



In Kooperation mit:



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

Alles – nur nicht gewöhnlich
Doppelhaushälfte in der schönsten
Straße von Köln-Weiden

Bahnstraße 141
50858 Köln

Köln



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

Assekuranzmakler
HAGEMANN UND CHARLES GMBH

Geschäftsführer:
Michael J. Charles und Brigitte Schröder

Amtsgericht Köln
HRB: 20822

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

ahc-assekuranz.de



168 m² Wohnfläche

388 m² Grundstück

7 Zimmer

2 Bäder, Gäste-WC

Offene Küche zum Essbereich

1 Stellplatz

Teilunterkellert

Kaufpreis: 820.000 €

zzgl. Maklercourtage: 3 % + MwSt.

Die Eckdaten

Anschrift	Bahnstraße 141 50858 Köln
Objektart	Doppelhaushälfte
Baujahr	1920 ursprüngliches Haus 1982 zweigeschossiger Anbau 2024 Erdgeschoss durch Anbau erweitert und zum Garten geöffnet
Wohnflächen	168 m² Gesamtfläche 68 m² Erdgeschoss 66 m² Obergeschoss 34 m² Dachgeschoss
Nutzflächen	23 m² (Spitzboden und Keller)
Heizungsart	Gaszentralheizung
Fenster	weiße dreifach verglaste Kunststofffenster Anbau und Tür zum Garten schwarze dreifach verglaste Kunststofffenster
Fußboden	Eichenholzdielenboden in allen Etagen
Aufteilung	<u>Erdgeschoss</u> Wohnzimmer 29,295 m² Esszimmer 17,896 m² Küche 10,261 m² Flur 4,740 m² Treppenhaus 3,510 m² Gäste-WC 2,155 m² Gesamt 67,857 m² <u>Obergeschoss</u> Kinderzimmer 1 14,760 m² Kinderzimmer 2 11,611 m² Schlafzimmer 11,970 m² Arbeitszimmer 11,970 m² Badezimmer 4,278 m² Treppenhaus 3,527 m² Flur 7,820 m² Gesamt 66,036 m² <u>Dachgeschoss</u> Studio 30,259 m² Badezimmer 4,066 m² Gesamt 34,325 m²
Bezugsfrei	1.10.2026

Das Objekt



Dieses Haus bricht komplett mit den Erwartungen an eine klassische Doppelhaushälfte, es hat die Atmosphäre eines toskanischen Landhauses.

Das ursprünglich kleine Haus aus dem Jahr 1920 wurde in mehreren Phasen sehr geschickt erweitert und umgebaut. 1982 erfolge ein zweigeschossiger Anbau zum Hof. 2012 wurde der Grundriss im Dachgeschoss und im Erdgeschoss komplett verändert. Bodentiefe Fenster und ein Anbau zum Garten holen Licht und Weite in die untere Etage. Der hochwertige Eichenholzboden zieht sich wie ein roter Faden durch das gesamte Objekt. Seine warme Ausstrahlung unterstreicht den außergewöhnlichen Charakter des Hauses und harmonisiert perfekt mit den tiefen Fensteröffnungen.

Der Essbereich, verbunden mit der offenen Küche, sind das Herzstück des Hauses, Platz für die große Familie oder den Freundeskreis.

Durch das „Musikzimmer“ gelangt man in das Wohnzimmer mit direktem Zugang in den liebevoll angelegten Cottage-Garten mit Obstbäumen, verschiedenen Sitzzonen und einem neuen Gartenhaus.

Auch aus Küche/Esszimmer gibt es einen direkten Zugang zum Hof.

Das Objekt



Im Obergeschoss gibt es 3 Kinderzimmer, ein Durchgangszimmer (Hauswirtschaftsraum) und das Schlafzimmer mit Blick in den Garten.

