

Exposé

Wohnung in Köln

***Barbarossaplatz* Bezugsfr., 5-Zi-Whg., 118,4 qm, 2. OG,
Aufzug, 2 Bäder, Sauna, provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-327544

Wohnung

Verkauf: **651.200 €**

Salierring 43
50677 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1959	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	6	Zustand	gepflegt
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	118,40 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	328 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sehr geehrter Interessent,

gerne senden wir Ihnen eine PDF mit dem ausführlichen Exposé zu unserer Wohnung. Bitte teilen Sie uns dazu Ihren Namen und Ihre email-Adresse mit. Der Platz hier ist einfach zu knapp.

Die Nutzungsmöglichkeiten

Die Wohnung ist überaus vielseitig nutzbar. Hier unsere Ideen:

- junge Familie mit z. B. zwei Kindern
- kinderloses Ehepaar mit Home-Office-Bedarf
- älteres Ehepaar mit Wohnmöglichkeit für Pflegekräfte
- gewerbliche Nutzung von bis zu 49% der Wohnfläche im vorderen Bereich und eigene Wohnnutzung im hinteren Bereich, durch Teilungserklärung gedeckt
- Vermietung als WG an Studenten/junge Berufstätige
- Firmen, die neue Mitarbeiter in einer Mitarbeiter-WG unterbringen möchten
- Firmen, die einen neu eingestellten Mitarbeiter mit Familie unterbringen möchten

Die Umgebung

Die Wohnung liegt in einem Teil Kölns, der bei Personen, die das Wohnen in einer urbanen und infrastrukturell perfekten Lage schätzen, sehr begehrt ist.

Der Stadtteil heißt Neustad-Süd, das Veedel Volksgartenveedel oder neuerdings (dessen abtrünniges) Winzerveedel (<https://www.meinesuedstadt.de/kennen-sie-schon-das-winzerveedel/>) also ein neues Veedel, das aus den Straßennamen Saar, Mosel, Burgund, Elsaß, Pfalz (alles Weinbaugebiete) erschaffen wurde. Dort sind in den letzten Jahren viele junge Familien mit Kindern zugezogen. Diese engagieren sich aktiv für eine lebenswerte Nachbarschaft mit freien Gehwegen, Einbahnstraßen, Fahrradstraßen, neuen Baumpflanzungen, Straßencafes, Bänken. Am 05.09.24 beauftragt die Bezirksvertretung einstimmig die Stadtverwaltung mit der Planung eines Pilotprojekts Superblock. <https://www.superblock-winzerveedel.de/> <https://www1.wdr.de/lokalzeit/fernsehen/koeln/superblocke-fuer-koelner-veedel-geplant-100.html>. Der Salierring vor dem Haus ist schon seit 10 Jahren 30er-Zone.

Die Immobilie liegt äußerst verkehrsgünstig zum ÖPNV am Barbarossaplatz, dort gibt es vier Linien, also 8 Richtungen. Über die Umsteige-Haltestellen Zülpicher Str., Poststr., Rudolfplatz, Neumarkt und Hansaring erreicht man alle Linien des Kölner Nahverkehrs. Zum Bahnhof Köln-Süd gelangt man zu Fuß in 5 Minuten. Auch der Hauptbahnhof ist nach 4 Stopps innerhalb von sieben Minuten per U-Bahn erreicht.

Die Nachbarviertel Südstadt, Zülpicher Str.- Studentenviertel und das Belgische Viertel sind bekannt für ihre Bar- und Kneipenlandschaft. Zahlreiche Restaurants runden das bunte Angebot ab.

Energie

Energieausweis: Energieverbrauchsausweis, gültig bis 29.06.2029, Energieträger: Erdgas E (jetzt Erdgas L), Energieverbrauch für Warmwasser enthalten, Energieeffizienzklasse E, 144,8 kWh/m²a

Abweichend vom Energieausweis zeigen die Jahresabrechnungen des Gasverbrauchs unserer Wohnung durch die Rheinenergie, dass wir über alle Jahre weniger als 100 kWh/m²a an Gas für Warmwasser und Heizung verbraucht haben. Die Lage unserer Wohnung im Gebäude (Sandwich-Lage), also dass sie von allen Seiten von Nachbarn beheizt wird, ist neben dem Nutzungsverhalten einer der Gründe dafür.

