In Kooperation mit:

mibeg
Unternehmens- und Wirtschaftsberatung

**AHC Assekuranzmakler**
**HAGEMANN UND CHARLES GMBH**
Sachsenring 43-47
50677 Köln

Köln

# Urban wohnen, ruhig genießen-

## Zwei-Zimmer Eigentumswohnung

## mit traumhafter Innenhofterrasse

## Antwerpener Straße 35, 50672 Köln



Ihre Beraterin
Frau Monika Welter
T: 0172 2675283
M: monika.welter@ahc-mibeg.de

**Geschäftsführer:**
Michael J. Charles und Brigitte Glatzel

**Amtsgericht Köln**
HRB: 20822

**USt-Id.Nr.:** DE 16 98 71 363

Assekuranzmakler
**HAGEMANN UND CHARLES GMBH**

ahc-assekuranz.de

# Kurzinfo



Straßenansicht, Wohnung drittes Obergeschoss, Terrassenhaus hinten

65,92 m² Wohnfläche

2 Zimmer, Küche, Diele, Bad

Terrasse

Aufzug

Kellerraum

Vermietet zu 780 € kalt

Kaufpreis: 450.000 € zzgl.

Maklercourtage 3,58 % inkl. MwSt.

# Die Eckdaten

| | |
|---|---|
| Anschrift | Antwerpener Straße 35,<br>50668 Köln |
| Objektart | Eigentumswohnung 3. Etage, Terrassenhaus hinten |
| Baujahr | 1996 |
| Fläche | 65,92 qm |
| Zimmer | 2 Zimmer |
| Bad | 1 Badezimmer mit Badewanne |
| Fenster | Isolierverglasung, weiße Kunststofffenster<br>Wohn- und Schlafzimmer weiße Balkontüren |
| Heizung | Gasheizung |
| Energieausweis | 108 kWh/(m²·a) |
| Bodenbeläge | Buchenholzparkett,<br>Bad und Küche Fliesen |
| Wohngeld | 300,00€ inkl. Heizkosten |
| Vermietet | 780 € kalt |
| Kaufpreis | 450.000€ (zzgl. 3,58% Courtage inkl. MwSt.) |

# Die Wohnung

Mitten im lebendigen Kölner Stadtleben und doch angenehm abgeschirmt vom Trubel erwartet Sie diese attraktive 2 - Zimmer-Eigentumswohnung in der Antwerpener Straße.
Die Terrasse ist das Herzstück der Wohnung. Umgeben von üppigem Grün bietet sie Raum für ein entspanntes Frühstück an der frischen Luft, gemütliche Stunden mit Freunden oder einfach kleine Auszeiten vom Alltag.
Der Holzbelag und die zahlreichen Pflanzen verleihen dem Außenbereich eine wohlige Atmosphäre und machen ihn zu einem schönen Rückzugsort mitten in der Stadt.

Auch im Inneren überzeugt die Wohnung durch ihre angenehme Wohnlichkeit. Der helle Holzfußboden und die großen Fensterflächen sorgen für ein freundliches Ambiente. Die großzügigen Terrassentüren schaffen eine schöne Verbindung zwischen Wohnraum und Außenbereich und lassen die Terrasse zum selbstverständlichen Teil des Wohnens werden. Auch vom Schlafzimmer aus beseht ein Zugang ins Freie. Der große Flur mit Einbauschränken und attraktiver Beleuchtung sowie ein als Arbeitsplatz genutzter Erker erweitern den Wohnraum.
Das Badezimmer ist klassisch gefliest und mit einer Badewanne ausgestattet.
Die Wohnung hat einen Kellerraum.
Der Eingang in das Haus, das Treppenhaus und der Aufzug sind sehr gepflegt.



