth.de

Postbank Köln BLZ: 370 100 50 Konto: 5 873 503
IBAN: DE52 3701 0050 0005 8735 03 BIC: PBNKDEFF
Commerzbank Köln BLZ: 370 400 44 Konto: 120 365 200
IBAN: DE23 3704 0044 0120 3652 00 BIC: COBADEFFXXX
Sparkasse KölnBonn BLZ: 370 501 98 Konto: 9 702 465
IBAN: DE37 3705 0198 0009 7024 65 BIC: COLSDE33

Kommanditgesellschaft: Sitz Hürth, Amtsgericht Köln, HRA 18449
Persönlich haftende Gesellschafterin: Verwaltungsgesellschaft
Schultheiss mbH, Sitz Hürth, Amtsgericht Köln, HRB 43378

Geschäftsführer: Wolfgang Bürmann, Oliver Geer
Vorsitzender des Beirates: Thomas Breuer

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 29.04.2024

Ausweis-Nr.: 78130

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Liegenschaftsnummer	5157490
Adresse	Theodor-Heuss-Ring 1 50668 Köln
Kundennummer	4591401
Gebäudeteil	
Baujahr Gebäude	1972
Baujahr Anlagentechnik	
Anzahl Wohnungen	80
Gebäudenutzfläche (A _N)	7756,80
Erneuerbare Energien	Nicht vorhanden
Lüftung	Nicht vorhanden
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Vermietung/Verkauf ☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☒ Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen - siehe Seite 3**).

- ☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt.
☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

- ☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

BRUNATA Wärmemesser-Gesellschaft
Schultheiss GmbH + Co.
i.A. Bernhard Mundry
Dipl. Ing. Architekt, Energieberater
Max-Planck-Str. 2
50354 Hürth

Unterschrift des Ausstellers

30.04.2014

Datum



Unterschrift des Ausstellers

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes (Lg.-Nr.: 5157490)

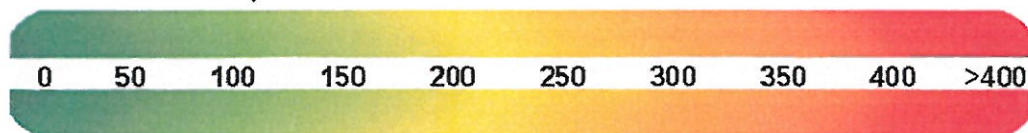
Ausweis-Nr.: 78130

Adresse: Theodor-Heuss-Ring 1, 50668 Köln

2

Energieverbrauchskennwert

↓ Dieses Gebäude:
107 kWh/(m²·a)



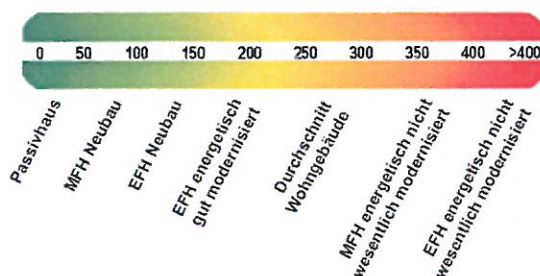
Energieverbrauch für Warmwasser: ☐ enthalten ☒ nicht enthalten

☐ Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m² Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Energieträger	Zeitraum		Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m²·a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)		
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert
Fernwärme in kWh	01.01.2012	31.12.2012	788242	—	1,25	127	—	127
Fernwärme in kWh	01.01.2011	31.12.2011	557916	—	1,41	101	—	101
Fernwärme in kWh	01.01.2010	31.12.2010	653056	—	1,09	92	—	92
Durchschnitt								107

Vergleichswerte Endenergiebedarf



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

Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20 - 40 kWh/(m²·a) entfallen können.

Soll ein Energieverbrauchskennwert 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.

1)

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung (EnEV) vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach EnEV. Der tatsächlich gemessene Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes kann insbesondere wegen sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert abweichen.

1) EFH - Einfamilienhaus, MFH - Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erläuterungen

3

Gebäudenutzfläche(A_N) - Seite 1

Die Gebäudenutzfläche wird mit einem in der Energieeinsparverordnung festgelegten Umrechnungsfaktor über die Wohnfläche ermittelt. Dieser Umrechnungsfaktor beträgt - je nach Gebäude - 1,2 oder 1,35. Die Gebäudenutzfläche ist daher immer größer als die Wohnfläche.

