



In Kooperation mit:



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

## Charmante Villa in Bestlage in Köln-Sürth

Am Mönchsgüterweg 4  
50999 Köln

Köln



### Ihre Beraterin

Frau Monika Welter

T: 0172 2675283

M: [monika.welter@ahc-mibeg.de](mailto:monika.welter@ahc-mibeg.de)

### Geschäftsführer:

Michael J. Charles und Brigitte Schröder

### Amtsgericht Köln

HRB: 20822

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

Assekuranzmakler  
**HAGEMANN UND CHARLES GMBH**

[ahc-assekuranz.de](http://ahc-assekuranz.de)

## Kurzinfo



Rückfront

296 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
Grundstück 375 m<sup>2</sup>

10 Zimmer, 2 Bäder, 2 Küchen,  
Gäste-WC, Terrasse, Balkone  
voll unterkellert, Stellplatz

Kaufpreis: 1.350.000 € zzgl.  
Maklercourtage 2 % + MwSt.

Assekuranzmakler  
**HAGEMANN UND CHARLES GMBH**

# Die Eckdaten

Anschrift	Mönchsgüterweg 4, 50999 Köln
Objektart	Freistehende Villa mit 3 Etagen, aufgeteilt in 2 Eigentumswohnungen (Erdgeschoss + 1. OG mit Garten, 2. OG)
Baujahr	1911
Fläche	296 m <sup>2</sup> Gesamtfläche 116,65 m <sup>2</sup> Erdgeschoss 91,91 m <sup>2</sup> 1. Obergeschoss 87,43 m <sup>2</sup> 2. Obergeschoss
Heizungsart	Gaszentralheizung
Fenster	Holzfenster, Isolierverglasung
Aufteilung	<u>Erdgeschoss</u> Garderobe 9,19 m <sup>2</sup> Arbeitszimmer 8,06 m <sup>2</sup> Küche 43,80 m <sup>2</sup> Wohnen 32,38 m <sup>2</sup> WC 1,76 m <sup>2</sup> Terrasse 21,37 m <sup>2</sup>  <u>1. Obergeschoss</u> Diele 4,14 m <sup>2</sup> Flur 13,60 m <sup>2</sup> Kind 1 20,40 m <sup>2</sup> Kind 2 15,79 m <sup>2</sup> Kind 10,74 m <sup>2</sup> Arbeiten 17,67 m <sup>2</sup> Bad 9,77 m <sup>2</sup> Balkon 3,94 m <sup>2</sup>  <u>2. Obergeschoss</u> Küche 10,42 m <sup>2</sup> Wohnen 31,52 m <sup>2</sup> Bad 9,17 m <sup>2</sup> Schlafen 18,17 m <sup>2</sup> Arbeiten 11,63 m <sup>2</sup> Terrasse 6,52 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei	Nach Absprache

## Das Objekt



Das lichtdurchflutete, sanierte und sehr gepflegte Haus besticht durch seine Großzügigkeit und die Mischung aus Moderne und alte Elementen (Holztreppe, Türen). Derzeit wird es als Einfamilienhaus mit großem Büroraum im Erdgeschoss genutzt. Es gibt eine abgeschlossene Wohnung mit großer Sonnenterrasse im Dachgeschoss, die sich sehr gut vermieten ließe. Die Aufteilung der Zimmer im Erdgeschoss und im ersten OG ist veränderbar und lässt sich perfekt auf die Bedürfnisse der neuen Besitzer anpassen. Zum Beispiel könnte man im Erdgeschoss in dem kleinen Arbeitszimmer ein Bad einbauen. Ebenso ließe sich die Wand zwischen Wohnraum und Arbeitsraum entfernen, wenn ein größeres Wohnzimmer gewünscht ist.