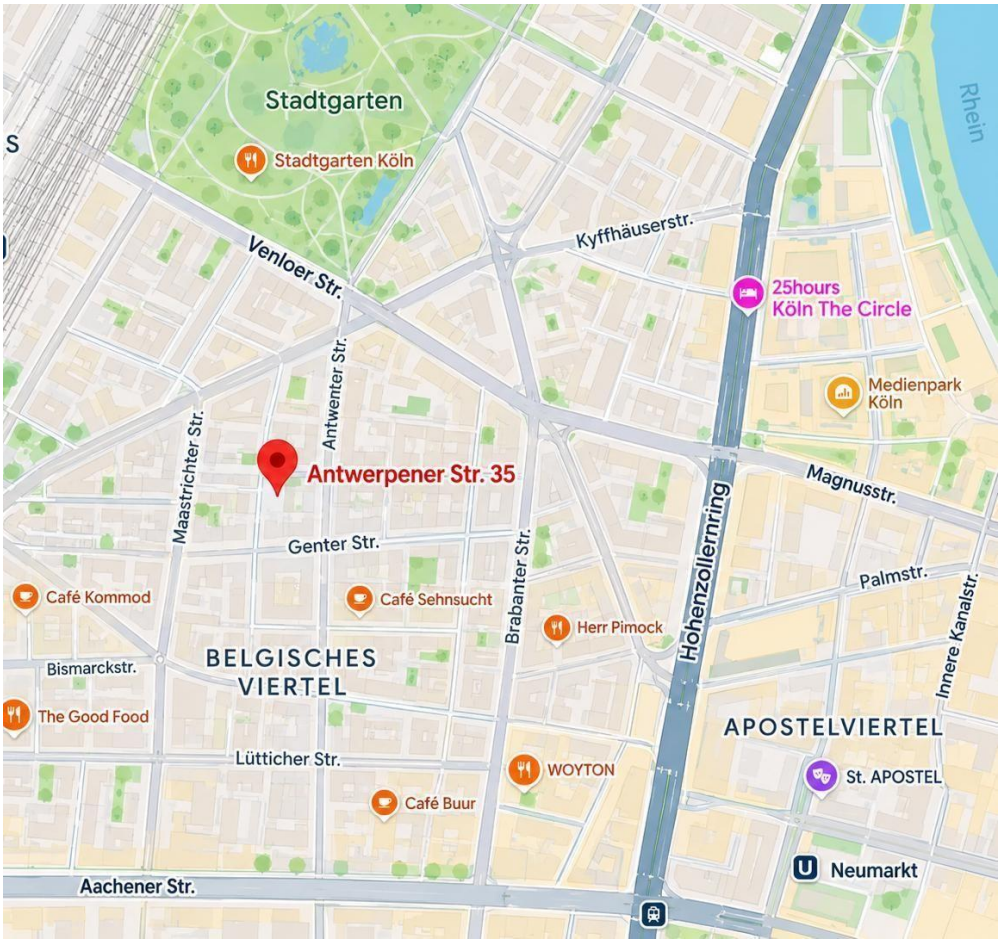
# Das Objekt



Mehrfamilienhaus, 18 Wohneinheiten, Kellerräume

| | |
|---|---|
| Grundbuch | Grundbuch von Köln, Blatt 38396 ,264/10.000 Miteigentum an dem Grundstück Flur 35, Flurstück 2874/239, Antwerpener Straße 35, 891 qm, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nummer 23 bezeichneten Wohnung im 3. Terrassenhaus hinten und Kellerraum 23 |
| Anschrift | Antwerpener Straße 35, 50672 Köln |
| Baujahr | 1996 |
| Energieausweis | 108 kWh/(m²·a) |