Klimafaktor - Seite 2

Der Klimafaktor ist ein vom Deutschen Wetterdienst angegebener Wert. Dabei wird der Standort des Gebäudes einer hauptamtlichen Wetterstation zugewiesen und für die entsprechenden Zeiträume der Klimafaktor ermittelt und monatlich aktualisiert. Mit dem so ermittelten Klimafaktor werden die Heizenergieverbräuche multipliziert. Dieser kann zwischen den verschiedenen Abrechnungszeiträumen - je nach Witterung - stark abweichen.

Zeitliche Bereinigung - Seite 2

Weicht der Abrechnungszeitraum, für den die Verbräuche vorliegen, von einem vollen Jahr ab, werden die Verbräuche zeitlich bereinigt. D.h. diese werden bei kürzeren oder längeren Abrechnungszeiträumen auf 365 Tage umgerechnet.

Energieverbrauchskennwert - Seite 2

Der ausgewiesene Energieverbrauchskennwert wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnung von Heiz- und ggf. Warmwasserverbräuchen nach der Heizkostenverordnung und/oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist von der Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte und beziehen sich auf Quadratmeter Gebäudenutzfläche (s. oben). Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohn- oder Nuteinheiten zugrunde gelegt. Bei gemischt genutzten Gebäuden (Wohnungen und Gewerbe in einem Gebäude) beziehen sich die Energieverbrauchsdaten lediglich auf alle Wohnungen.

Über Klimafaktoren (s. oben) wird der erfasste Energieverbrauch für die Heizung hinsichtlich der konkreten örtlichen Wetterdaten auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führen beispielsweise hohe Verbräuche in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes.

Der Energieverbrauchskennwert gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Kleine Werte signalisieren einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den zukünftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von deren Lage im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und vom individuellen Verhalten abhängen.

Gemischt genutzte Gebäude

Für Energieausweise bei gemischt genutzten Gebäuden enthält die Energieeinsparverordnung besondere Vorgaben. Danach sind - je nach Fallgestaltung - entweder ein gemeinsamer Energieausweis für alle Nutzungen oder zwei getrennte Energieausweise für Wohnungen und die übrigen Nutzungen auszustellen.

Allgemeiner Hinweis

Bitte beachten Sie, dass sich abhängig vom Energieverbrauchsverhalten der Nutzer im Vergleich von bedarfs- und verbrauchsorientiertem Energieausweis Abweichungen ergeben können. Dies kann dazu führen, dass der Energieverbrauchskennwert im Vergleich zum Energiebedarfskennwert günstiger oder gegebenenfalls ungünstiger ausfallen kann.

Modernisierungsempfehlungen zum Energieausweis

gemäß § 20 Energieeinsparverordnung

Gebäude (Lg-Nr.: 5157490)

Ausweis-Nr.: 78130

Adresse Theodor-Heuss-Ring 1
50668 Köln

Hauptnutzung /
Gebäudekategorie Mehrfamilienhaus

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind

☒ möglich

☐ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung
1	Außenwand	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, eine Erhöhung der Dämmdicke für eine mögliche energetische Verbesserung zu überprüfen.
2	Fenster	
3	Oberste Geschoßdecke / Dach	
4	Unterer Gebäudeabschluß / Kellerdecke	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, eine Erhöhung der Dämmdicke für eine mögliche energetische Verbesserung zu überprüfen.
5	Heizung	Aufgrund Ihrer Angaben ist hier keine Empfehlung möglich.
6	Energieverbrauchskennwert	Aufgrund Ihrer Angaben ist hier keine Empfehlung möglich.
☐ weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt		

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information.
Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Beispielhafter Variantenvergleich (Angaben freiwillig)

	Ist-Zustand	Modernisierungsvariante 1	Modernisierungsvariante 2
Modernisierung gemäß Nummern:			
Primärenergiebedarf [kWh/(m²a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]			
Endenergiebedarf [kWh/(m²a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]			
CO ₂ -Emissionen [kWh/(m²a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]			

Aussteller

BRUNATA Wärmemesser-Gesellschaft
Schultheiss GmbH + Co.
i.A. Bernhard Mundry
Dipl. Ing. Architekt, Energieberater
Max-Planck-Str. 2
50354 Hürth

