

# Exposé

## Einfamilienhaus in Köln

### Erstbezug nach Kernsanierung - Privatverkauf



Erstbezug nach Sanierung - von privat

Objekt-Nr. OM-272155

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **899.000 €**

Ansprechpartner:  
Stefan Müller  
Telefon: 0151 20201663

Wesselingener Weg 25  
51143 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1961	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	962,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	150,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	74,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Details entnehmen Sie bitte dem als PDF beigefügten Exposé.

Kernsanierung 2023

- Elektroinstallation neu
- Sanitärinstallation neu
- Fenster, Türen, Boden- und Wandbeläge neu
- maßgefertigte neue Nobilia-Küche im Wert von 25.000€ inbegriffen
- Fußbodenheizung neu
- Grundriss modernisiert
- Fassadenanstrich neu
- Dach gedämmt und partiell neu eingedeckt

## Ausstattung

- Großer Garten mit altem Baumbestand und Teich
- Gemauerter Grill und Räucherofen im Garten
- zwei Garagen (eine davon extra lang)
- komplett unterkellert (teilweise beheizt)
- Öl-Zentralheizung (Viessmann, Baujahr 2006)
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss und Obergeschoss
- elektrische Jalousien

Erdgeschoss:

- offene Nobilia-Markenküche mit Bosch-Elektrogeräten
- großzügiger Wohn-Essbereich mit massivem Bambus-Parkett
- Wintergarten
- modernes Duschbad
- Gästezimmer/Büro

Obergeschoss:

- 3 Schlafzimmer mit Fernblick
- 2 Bäder
- Zugang zum ausgebauten Spitzboden

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Anfragen gerne per Mail an: immobilie-langel@outlook.de

## Lage

Porz-Langel liegt im südlichsten Teil der Stadt Köln, rechts des Rheins. Es zeichnet sich durch seine malerischen Gassen, den dörflichen Charme und die attraktiven Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe zum Rhein aus.

Die asphaltierte Uferpromenade lädt zu Aktivitäten wie Joggen, Radfahren, Inlineskaten oder einfach nur zum gemütlichen Spaziergehen mit dem Hund ein. In Langel selbst gibt es eine Auswahl an guten Restaurants und Kneipen.

Für eine größere Vielfalt an gastronomischen Optionen können Sie in das nahegelegene Zündorf gehen. Am beliebten Groov-Ufer gibt es einen großzügigen Abenteuerspielplatz, Minigolf, Tretboote und eine breite Auswahl an Restaurants, Cafés und Eisdielen. Hier befindet sich auch die Endstation der Straßenbahnlinie 7, die Sie bequem in die Kölner Innenstadt bringt.

Wenn Sie mit dem Bus oder dem Auto einige Minuten weiter nach Porz-Wahn zum Bahnhof fahren, stehen Ihnen weitere öffentliche Verkehrsmittel zur Verfügung. Der Bahnhof Wahn ist ein Knotenpunkt für die Regionalbahnen S12 und S19, die Sie auch direkt zum Flughafen Köln/Bonn bringen. Die Autobahnauffahrt Wahn zur BAB59

(Zubringer zur BAB3) ist ebenfalls nur etwa 10 Minuten von Langel entfernt.

### Grundstück

Das Grundstück grenzt im Osten an einen Friedhof und bietet eine ruhige und grüne Nachbarschaft. Der idyllische Teich im Garten lädt zur Entspannung und Erholung im Freien ein. Die Umgebung bietet zudem zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge im nahegelegenen Naturschutzgebiet Langeler Auwald. Sie genießen gleichzeitig eine gute Anbindung an die Stadt und alle notwendigen Einrichtungen in der Nähe.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	116,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Hausansicht