Das 2024 stilvoll modernisierte Badezimmer im 1. OG überzeugt mit einer klaren, zeitlosen Gestaltung und hochwertiger Ausstattung. Eine Besonderheit ist die sehr große Glasdusche. Elegante schwarze Armaturen, ein modernes Waschbecken, großformatige Fliesen und eine durchdachte Beleuchtung runden das Bild ab. Maßgefertigte Regale bieten Stauraum. Dieses innenliegende Bad verfügt über eine leistungsstarke Lüftungsanlage.

Im Dachgeschoss wurden die beiden Zimmer zu einem großen Studio mit über 30 qm zusammengelegt. Der großzügige, lichtdurchflutet Raum mit warmem Holzboden eignet sich ideal als Arbeits-, Gäste- oder Freizeitbereich. Hier befindet sich das 2. Bad mit Badewanne und Fenster.

Der Spitzboden bietet Stauraum. Er ist isoliert, aber nicht ausgebaut. Der Keller erstreckt sich nur unter dem alten Haus mit 14,5 m². Ein Großteil der Elektrik sowie der Wasser- und Heizungsleitungen sind erneuert, ebenso die Heizkörper. Die Gas-Brennwerttherme stammt aus 2012. Der Energiebedarf von 206,54 kWh erklärt sich durch die Anzahl der Bewohner (6 Personen).

Das Objekt

Modernisierungshistorie

Die Immobilie wurde in den vergangenen Jahren umfassend und mit hohem Qualitätsanspruch modernisiert. Insbesondere die Maßnahmen der **Jahre 2012 und 2024** haben den Wohnkomfort, die Energieeffizienz und die technische Ausstattung nachhaltig verbessert. Die umfangreichen Investitionen prägen den heutigen hochwertigen und weitgehend bezugsfertigen Zustand des Hauses.

2012 – Umfassende Kernsanierung

Im Rahmen einer grundlegenden Modernisierung wurden nahezu alle wesentlichen Bereiche der Immobilie erneuert und an moderne Wohnansprüche angepasst:

- Grundrissoptimierung und umfassender Innenumbau
- Ausbau des Dachgeschosses mit hochwertiger Dämmung von Dachgeschoss und Anbau
- Einbau energieeffizienter 3-fach-verglaster Fenster
- Erneuerung der Innentüren und Bodenbeläge
- Weitgehende Erneuerung der Elektroinstallation sowie der Wasser- und Heizungsleitungen
- Neue Heizkörper
- Einbau einer modernen Gas-Brennwerttherme