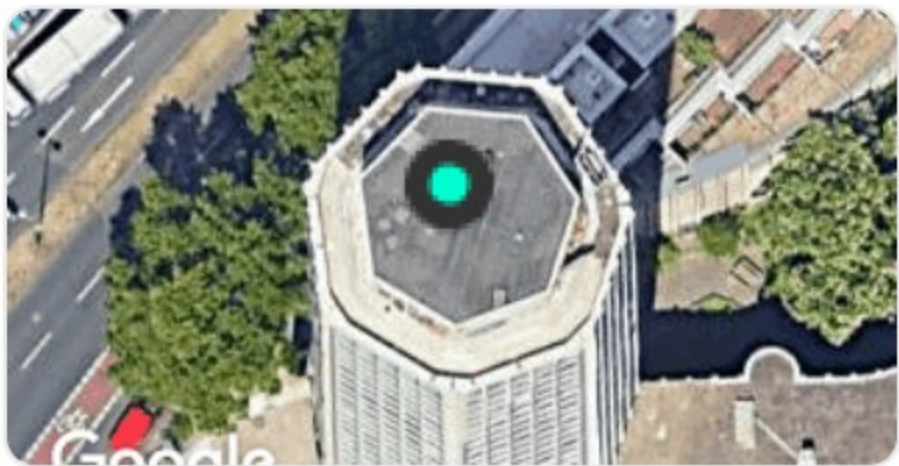
Unterschrift des Ausstellers



30.04.2014

Datum

Unterschrift des Ausstellers



Theodor-Heuss-Ring 1

Wohnung | 105 m² | 3 Zi. | 12. OG | 11

80% Vollständigkeit der Angaben

Werte verfeinern