Ausstattung

Der Nachteil (der eventuell keiner ist)

Zu dieser Wohnung gehört keine Garage oder Stellplatz. Die wenigen Garagen im Hinterhof aus den 60er Jahren sind für heutige PKWs sowieso zu klein. Für uns war ein eigener PKW nicht notwendig, da fast alle Einkaufsquellen einfach zu Fuß zu erreichen sind. Sollte mal ein Auto benötigt werden, gibt es in unmittelbarer Nähe drei feste Stationen von Cambio-Carsharing: Pantaleonswall, Pfälzer Str., Moselstr. und für einen Kastenwagen/Sprinter die Station Lothringer Str.

Der wichtigste Punkt

Liebe Interessenten, sehr gerne haben wir ausführlich alles Wissenswerte zu unserer Wohnung zusammengestellt. Weiterführende Informationen stehen Ihnen nach einer zukünftigen Begehung zur Verfügung (Teilungserklärung, Grundbuchauszug, Protokolle, Hausgeldabrechnungen, Wirtschaftspläne, Verwaltervertrag etc.). Insgesamt sind es 35 Dateien, sodass keine Frage offen bleibt. Wir verkaufen bewusst ohne Makler, da deren Leistung in keinem Verhältnis zu der eingeforderten Provision von 45000 € steht. Den Betrag können Sie sicherlich besser für die ein odere andere Modernisierung einsetzen.

Daher wünschen wir uns auch von der Interessentenseite ein paar persönliche Informationen: Wer sind Sie? Welche sind Ihre Pläne mit der Immobilie? Wie kann man Sie erreichen? Wie werden Sie finanzieren?

Dann steht einer näheren Kontaktaufnahme nichts mehr im Wege.

Die Zusammenfassung

Barbarossaplatz, Köln: Gepflegte 5-Zi.-Whg., 118,4 qm, 2.OG, Aufzug, 2 Bäder, Sauna

Kaufpreis: 651200.- €, verfügbar nach Absprache

Objektzustand: gepflegt, Qualität der Ausstattung: Standard

Kaufpreis pro m² Wohnfläche: 5500 €

Hausgeld 328 €, Erhaltungsrücklage 298.000 €, eigener Anteil nach MEA 17.000 €

provisionsfrei direkt vom Eigentümer, bitte keine Makleranfragen.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche

Lage

Die Entfernungen

100 m REWE Barbarossaplatz

220 m Penny Am Weidenbach.

350 m Lidl Weyerstr.

500 m dm Zülpicher Platz

450 m Max-Dietlein-Park

500 m Institut Francais

600 m Volksgarten

700 m Rathenauplatz

800 m Mauritiustherme

1 km Stadtbibliothek

1,1 km Agrippabad
1,2 km Universitätsbibliothek
2 km Rheinufer
50 m Wekita
200 m Sira Linis Salier Pänz
250 m Städt. Kita Pfälzer Str.
700 m Herz-Jesu-Kindergarten
750 m FRÖBEL Kindergarten
1,3 km Waldorf Kindergarten
350 m Kath. Grundschule Trierer Str.
450 m Grundschule Pfälzer Str.
800 m Stephan-Lochner-Schule
450 m Humboldt-Gymnasium
600 m IGIS Gesamtschule
900 m Michaeli-Waldorfschule
1,2 km Friedrich-Wilhelm-Gymnasium
700 m Herz-Jesu-Kirche
800 m Synagogen-Gemeinde
1,1 km Kartäuserkirche
Die Verkehrsanbindung
150 m ÖPNV Barbarossaplatz
500 m Bahnhof Köln-Süd, Verbindung nach Bonn, Kall, Wuppertal
2,4 km Hauptbahnhof Köln
3,4 km Severinsbrücke, östlicher Zubringer A3, A59
4 km A57 Richtung Kreuz Köln-Nord
5 km Ausfahrt Köln-Klettenberg A4
8 km Zoobrücke Kreuz Köln-Ost A3
15 km Flughafen Köln/Bonn