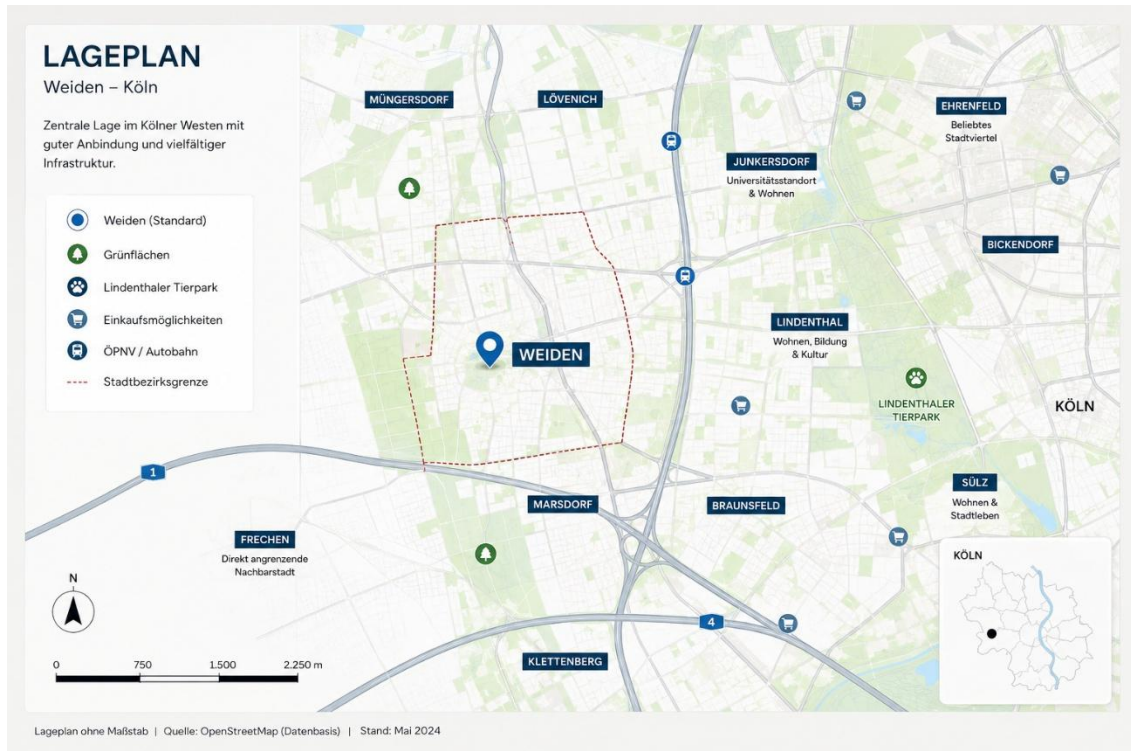
Mit einer weiteren **umfangreichen Modernisierung im Jahre 2024** wurde die Immobilie konsequent weiterentwickelt und den heutigen Wohnansprüchen angepasst:

- Erweiterung und Öffnung des Erdgeschosses durch den Anbau zum Garten
- Neubau eines großzügigen Familienbades im Obergeschoss
- Erneuerung des Flachdachs sowie der Dacheindeckung des Anbaus
- Neuer Hausanschluss mit neuer Hauszuleitung und modernem Stromkasten
- Abriss der Nebengebäude und Neugestaltung des Außenbereichs
- Errichtung eines neuen Gartenhauses

Ergebnis

Dank der kontinuierlichen Investitionen präsentiert sich die Immobilie heute in einem technisch zeitgemäßen, hochwertig modernisierten und weitgehend bezugsfertigen Zustand. Wesentliche Gewerke wurden bereits erneuert, sodass für die zukünftigen Eigentümer kein nennenswerter kurzfristiger Modernisierungsbedarf besteht.

Die Lage



Die Immobilie befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen im Kölner Westen – im Stadtteil Köln-Weiden. Die Kombination aus gewachsener Nachbarschaft, hervorragender Infrastruktur und ausgezeichneten Verkehrsanbindungen macht diesen Standort besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und alle, die urbanes Wohnen mit einem hohen Maß an Lebensqualität verbinden möchten.