# Exposé - Galerie



Wintergarten



Küche

# Exposé - Galerie



Flur EG



Treppe



Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohnbereich

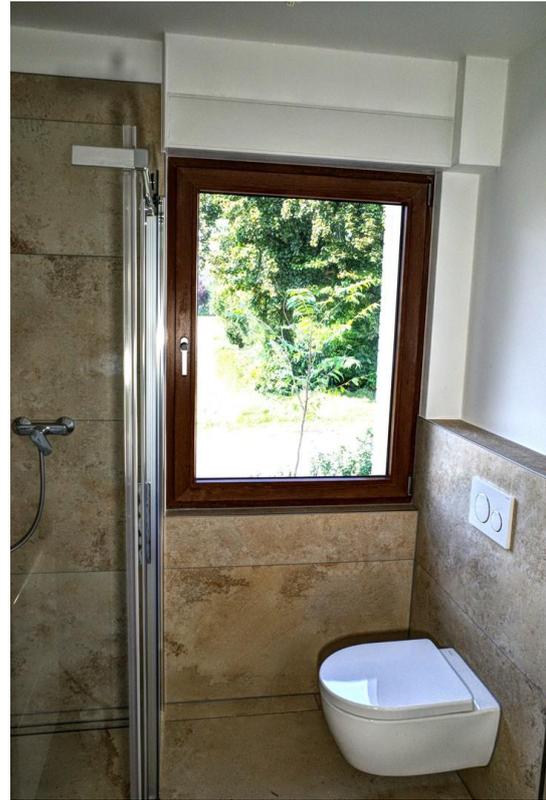


Zimmer EG

# Exposé - Galerie



Bad EG 1



Bad EG 2



Flur OG

# Exposé - Galerie



Bad OG



Zimmer 1 OG

# Exposé - Galerie



Balkon



Zimmer 2 OG

# Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum



Zimmer 3 OG

# Exposé - Galerie



Spitzboden



Kellerraum 1

# Exposé - Galerie



Kellerraum 2



Kellerraum 3

# Exposé - Galerie



Garten



Ostansicht

# Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Expose

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

Registriernummer <sup>2</sup> NW-2023-004717638

Gültig bis: 11.09.2033

1

## Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	Wesseling Weg 25, 51143 Köln		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Gesamt		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1961		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2006		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (An)	215,32 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Heizöl		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Heizöl		
Erneuerbare Energien	Art: Keine	Verwendung: Keine	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> (Änderung/Erweiterung)		

## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von 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 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

- Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller
- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich 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

**Harsche-Energieberatung**

Inh. Roland Harsche

(Energieberater)

Gartenstraße 25, 53498 Bad Breisig

12.09.2023

Ausstellungsdatum

  
Roland Harsche  
Energieberater

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes

<sup>2</sup> nur im Fall des §79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich <sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des §74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

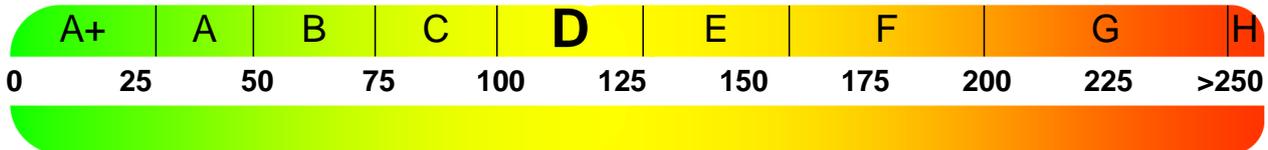
Registriernummer <sup>2</sup> NW-2023-004717638  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 36,83 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes  
116,90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)



130,24 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

### Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert  kWh/(m<sup>2</sup>a) Anforderungswert  kWh/(m<sup>2</sup>a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle Ht'

Ist-Wert  W/(m<sup>2</sup>K) Anforderungswert  W/(m<sup>2</sup>K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

116,90

kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien <sup>3</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %

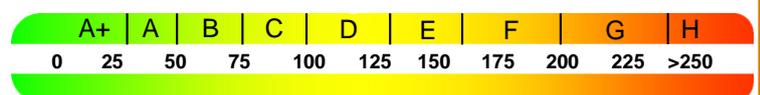
## Maßnahmen zur Einsparung <sup>3</sup>

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um  % unterschritten.