Gut geeignet ist das Haus für eine große Familie, für Personen, die zu Hause arbeiten oder auch als Zweigenerationenhaus. Da das Haus in zwei Eigentumswohnungen aufgeteilt ist, könnten auch zwei Parteien (Eltern/Kinder, Freunde) Eigentümer werden. Das Haus ist in einem sehr guten Zustand, es gibt keine Schäden. Es wurde 1996 komplett saniert, 2005 und 2010 umgestaltet und modernisiert. 2022 wurde eine Photovoltaik aufs Dach gesetzt (Eigenverbrauch). Die Villa ist vollunterkellert, hier gibt es 5 Räume, eine Waschküche und in einem Raum eine Sauna. Vor dem Hauseingang befinden sich ein Gartenhaus und Fahrradständer. Den Garten betritt man über eine Terrasse im Erdgeschoss oder ein Tor am Hauseingang. Er ist von Bäumen und Hecken umgeben und komplett uneinsehbar. Rechts vom Haus ist eine kleine Grünfläche, die man auch als Stellplatz nutzen könnte (oder als Spielplatz).

## Die Lage



Der Stadtteil grenzt südlich an Rodenkirchen. Der dörfliche Charakter mit seinen Gehöften und historischen Häusern ist bis heute erhalten geblieben. Bestechend ist die Nähe zum Rhein mit ausgedehnten Grünflächen (Rheinaue) und zur Rodenkirchener Rivera. Am Rhein entlang gelangt man mit dem Fahrrad in die Kölner Innenstadt oder nach Bonn.

Die Verkehrsanbindung über die Autobahn A4 und A555 und zum Flughafen machen den Standort auch für Pendler attraktiv.

Den beliebte Stadtteil Rodenkirchen mit dem schönen Markt am Maternusplatz und den beliebten Lokalen wie dem Treppchen oder dem Hausboot Alte Liebe erreicht man in 10 Minuten. Sürth und Rodenkirchen bieten die komplette Infrastruktur an Geschäften, Schulen, Freizeitmöglichkeiten, Ärzten usw., die das Leben unkompliziert macht.

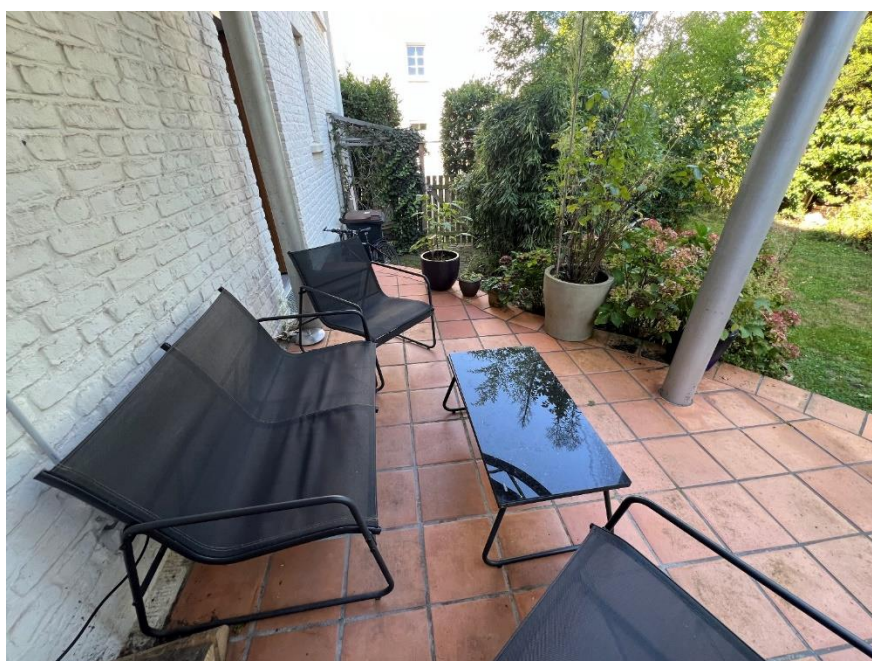
## Die Wohnungen

Über einen kleinen Vorgarten mit Fahrradschuppen und Tor zum Garten betritt man das Haus. Vom Flur erreicht man den Keller, die Erdgeschosswohnung und die Treppe zu den oberen Geschossen. Das Erdgeschoss betritt über einen großen Vorraum mit Einbauschränken. Der gewerblich genutzt Raum (Coachingraum) ist komplett schallisoliert, da er einmal als Musikzimmer genutzt wurde. Die Wand zwischen Wohnraum und Gewerberaum könnte entfernt werden, wenn man ein größeres Wohnzimmer bräuchte. In das kleine Arbeitszimmer ließe sich unkompliziert ein weiteres Bad einbauen. Das Erdgeschoss hat momentan nur ein Gäste-WC:

Im ersten OG gibt es fünf Zimmer, ein Tageslichtbad mit Wanne und offener Dusche und einen langen Flur mit Einbauschränken. Vom größten Raum zum Garten betritt man eine große Terrasse. Dieser Grundriss ist ebenfalls veränderbar, zum Beispiel könnte man aus dem Raum zum Garten wieder eine Küche machen.