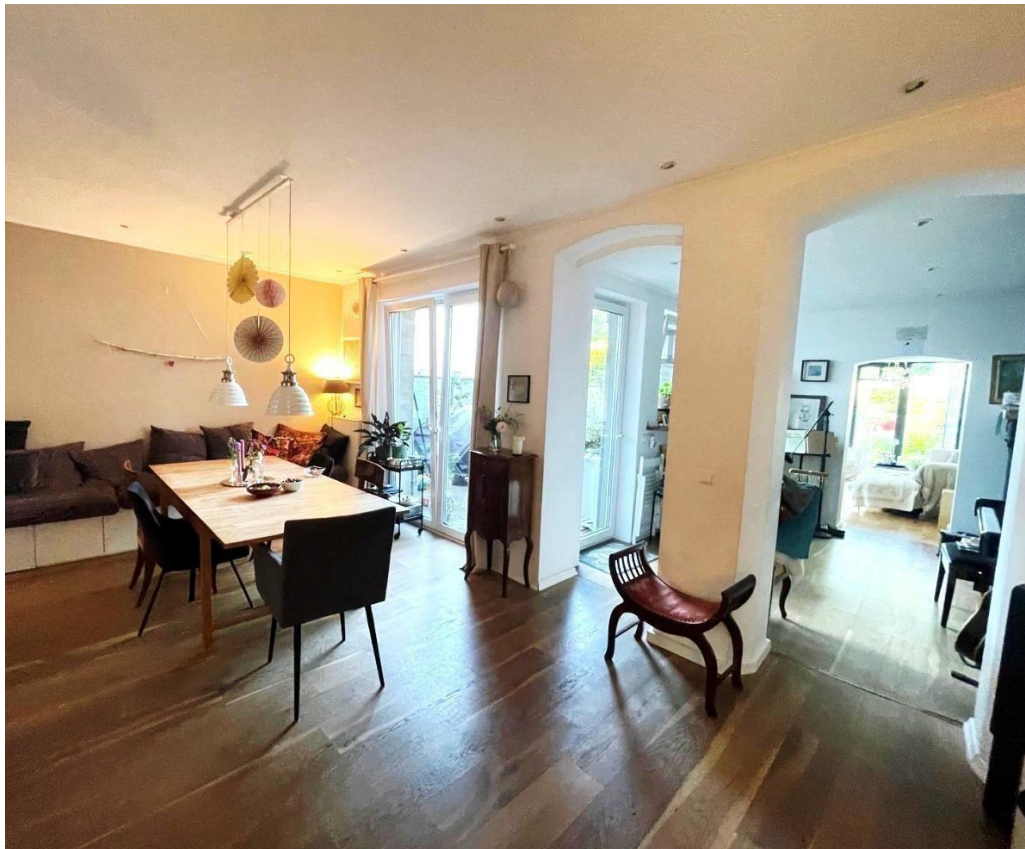
Nur wenige Gehminuten entfernt liegt das Rhein-Center Köln, eines der größten Einkaufszentren der Region. Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Fachgeschäfte, Cafés und Restaurants sowie vielfältige Dienstleistungsangebote sorgen für kurze Wege und einen komfortablen Alltag.

Familien profitieren von einem umfangreichen Bildungs- und Betreuungsangebot mit mehreren Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführenden Schulen im direkten Umfeld. Ergänzt wird dies durch zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten sowie Spielplätze und Grünflächen, die den Stadtteil besonders familienfreundlich machen.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die KVB-Linie 1 verbindet Köln-Weiden direkt mit der Kölner Innenstadt. Darüber hinaus bietet der Bahnhof Lövenich eine schnelle S-Bahn-Anbindung in Richtung Köln Hauptbahnhof und Aachen. Die nahegelegenen Autobahnen A1 und A4 ermöglichen zudem eine optimale Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Wirtschaftsstandorte.

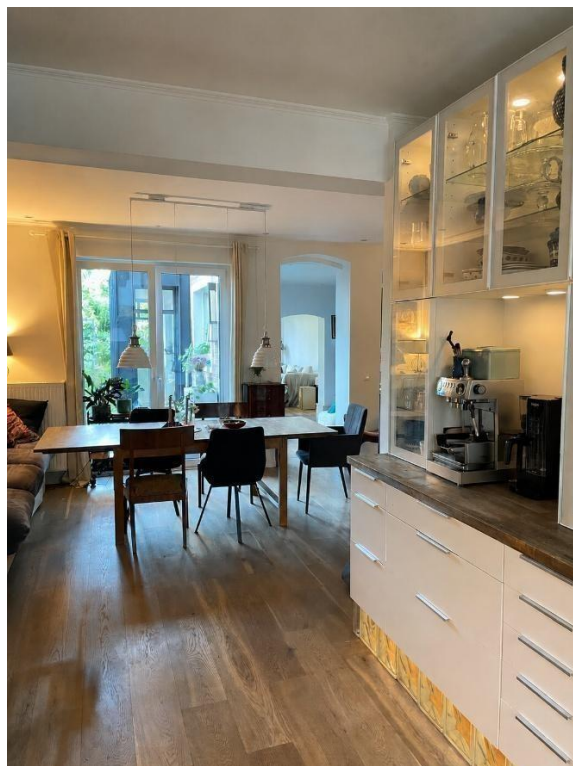
Trotz der ausgezeichneten Infrastruktur überzeugt Weiden durch seinen angenehmen, gewachsenen Wohncharakter mit ruhigen Wohnstraßen, gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie einer hohen Wohnqualität. Gleichzeitig lädt der nahegelegene historische Ortskern von Lövenich mit seinen kleinen Geschäften, Cafés und Restaurants zu einem entspannten Bummel ein und ergänzt das vielfältige Angebot der Umgebung.