Anteil der Pflichterfüllung:  %

## Vergleichswerte Endenergie <sup>4</sup>



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

7

## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des §80 Abs. 2 GEG

<sup>3</sup> nur bei Neubau

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

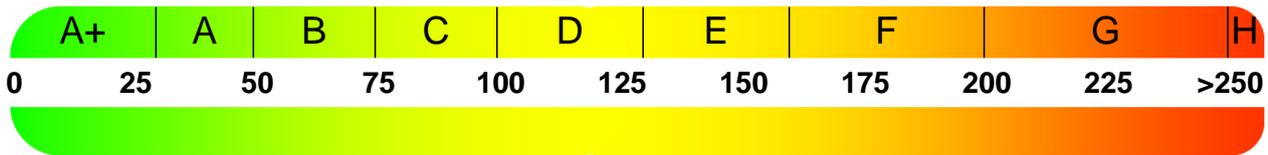
## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> NW-2023-004717638

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

## Energieverbrauch



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

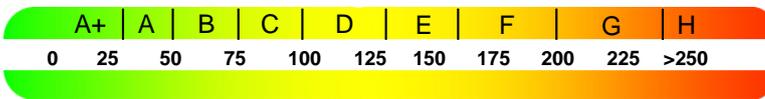
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
von	bis						

## Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



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

4

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die 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 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

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

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer <sup>2</sup> NW-2023-004717638  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

4

## Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  möglich  nicht möglich

### Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Solarthermie	Solare Unterstützung für Warmwasser und Heizung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Einträge in Anlage

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Immoticket24.de GmbH - Krufter Straße 5, 56753 Welling  
Telefon: 0 26 54 - 8 80 11 99

## Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

## Erläuterungen

5

### Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

### Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

### Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegevinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

### Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

### Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

### Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

### Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Primärenergiefaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

### Treibhausgasemissionen - Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in §87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

### Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

# Exposé

Privatverkauf – Erstbezug nach Kernsanierung



Adresse: Wesselingener Weg 25, 51143 Köln

<b>Haustyp</b>	Freistehendes Einfamilienhaus (bezugsbereit)
<b>Wohnfläche</b>	Ca. 150 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	Ca. 74 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	5
<b>Grundstücksgröße</b>	962 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr</b>	1961
<b>Kernsanierung</b>	<b>2023</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Elektroinstallation neu</li><li>• Sanitärinstallation neu</li><li>• Fenster, Türen, Boden- und Wandbeläge neu</li><li>• maßgefertigte neue Nobilia-Küche im Wert von 25.000€ inbegriffen</li><li>• Fußbodenheizung neu</li><li>• Grundriss modernisiert</li><li>• Fassadenanstrich neu</li><li>• Dach gedämmt und partiell neu eingedeckt</li></ul>