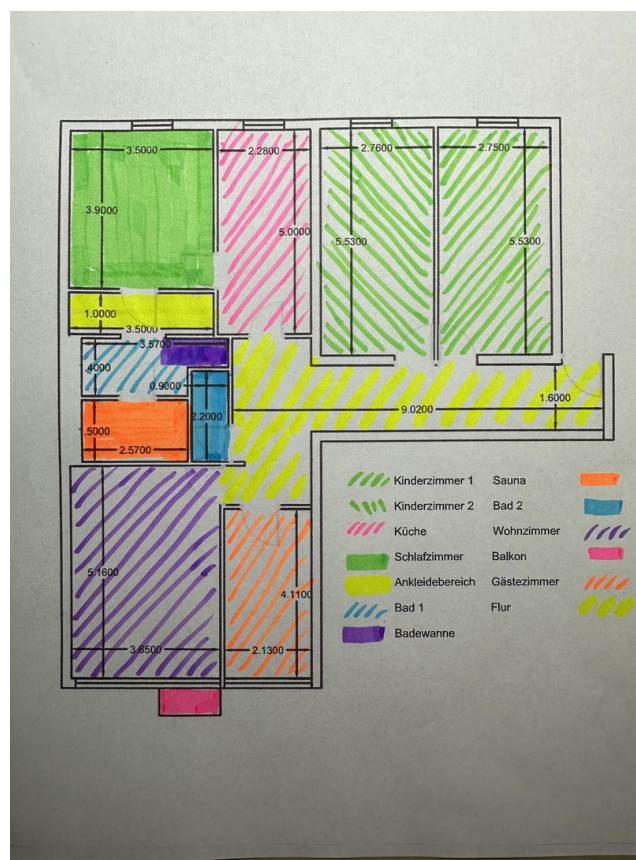
Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	144,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Grundriss Farbe

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad1

Exposé - Galerie



Bad1



Kinderzimmer1

Exposé - Galerie



Kinderzimmer2



Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Gästezimmer

Exposé - Galerie

← → ↻ 🏠 📍 cpoint.stadt-koeln.de/grundstuecksinfo/resources/apps/grundstuecksinformation/index.html?lar

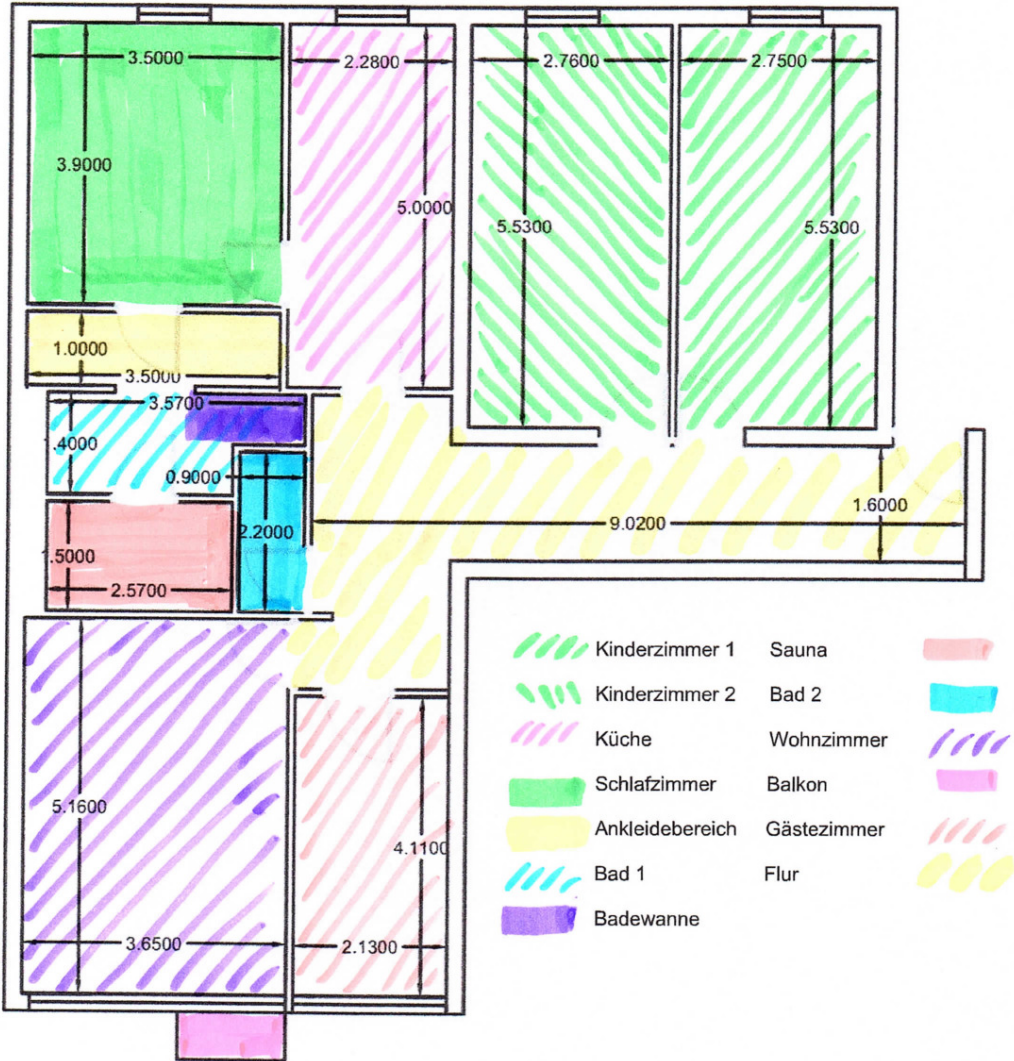
 **Stadt Köln** | **Grundstücksinformation online**