Das Dachgeschoss mit Wohnraum, offener Küche, Schlafzimmer, Arbeitszimmer, großer Sonnenterrasse und Tageslichtbad erreicht man über eine schöne, geschwungene Holzterrasse. Die Wohnung ist sehr hell durch zahlreiche Fenster. Die Terrasse ist das absolute Highlight, im Sommer ein zweites Wohnzimmer. Alle Räume haben Parkettböden, Holzfenster und weiße, teilweise aufgearbeitete Türen, viele Fenster mit geschickter Anordnung machen die Räume hell und gut zu durchlüften. Es macht Freude, die Räume zu durchstreifen und immer wieder neue liebevolle Details zu entdecken

# Das Erdgeschoss

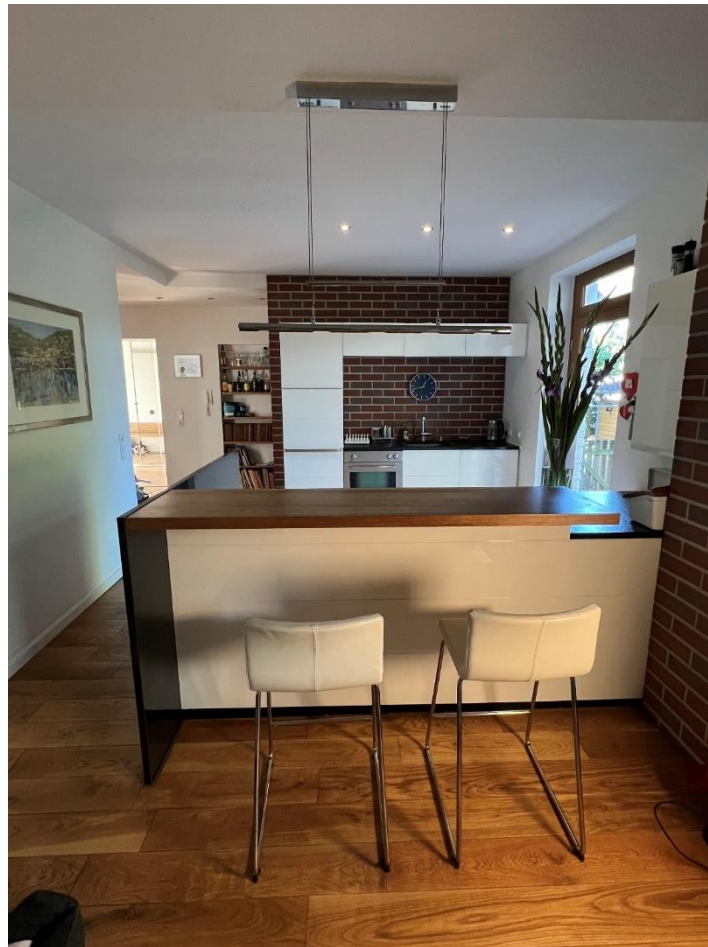


# Das Erdgeschoss





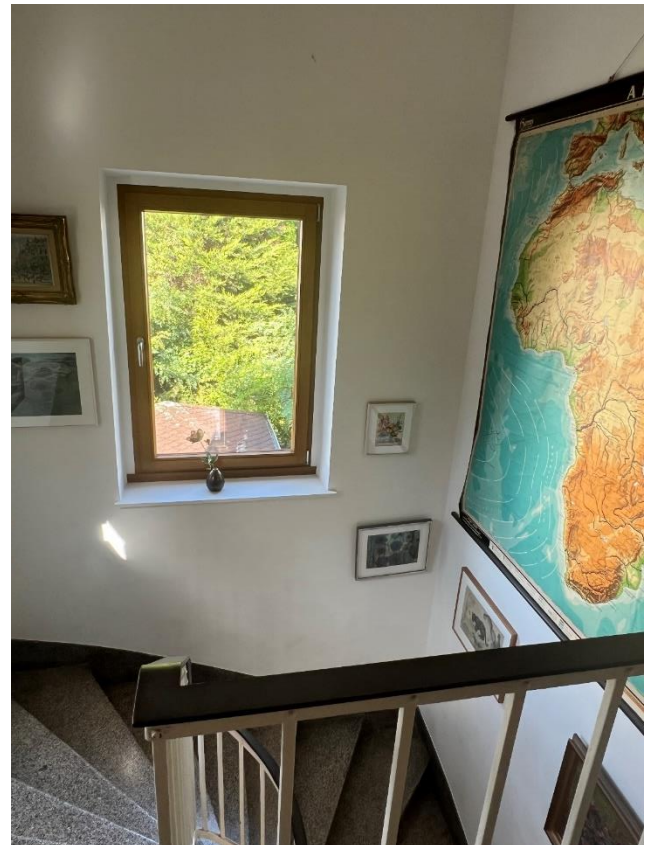
# Das Erdgeschoss



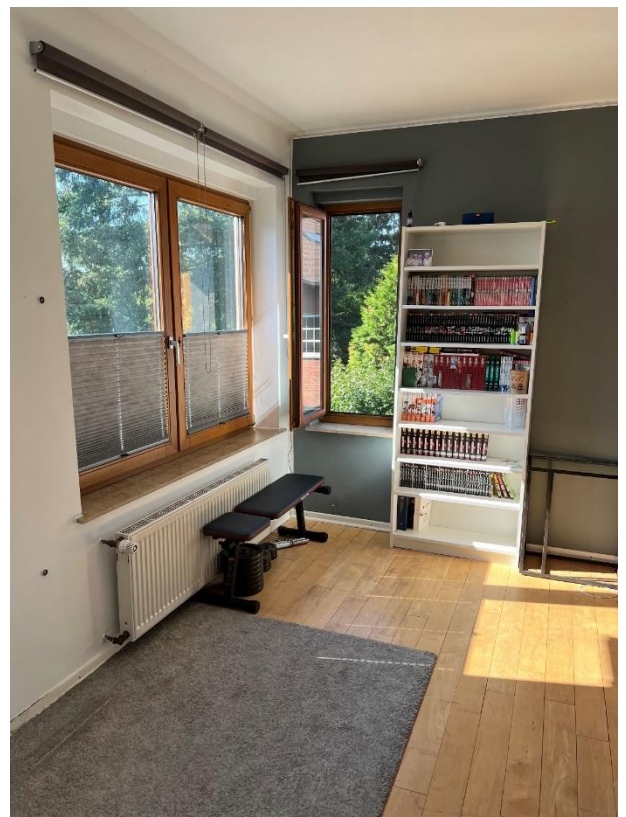
# Das Erdgeschoss



# 1. Obergeschoss



# 1. Obergeschoss



# 1. Obergeschoss



# 1. Obergeschoss



## 2. Obergeschoss



## 2. Obergeschoss

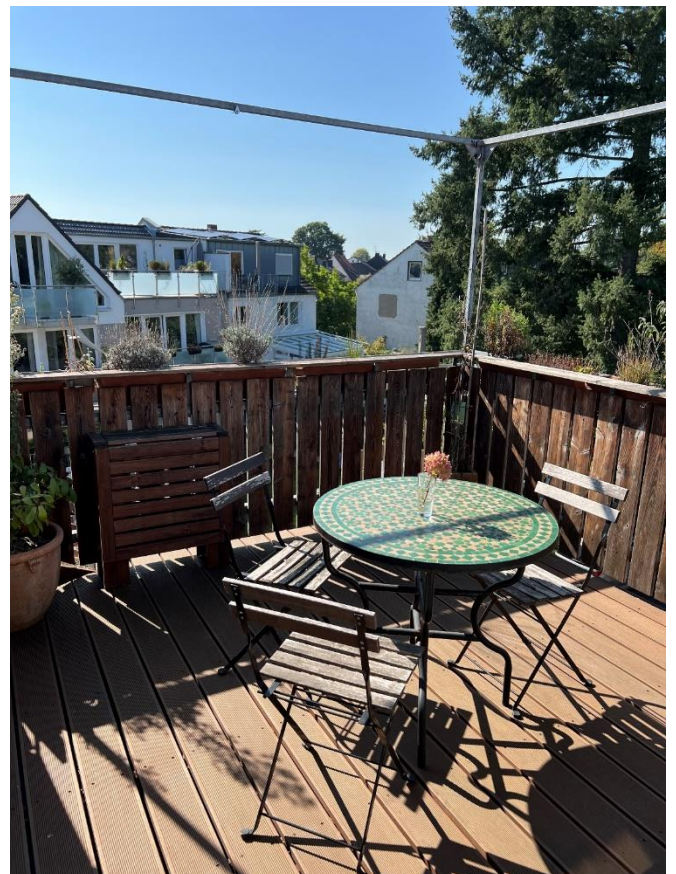




## 2. Obergeschoss



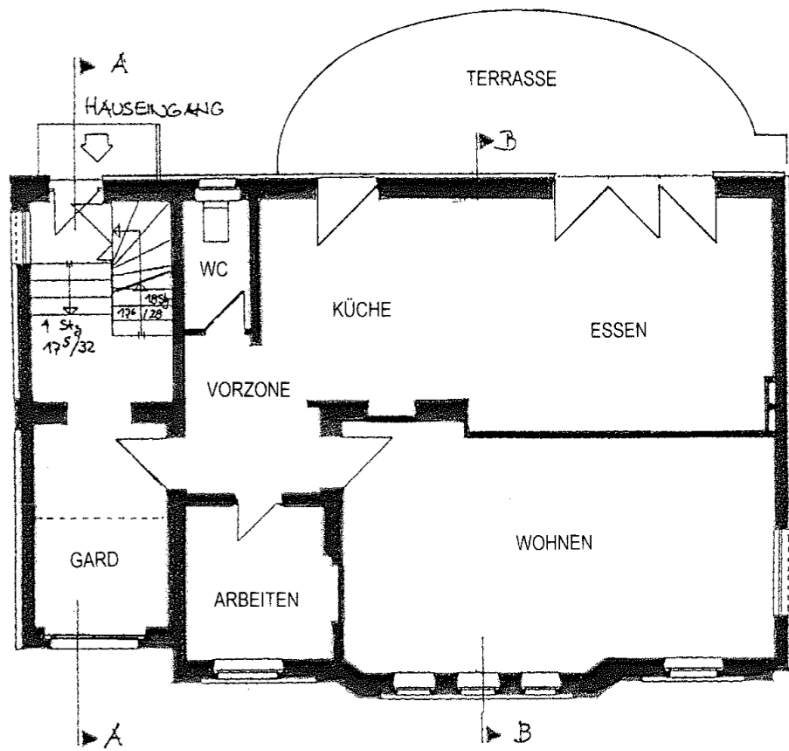
## 2. Obergeschoss



## 2. Obergeschoss



# Der Grundriss



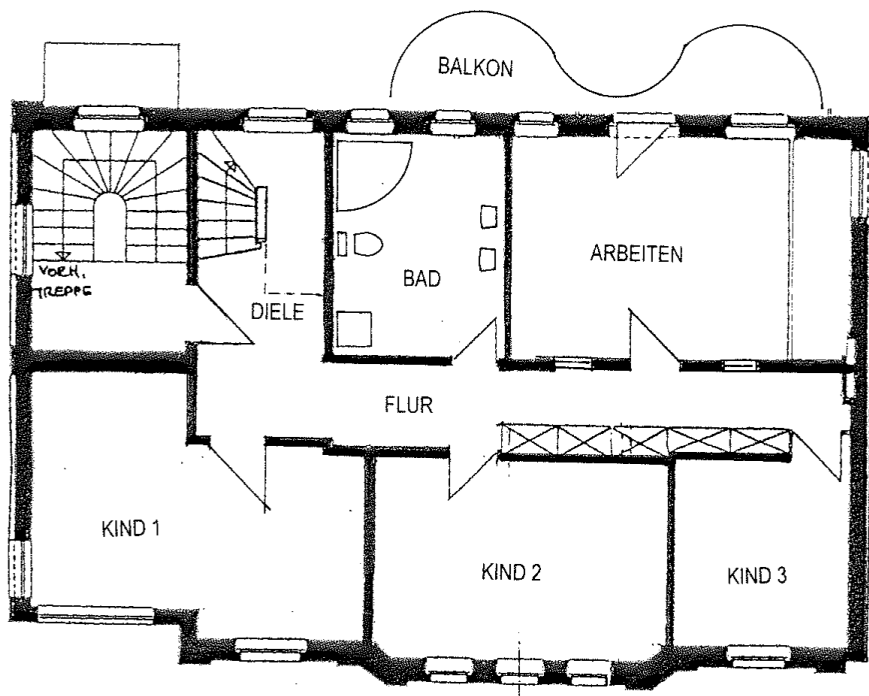
ERDGESCHOSS

WOHNHAUS  
MÖNCHSGÜTERWEG 4, 50999 KÖLN

DARSTELLUNG GRUNDRISSSE