**Kaufpreis: 899.000€**

KONTAKT: STEFAN MÜLLER, E-MAIL: IMMOBILIE-LANGEL@OUTLOOK.DE



*Wintergarten*



*Küche und Essbereich mit angrenzendem Wintergarten*



*Flur Erdgeschoss*



*Treppe mit neuem Dachflächenfenster*



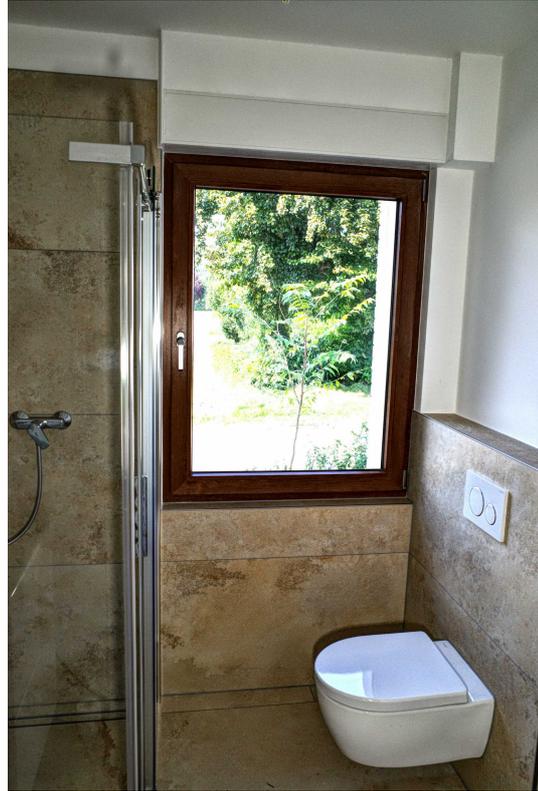
*Wohn-Essbereich, Blick aus der Küche*



*Wohn-Essbereich mit Küche und Wintergarten*



*Zimmer im Erdgeschoss*



*Duschbad im Erdgeschoss*

### **Freistehendes Einfamilienhaus mit modernem Design und Erstbezug nach Kernsanierung**

Dieses freistehende Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage bietet Ihnen auf großzügigen 150 Quadratmetern Wohnfläche ein modernes und komfortables Zuhause. Das Haus ist vollständig unterkellert und verfügt über zwei Garagen sowie zusätzliche Außenstellplätze, um Ihren Bedürfnissen gerecht zu werden.

### **Highlights im Erdgeschoss**

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in einen einladenden Flur, der Sie zu den verschiedenen Räumen führt. Die offene Nobilia-Marken-Küche mit hochwertigen Bosch-Einbaugeräten ist das Herzstück des Hauses und bietet einen nahtlosen Übergang zum geräumigen Wohn- und Essbereich. Hier ist bereits alles für den Einbau eines Kamins vorbereitet, um gemütliche Abende zu genießen.

Der angrenzende Wintergarten mit Blick in den großzügigen Garten, der sich über 30 Meter in die Tiefe erstreckt und einen idyllischen Teich beherbergt, ist ein perfekter Ort, um die Natur zu genießen. Ein weiteres Zimmer im Erdgeschoss eignet sich hervorragend als Büro oder Gästezimmer. Ein modernes Duschbad rundet das Angebot im Erdgeschoss ab.

### **Obergeschoss mit Balkon und Fernblick zum Rhein**

Im Obergeschoss erwarten Sie drei geräumige Schlafzimmer und zwei moderne Bäder, die mit hochwertigen Armaturen und Fliesen ausgestattet sind. Vom Balkon aus haben Sie einen herrlichen Fernblick in Richtung Rhein und können in Ruhe den Sonnenuntergang genießen.



*Flur im Obergeschoss*



*Bad im Obergeschoss*



*Zimmer 1 mit Zugang zum Balkon*



*Ihre Aussicht vom Balkon in Richtung Rhein*



*Zimmer 2 im Obergeschoss*



*Hauswirtschaftsraum mit Toilette, Waschmaschinenanschluss und extra tiefen Waschbecken*



*Zimmer 3 im Obergeschoss*



*Ausgebauter und gedämmter Spitzboden*



*Kellerraum 1*



*Kellerraum 2*



*Kellerraum 3*

### **Zusätzlicher Raum im ausgebauten Spitzboden und im Keller**

Der ausgebaute Spitzboden eignet sich ideal als Hobbyraum und bietet zusätzlichen Platz für Ihre kreativen Projekte.

Im Keller stehen Ihnen drei weitere teilweise beheizte Räume zur Verfügung, die vielseitig nutzbar sind. Ein separater Heizungsraum beherbergt eine moderne Ölheizung von Viessmann aus dem Jahr 2006, die für behagliche Wärme im gesamten Haus sorgt und auch der Warmwasseraufbereitung dient. Von hier aus erreichen Sie über eine Kelleraußentreppe den weitläufigen Garten.

### **Modernisierung und Ausstattung**

Das Haus wurde umfassend saniert und modernisiert. Die über Funk-Raumthermostate steuerbare Fußbodenheizung im Erdgeschoss und Obergeschoss sorgt für ein angenehmes Raumklima. Die Elektro- und Sanitäreinrichtungen wurden komplett erneuert, Fenster und Türen wurden ausgetauscht und das Dach wurde sorgfältig gewartet, vorsorglich instand gehalten und gedämmt.