Das Erdgeschoss



Das Esszimmer

Das Erdgeschoss



Die Küche

Das Erdgeschoss



Das Wohnzimmer

Das Erdgeschoss



Musikzimmer/ Durchgang zum Wohnzimmer

Das Erdgeschoss



Hauseingang



Gästetoilette

Obergeschoss



Eins der Kinderzimmer im Obergeschoss



Schlafzimmer

Obergeschoss



Bad 1 im Obergeschoss

Dachgeschoss



Studio

Dachgeschoss



Bad 2 im Dachgeschoss

Der Garten



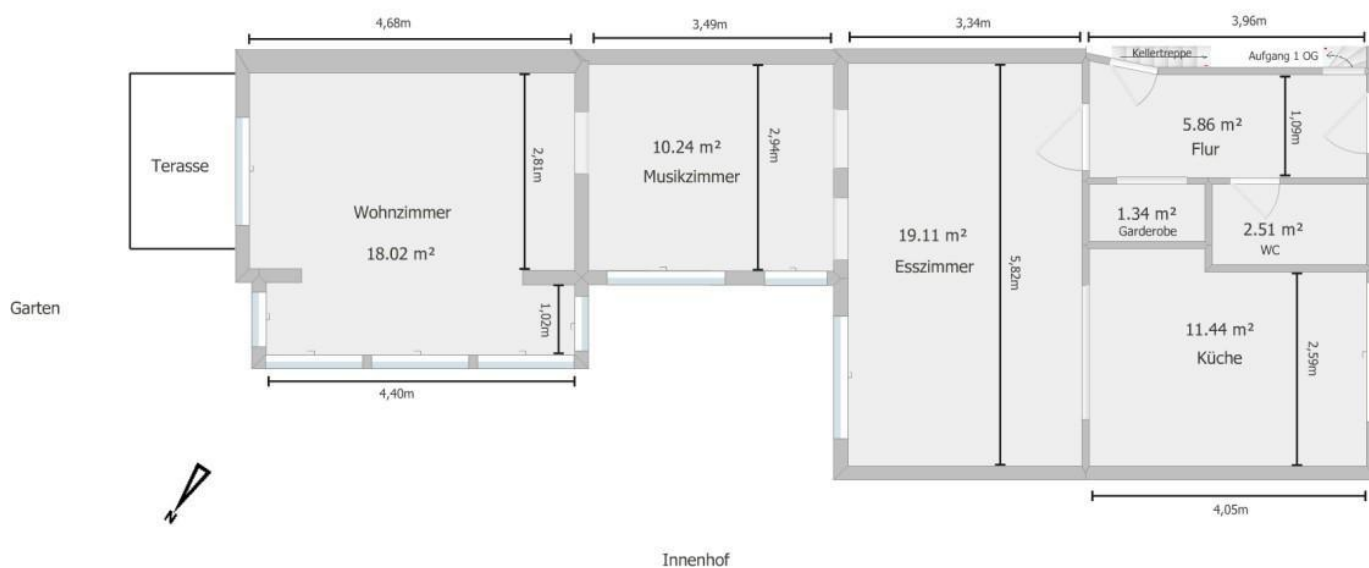
Der Garten



Die Grundrisse

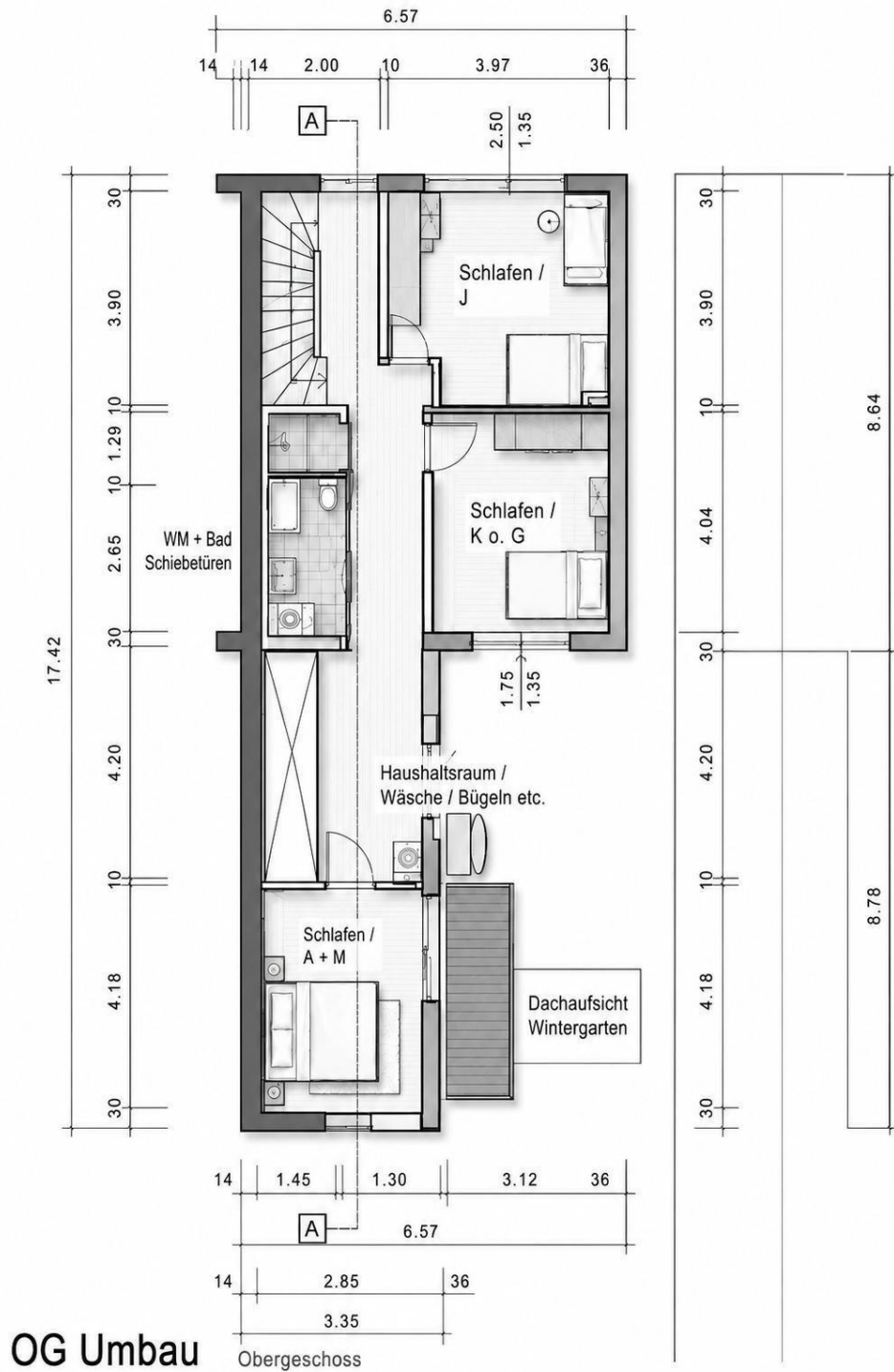
Grundriss des Erdgeschosses