# Die Lage



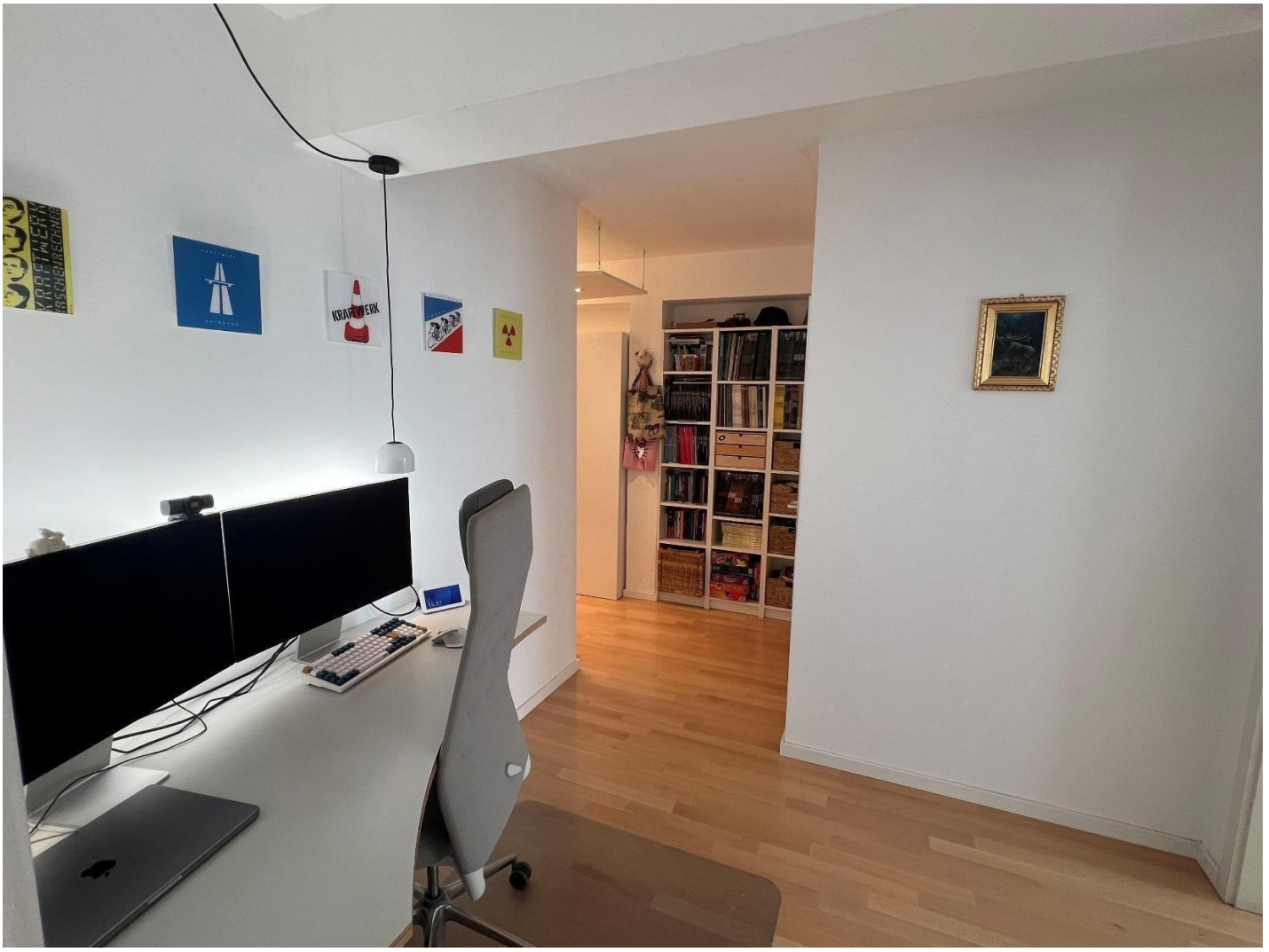

Die Antwerpener Straße befindet sich im Herzen des beliebten Belgischen Viertels im Kölner Stadtteil Neustadt-Nord und zählt zu den attraktiven innerstädtischen Wohnlagen der Domstadt. Das Viertel besticht durch seinen urbanen Charakter, charmante Altbauten sowie eine vielfältige Auswahl an Cafés, Restaurants, Boutiquen und individuellen Geschäften.
Die nahegelegenen Grünanlagen, insbesondere der Stadtgarten, bieten attraktive Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Auch die beliebten Einkaufsstraßen der Kölner Innenstadt sind bequem erreichbar.

Die Antwerpener Straße verfügt über eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Die nahegelegenen Stadtbahnhaltestellen Friesenplatz (Linien 3, 4, 5, 12 und 15) sowie Rudolfplatz (Linien 1, 7, 12 und 15) ermöglichen schnelle Verbindungen in die Kölner Innenstadt und zahlreiche weitere Stadtteile.
Der Kölner Hauptbahnhof ist über das Stadtbahnnetz gut erreichbar. Über die umliegenden Hauptverkehrsachsen, insbesondere die Kölner Ringe und die Aachener Straße, besteht zudem eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz und die Autobahnen.