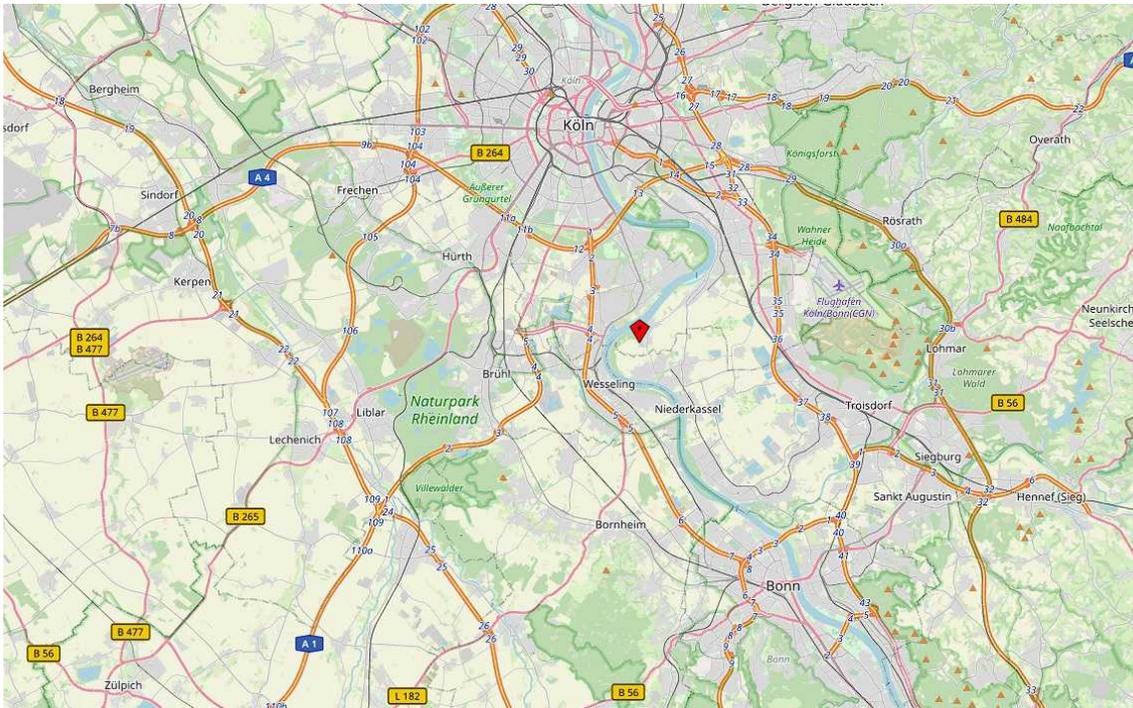
*Blick in den Garten mit altem Baumbestand und Teich*



*Blick vom Garten zum Haus*

# Lage

## Lagekarte



## Lagebeschreibung

Porz-Langel liegt im südlichsten Teil der Stadt Köln, rechts des Rheins. Es zeichnet sich durch seine malerischen Gassen, den dörflichen Charme und die attraktiven Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe zum Rhein aus.

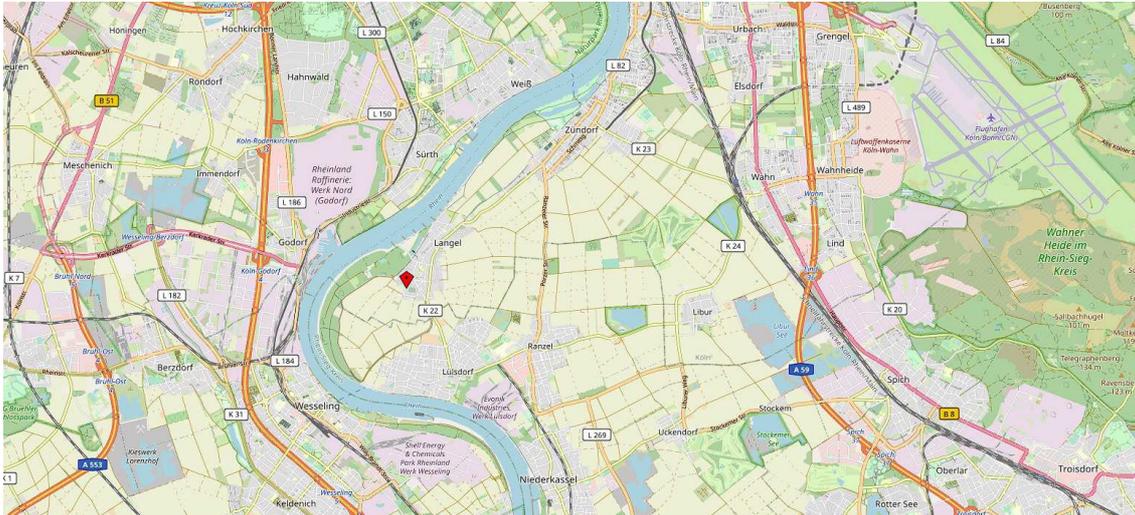
Die asphaltierte Uferpromenade lädt zu Aktivitäten wie Joggen, Radfahren, Inlineskaten oder einfach nur zum gemütlichen Spaziergehen mit dem Hund ein. In Langel selbst gibt es eine Auswahl an guten Restaurants und Kneipen.