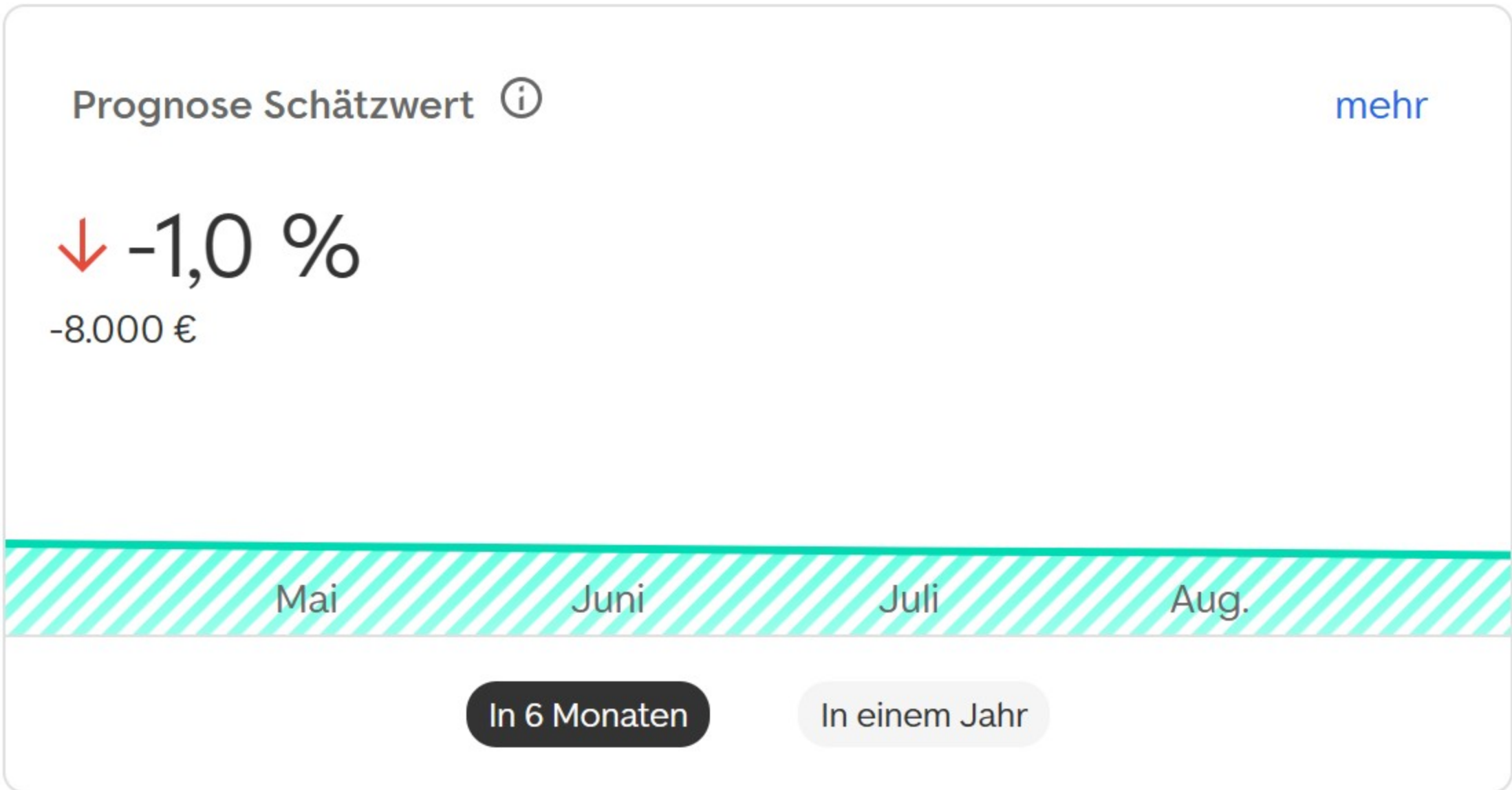
Vorhaben wählen

- Informieren
- ✓ Verkaufen
- Vermieten
- Verwalten

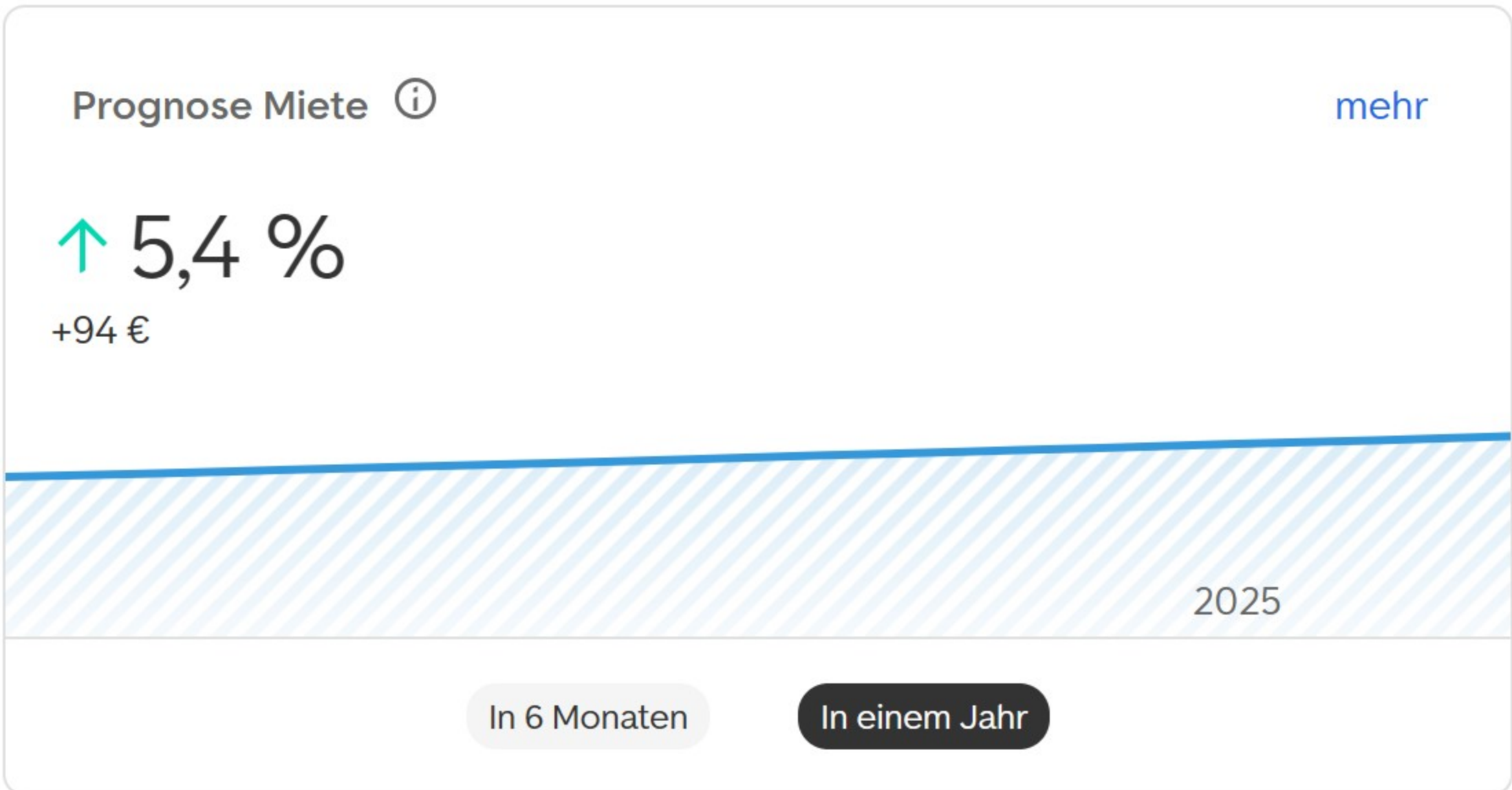
Wenn du über einen Verkauf nachdenkst, stehen dir verschiedene Wege offen:

- Marktwert testen
- Inserieren
- Mit Makler
- Individuelle Bewertung

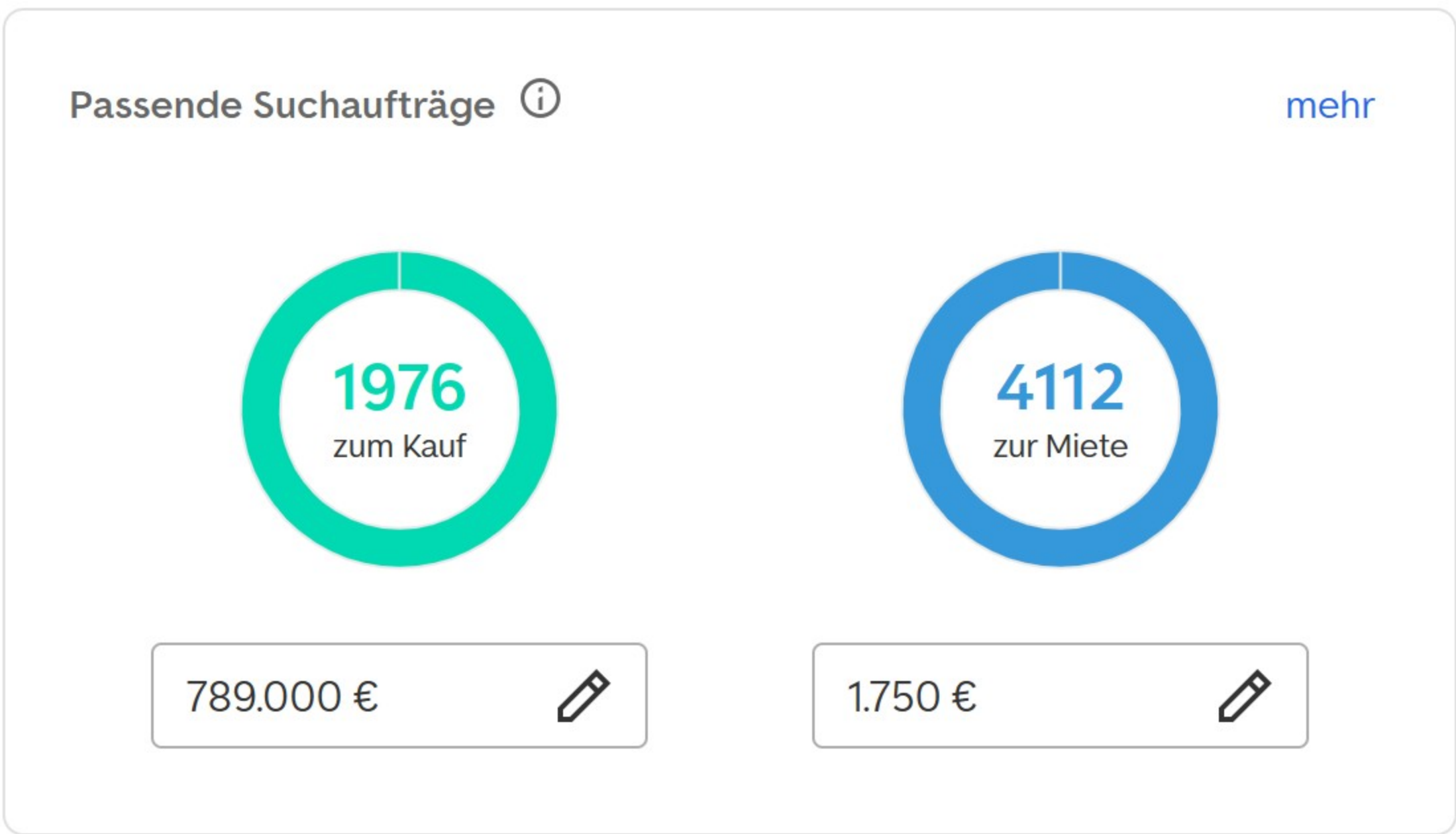
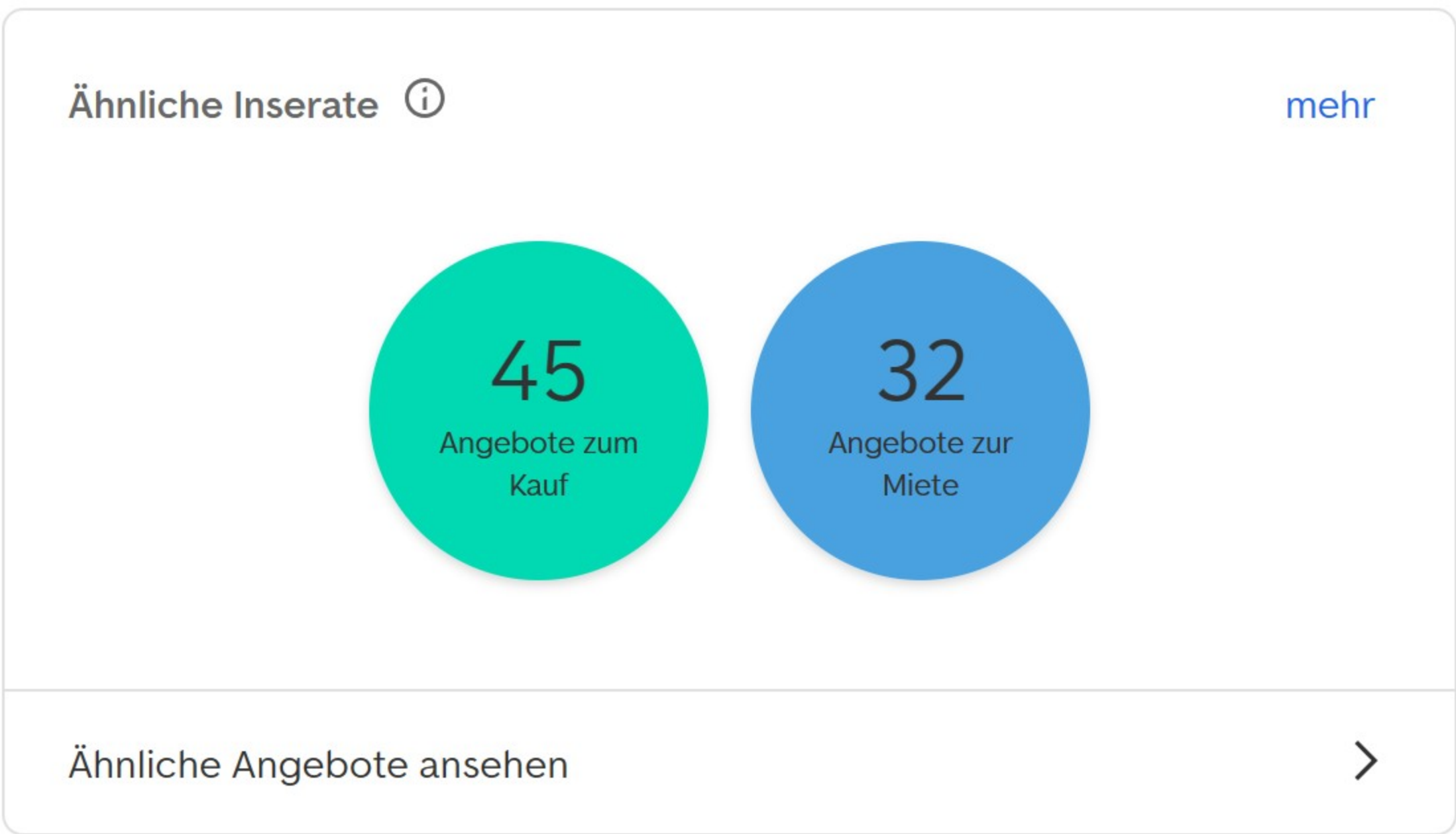
Immobilienbewertung