# Das Wohnzimmer



# Die Arbeitsnische



Arbeitsnische zwischen Wohnzimmer und Flur

# Das Schlafzimmer



# Die Küche



# Die Terrasse

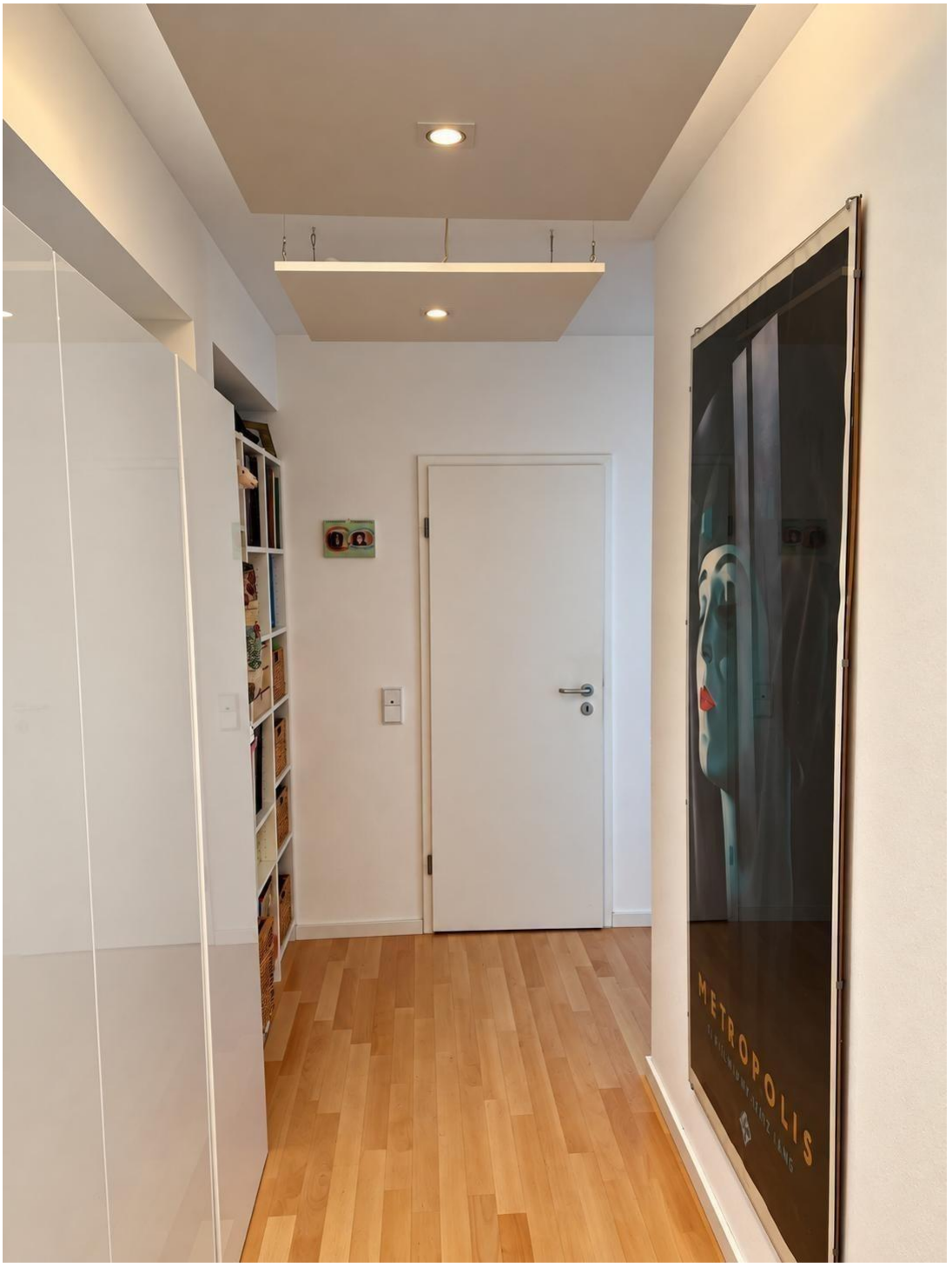




# Das Bad



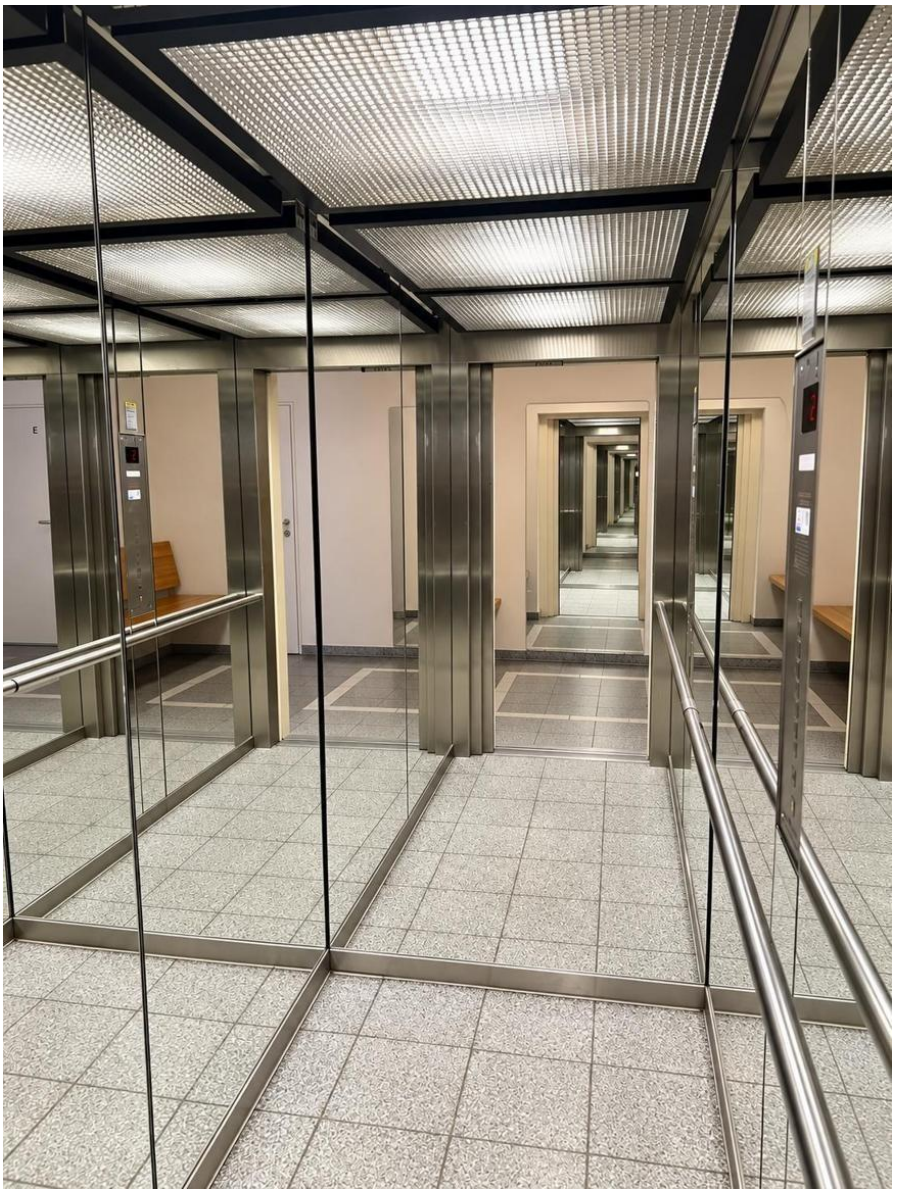
# Der Flur



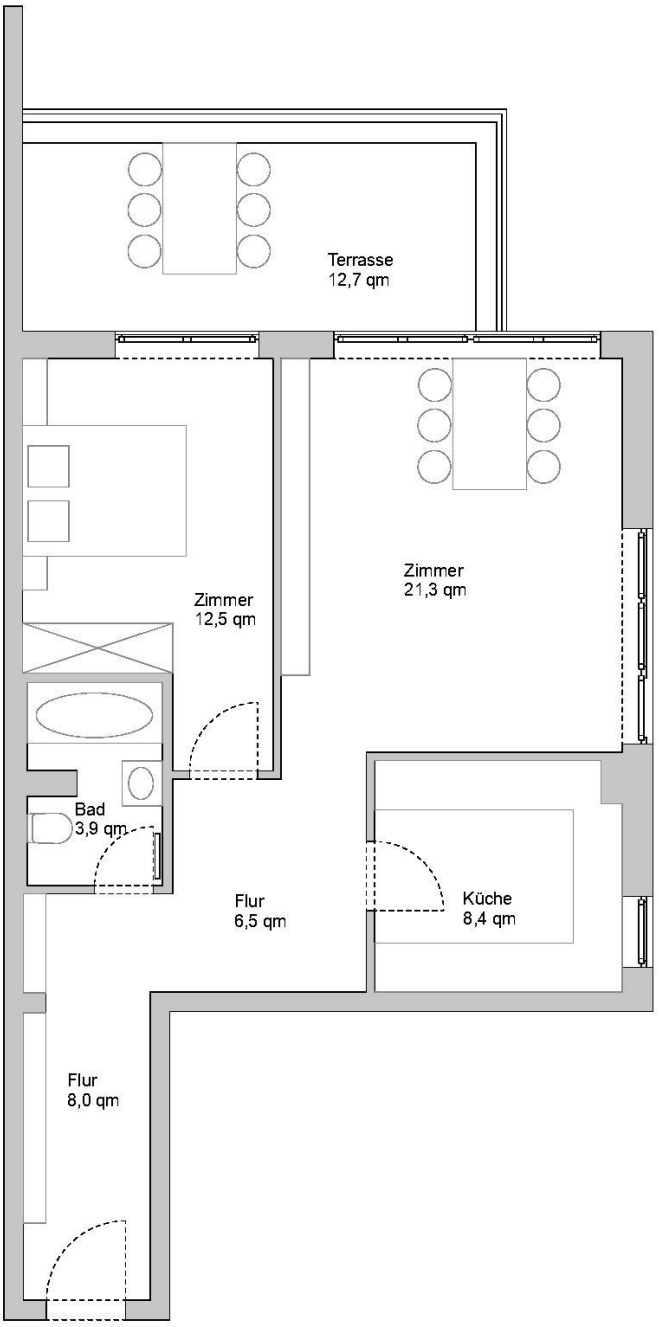
# Der Hauseingang



# Der Aufzug



# Die Wohnfläche




Antwerpenerstraße 35
3. OG M 1:50
Raumhöhe 2,515 m

# Widerrufsbelehrung

Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen 14 Tage Tagen ohne Angaben von Gründen diesen Vertrag über die Erbringung von Maklerdienstleistungen zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, AHC Assekuranzmakler Hagemann & Charles GmbH, Sachsenring 43-47, 50677 Köln, info@ahc-mibeg.de mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, den Vertrag widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

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, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eigegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eigesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie ausdrücklich verlangt, dass die Dienstleistung 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 Dienstleistungen entspricht.

Ende Widerrufsbelehrung

Widerrufsformular

(Wenn Sie den mit uns geschlossenen Maklervertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden es an uns zurück.)

An AHC Assekuranzmakler Hagemann & Charles GmbH, Sachsenring 43-47, 50677 Köln,
info@ahc-mibeg.de

Hiermit widerrufen(n) ich/wir den von mir/uns abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Maklerdienstleistung:

Maklerdienstleistung empfangen am: _____

Name des/der Verbraucher(s): _____

Anschrift des/der Verbraucher(s): _____

_____

(Datum Unterschrift des/der Verbraucher(s)