Für eine größere Vielfalt an gastronomischen Optionen können Sie in das nahegelegene Zündorf gehen. Am beliebten Groov-Ufer gibt es einen großzügigen Abenteuerspielplatz, Minigolf, Tretboote und eine breite Auswahl an Restaurants, Cafés und Eisdielen. Hier befindet sich auch die Endstation der Straßenbahnlinie 7, die Sie bequem in die Kölner Innenstadt bringt.

Wenn Sie mit dem Bus oder dem Auto einige Minuten weiter nach Porz-Wahn zum Bahnhof fahren, stehen Ihnen weitere öffentliche Verkehrsmittel zur Verfügung. Der Bahnhof Wahn ist ein Knotenpunkt für die Regionalbahnen S12 und S19, die Sie auch direkt zum Flughafen Köln/Bonn bringen. Die Autobahnauffahrt Wahn zur BAB59 (Zubringer zur BAB3) ist ebenfalls nur etwa 10 Minuten von Langel entfernt.

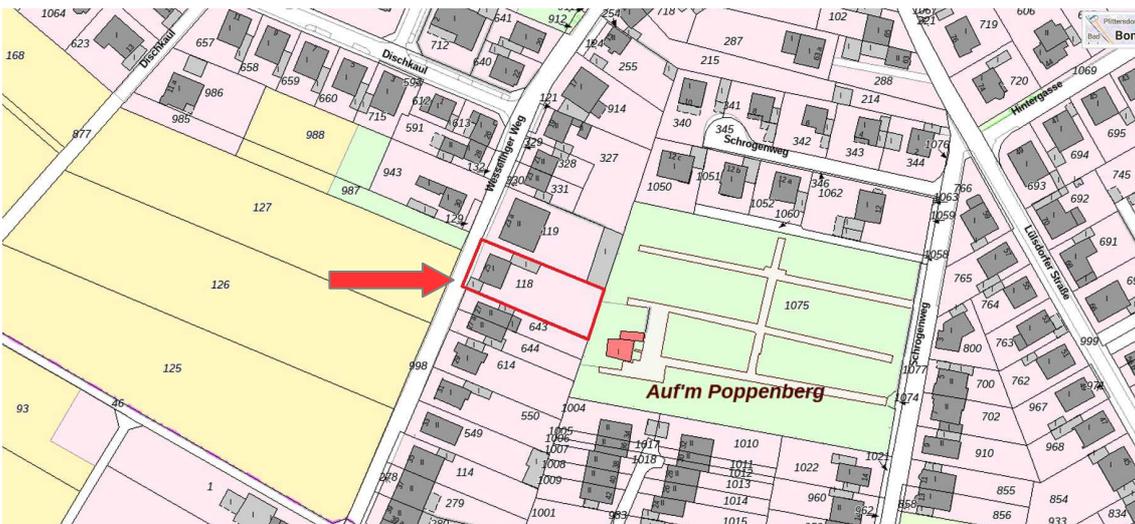
## Grundstück

Das Grundstück grenzt im Osten an einen Friedhof und bietet eine ruhige und grüne Nachbarschaft. Der idyllische Teich im Garten lädt zur Entspannung und Erholung im Freien ein. Die Umgebung bietet zudem zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge im nahegelegenen Naturschutzgebiet Langeler Auwald. Sie genießen gleichzeitig eine gute Anbindung an die Stadt und alle notwendigen Einrichtungen in der Nähe.