Erdgeschoss ca. 117 q

# Der Grundriss



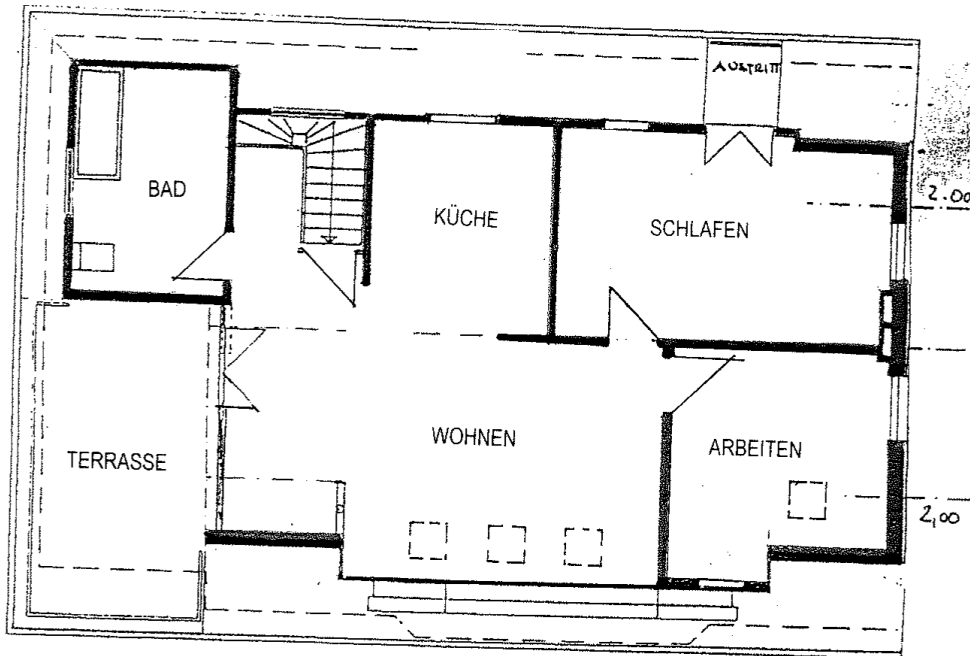
## 1. OBERGESCHOSS

WOHNHAUS  
MÖNCHSGÜTERWEG 4 , 50999 KÖLN

DARSTELLUNG GRUNDRISSE

1.Obergeschoss ca. 92 qm

# Der Grundriss



## DACHGESCHOSS

WOHNHAUS  
MÖNCHSGÜTERWEG 4 , 50999 KÖLN

DARSTELLUNG GRUNDRISSSE

2. Obergeschoss ca. 87 qm

# Die Verkaufsinformationen

## Verkaufspreis

1.350.000 zzgl. 2% + MwSt

## Besonderheiten:

Photovoltaikanlage,

Grundbuchliche Aufteilung in zwei Eigentumswohnungen

## Besichtigung

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

## Ihre Beraterin

Frau Monika Welter

T: 0172 2675283

M: [monika.welter@ahc-mibeg.de](mailto: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](mailto: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 zu 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](mailto: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 2 % 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, Bürotagen, 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 2 % 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 2 % 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 Familienangehörige, 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.