Grundriss EG Bahnstr. 141 nach Umbau 12/2023



Die Grundrisse

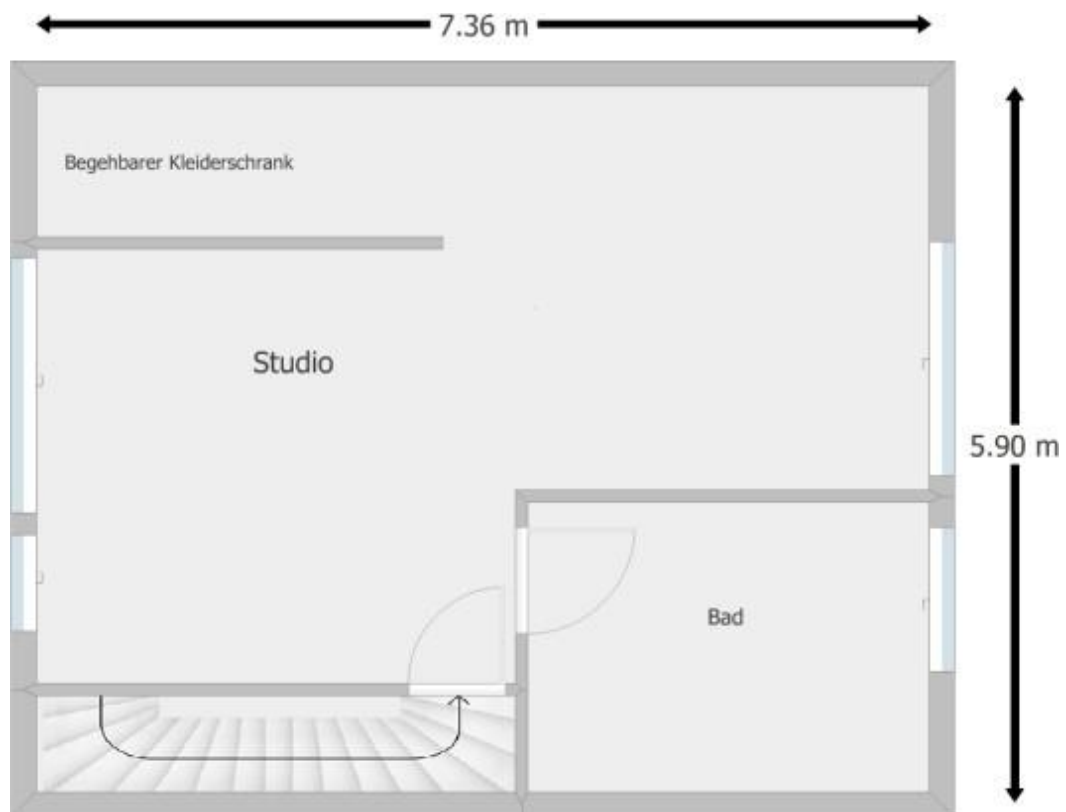
Grundriss des Obergeschosses



Die Grundrisse

Grundriss des Dachgeschosses

Grundriss nach dem Umbau 2024.



Die Verkaufs- informationen

Verkaufspreis

820.000 zzgl. 3% + MwSt.

Besichtigung

Bei näherem Interesse zeige ich Ihnen sehr gerne dieses schöne Objekt.

Ihre Beraterin

Frau Monika Welter

T: 0172 2675283

M: monika.welter@ahc-mibeg.de

Das Widerrufsrecht

Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen 14 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 beige-fügte 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 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 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- oder sonstigen 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 der marktübliche 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 Angebotsempfänger als gesetzlich oder rechtsgeschäftlicher 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 Mehrwertsteuer erfolgt 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.