Ein Ort mit Zukunft: Wie die Stadt Köln zusammen mit dem Rhein-Sieg-Kreis und der Stadt Bonn beschlossen hat, wird Langel an das Straßenbahnnetz für Köln und Bonn angeschlossen. Das bedeutet, dass Sie in nur 20 Minuten bequem in beiden Städten sind – ideal für Pendler und alle, die die Vorzüge beider Städte genießen möchten.

Zudem wird die geplante Errichtung der Rheinbrücke bei Niederkassel die Fahrzeit zur linken Rheinseite erheblich verkürzen, und Sie können die Region noch schneller erkunden.



© GEOPortal.NRW 2023

## Entfernungen

<b>Bäckerei</b>	600 m
<b>Bushaltestelle</b>	600 m
<b>Ärztliche Versorgung</b>	1,1 km
<b>Kindergarten</b>	1,2 km
<b>Supermarkt</b>	1,8 km
<b>Schulzentrum</b>	2,2 km
<b>Bahnhof</b>	8,1 km
<b>Autobahn</b>	8,7 km
<b>Flughafen</b>	12 km

## Ausstattungs-Beschreibung

---

- Großer Garten mit altem Baumbestand und Teich
- Gemauerter Grill und Räucherofen im Garten
- zwei Garagen (eine davon extra lang)
- komplett unterkellert (teilweise beheizt)
- Öl-Zentralheizung (Viessmann, Baujahr 2006)
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss und Obergeschoss
- elektrische Jalousien

### Erdgeschoss:

- offene Nobilia-Markenküche mit Bosch-Elektrogeräten
- großzügiger Wohn-Essbereich mit massivem Bambus-Parkett
- Wintergarten
- modernes Duschbad
- Gästezimmer/Büro

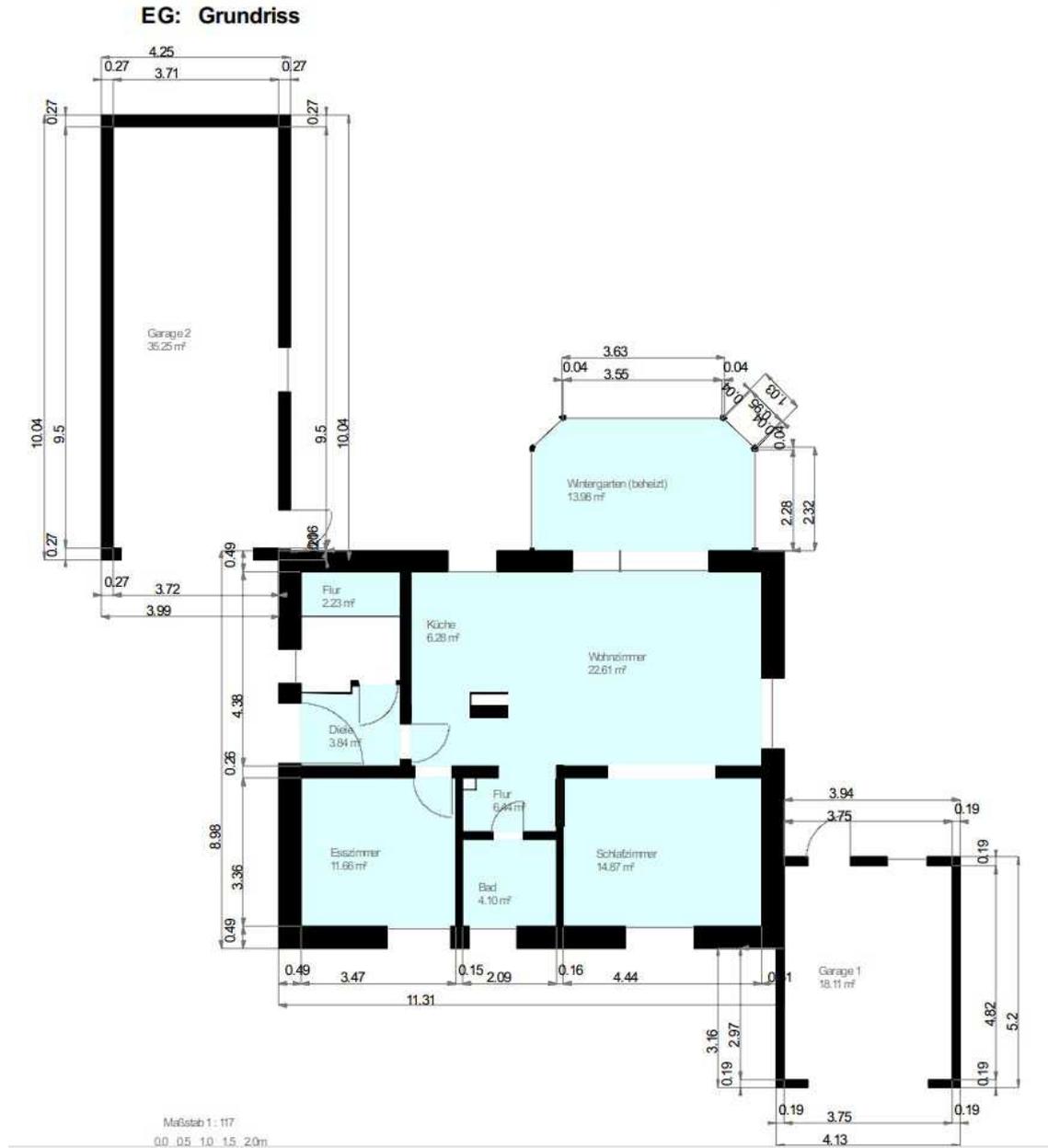
### Obergeschoss:

- 3 Schlafzimmer mit Fernblick
- 2 Bäder
- Zugang zum ausgebauten Spitzboden

**Info:** Wir weisen darauf hin, dass nach Auskunft der Stadt Köln der Ausbau der Erschließungsanlagen noch nicht abgeschlossen ist und somit noch nicht abgerechnet wurde. Ein zu erwartender Kostenrahmen kann seitens der Stadt derzeit nicht ermittelt werden.

# Grundrisse

## Grundriss Erdgeschoss





## Flächen & Zimmer

<b>Wohnfläche</b>	Ca. 150 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	Ca. 74 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksgröße</b>	962 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	5
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	3
<b>Anzahl Badezimmer</b>	3
<b>Anzahl Kellerräume</b>	3
<b>Anzahl zus. Abstellräume</b>	2

## Bauweise

<b>Baujahr</b>	1961
<b>Bauweise</b>	Massiv
<b>Dachform</b>	Satteldach
<b>Deckenhöhe</b>	
Erdgeschoss	2,55m
Obergeschoss	2,51m
Keller	2,07m
<b>Anzahl Etagen (inkl. Keller)</b>	3
<b>Anzahl Wohneinheiten</b>	1
<b>Keller</b>	voll unterkellert
<b>Anzahl Stellplätze</b>	2 Garagenstellplätze 1 Außenstellplatz

## Heizung

<b>Baujahr Heizung</b>	2006
<b>Befuerung</b>	Öl
<b>Heizungsart</b>	Fußbodenheizung

## Letzte Modernisierungen

<b>Dämmung der Außenwand</b>	1980er
<b>Neue Heizung</b>	2006
<b>Umfassende Sanierung 2022/2023</b>	Fenster mit elektrischen Jalousien Böden Türen Elektroinstallation Sanitärinstallation Dachdämmung- und reparatur Fußbodenheizung Küche Fassadenanstrich

## Energieausweis

<b>Energieausweis-Art</b>	Bedarfsausweis
<b>Energieausweis gültig bis</b>	11.09.33
<b>Endenergiebedarf</b>	116,90 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Energieeffizienzklasse</b>	D
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	Öl