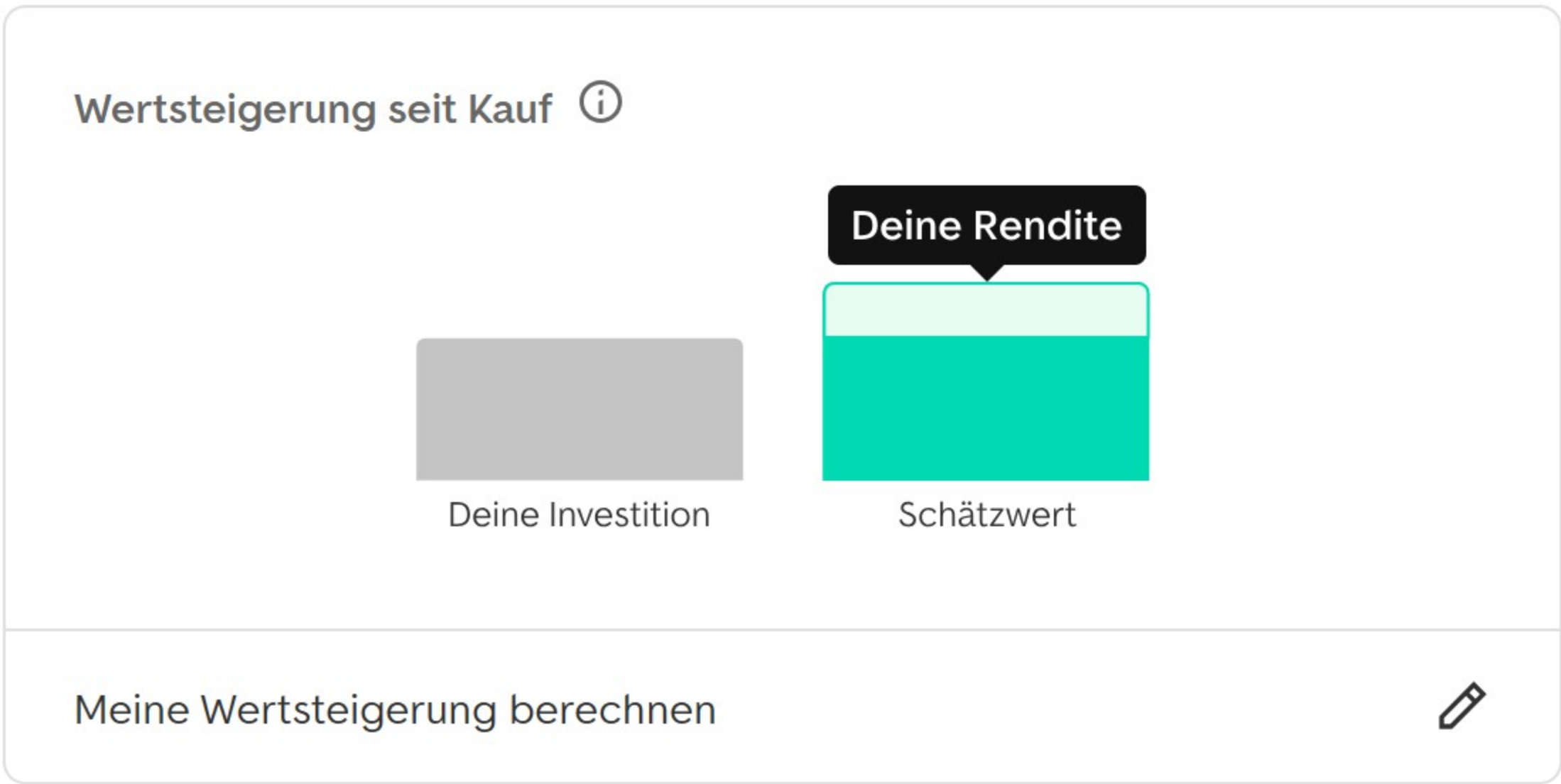
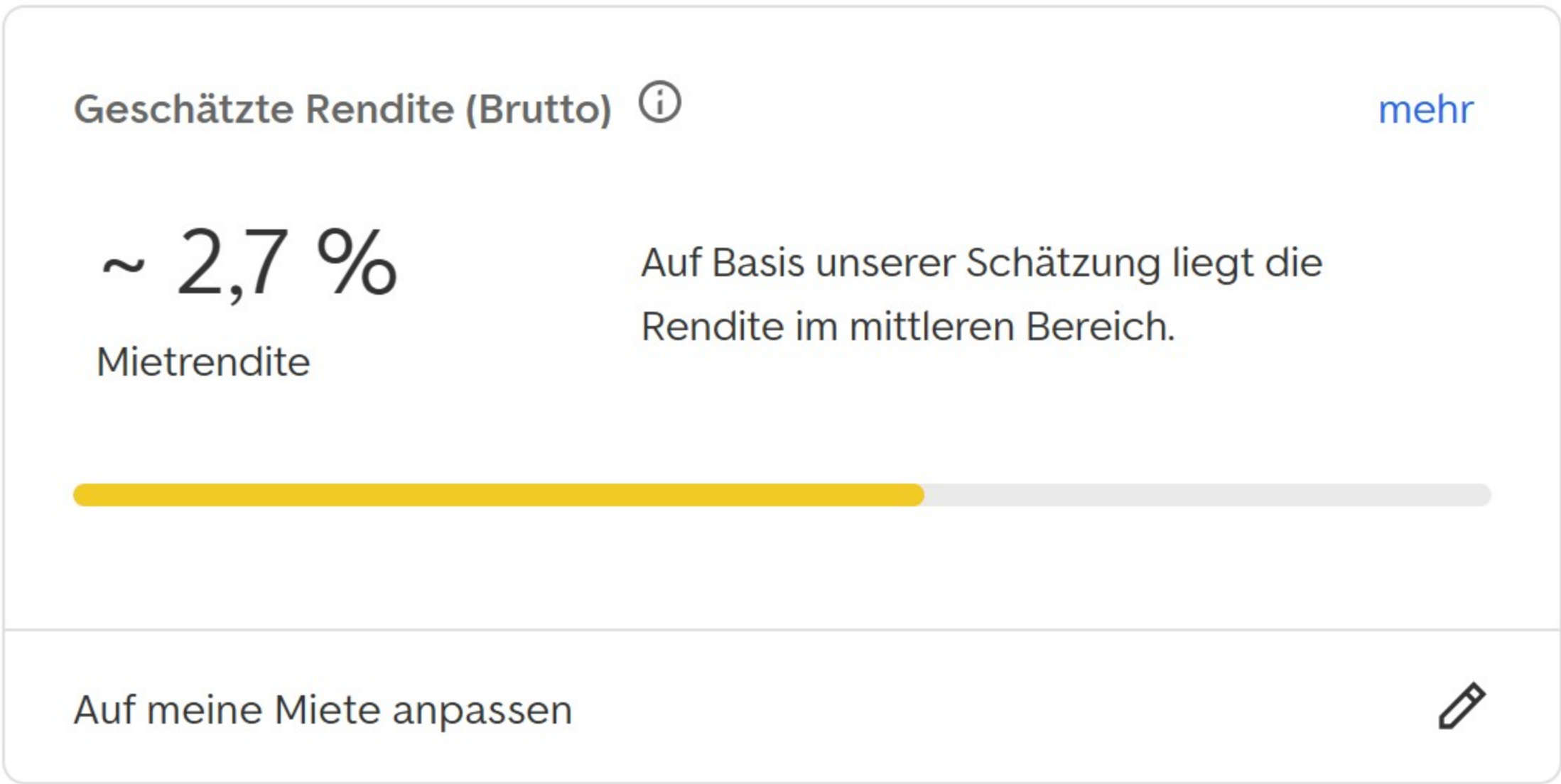
Mietpreisbewertung



Marktsituation



Rendite



Vermarktung