# Die allgemeinen Geschäftsbedingungen

1. Für den Nachweis oder die Vermittlung zahlt der Empfänger des Angebotes bei Erwerb eines Objektes durch ihn oder einen Verwandten eine Courtage von 3 % zzgl. gesetzl. MwSt. vom Wirtschaftswert des Vertrages unter Einschluss aller damit zusammenhängenden Nebenabreden und Ersatzgeschäfte (Anmietung anstelle von Ankauf oder Ankauf statt Anmietung) an AHC. Der Rechnungsbetrag ist ab Rechnungsdatum fällig und zahlbar. Die Verzugszinsen betragen 8 % des Rechnungsbetrages.
2. Geschäftsgegenstände sind der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages oder die Vermittlung eines Vertrages über bebaute und unbebaute Liegenschaften, Gewerbeobjekte, Wohngebäude, land- und forstwirtschaftliche Liegenschaften, Wohnräume, gewerbliche Räume, Bürohäuser, Büroetagen, Ladenlokale, Produktions- und Lagerhallen. Des Weiteren die Vermittlung von Darlehen.
3. Alle Angebote sind für AHC freibleibend. Für ihre Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen. Die Angebote werden von AHC ausschließlich nach Angaben und Unterlagen des Verkäufers/ Vermieters erstellt. Eine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit wird ausdrücklich nicht übernommen. Bei allen Angeboten und Mitteilungen sind Irrtum und Zwischenverwertung ausdrücklich vorbehalten. Die Angebote der AHC sind ausdrücklich für den Empfänger bestimmt, von ihm vertraulich zu behandeln und Dritten gegenüber geheim zu halten, es sei denn, dass eine schriftliche Genehmigung zur Weitergabe erteilt wurde.
4. Nebenabreden zu unseren schriftlichen Angeboten bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der schriftlichen Bestätigung von AHC.
5. Sowohl für die Vermittlung als auch für den Nachweis eines Kauf- odersonstigen Erwerbsvertrages sowie für den Erwerb von unbebauten oder bebauten Liegenschaften sowie grundstücksgleichen Rechten aus einer Zwangsversteigerung ist (vom Verkäufer) vom Käufer eine Provision in Höhe von je 3 % zzgl. gesetzl. MwSt. des Gesamtkaufpreises einschließlich aller mit dem Erwerb zusammenhängenden Nebenabreden oder Ersatzgeschäfte, wie beispielsweise Kauf statt Miete o.ä., zu bezahlen. Bei Verkauf auf Rentenbasis gilt als Kaufpreis der Barpreis zuzüglich des kapitalisierten Rentenzinses (Kapitalwert der Rente). Bei Bestellung und Übertragung von Erbbaurechten beträgt die Provision 3 % zzgl. der gesetzl. MwSt. vom Kaufpreis. Ist ein solcher nicht vereinbart, tritt an dessen Stelle nach der Wahl von AHC entweder der 25fache Jahreserbbauzins oder der entsprechende Kapitalwert des Erbbaurechts. Bei der Berechnung des Kapitalwertes ist dermarktübliche Effektivzins für Hypothekendarlehen mit einer Zinsfestschreibung von 10 Jahren bei 100 % Auszahlung anzusetzen.
6. AHC steht die Provision auch zu, wenn ein wirtschaftliches gleichartiges oder ähnliches Geschäft zu Stande kommt.
7. AHC steht ferner auch die Provision zu, wenn der Angebotsempfänger unser Angebot an einen Dritten weitergibt und dieser den Kauf-, Erwerb- oder Mietvertrags abschließt bzw., wenn der Angebotsempfängerals gesetzlich oderrechtsgeschäftlicher Vertreter eines Dritten in eigenem Namen Erwerben, Kaufen, Mieten oder Pachten lässt. Als Dritte gelten sowohl Ehepartner und Familien-Angehörige, als auch juristische Personen, die durch Den Angebotsempfänger repräsentiert werden.
8. Die Erhebung und Berechnung der Mehrwertsteuererfolgt generell nach dem jeweils gültigen Mehrwertsteuersatz. Bei Änderungen des Mehrwertsteuersatzes gilt der bei Fälligkeit gültige Satz.
9. Alle Provisionen sind verdient und fällig zum Zeitpunkt des rechtswirksamen Abschlusses des vermittelten oder nachgewiesenen Geschäfts.
10. Der Auftraggeber von AHC ist verpflichtet alle Angaben, die für die Durchführung des Auftrages von AHC benötigt werden, vollständig und richtig zu erteilen. Ist AHC ein Alleinauftrag erteilt worden, verpflichtet sich der Auftraggeber, während der Laufzeit des Vertrages neben AHC keine weiteren Makler einzuschalten.
11. Als Erfüllungsort und Gerichtsstand ist, soweit gesetzlich zulässig Köln vereinbart.