Flurkarte

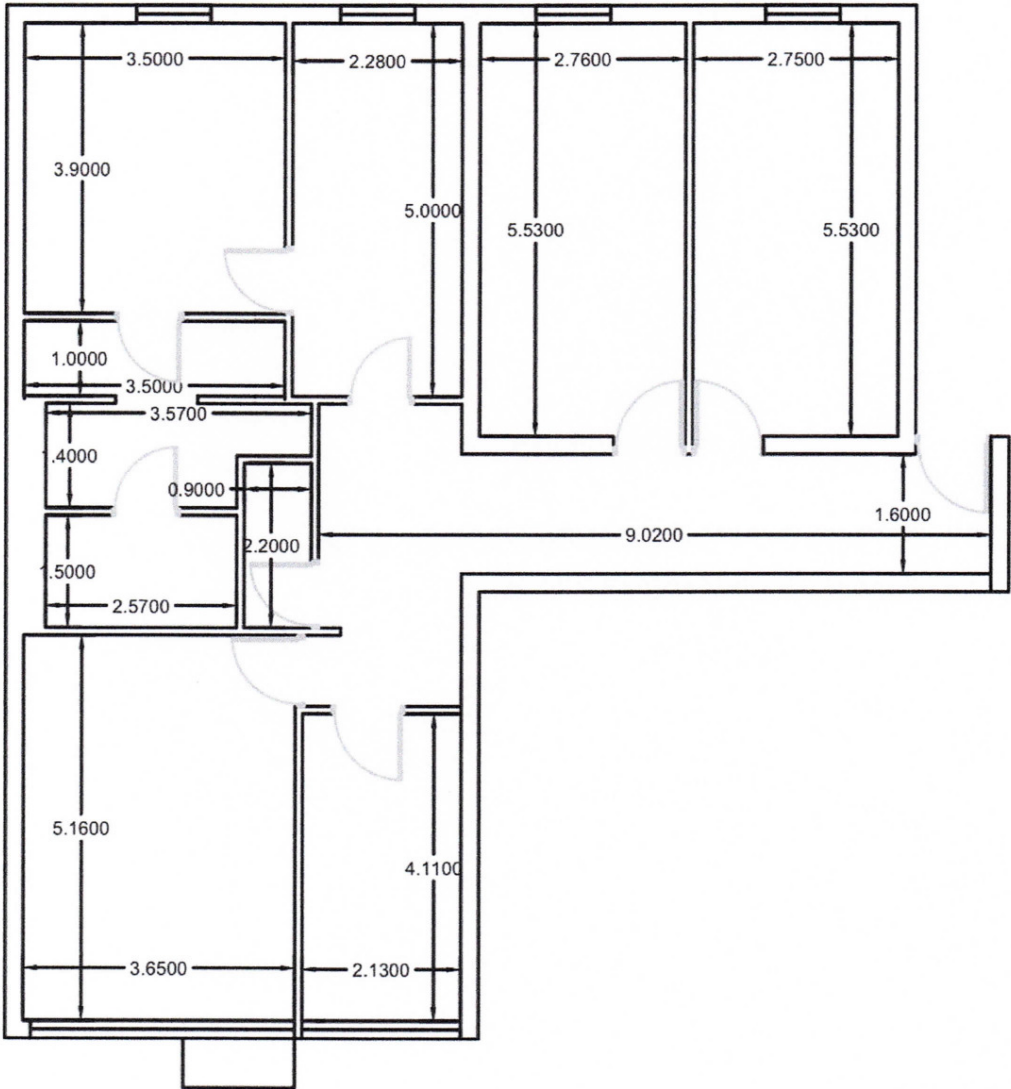
Grundriss Farbe

Grundriss

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieauswei
2. Komplettes Exposé

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Gültig bis: 24.06.2029

Registriernummer² NW-2019-002760849

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Salierring 43, 50677 Köln	
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	1963	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1988-2018	
Anzahl Wohnungen	20	
Gebäudenutzfläche (A _N)	1.473,6 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas E	
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

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 beigefügt (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:

Ralf Manz
Gebäudeenergieberater HWK
Auf der Heide 19
53804 Much

25.06.2019
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

³ Mehrfachangaben möglich

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

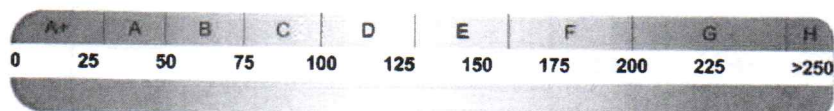
Registriernummer ²

NW-2019-002760849

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·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 § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: Deckungsanteil: %
%
%

Ersatzmaßnahmen ⁶

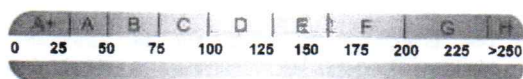
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten. %

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T' W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



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

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige Angabe

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁵ nur bei Neubau

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

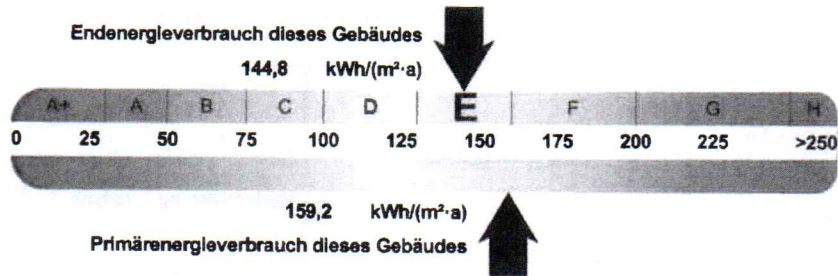
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ²

NW-2019-002760849

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

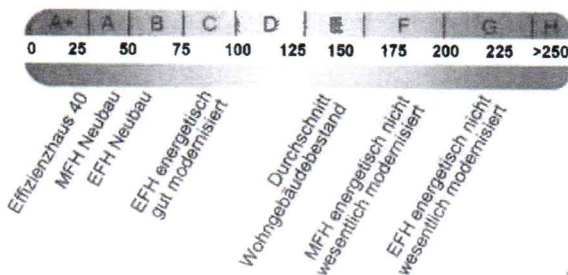
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

144,8 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2015	31.12.2017	Erdgas E	1,10	534522	88416	446106	1,24

Vergleichswerte Endenergie



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

Erläuterungen zum Verfahren

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

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 dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). 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 zum EEWärmeG) 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 Wärme-gewinne 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 auch die sogenannte „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. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H^T). 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 die EnEV 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 zum EEWärmeG – Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

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 Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Exposé

Bitte keine Makleranfragen. *Barbarossaplatz*: Bezugsfreie, gepflegte 5-Zimmer-Wohnung., 118,4 qm, 2. Obergeschoss, Aufzug, 2 Bäder, Sauna, provisionsfrei direkt vom Eigentümer, bezugsbereit flexibel nach Absprache. **Bitte keine Makleranfragen.**

Die Wohnung

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses am Salierring unweit des Barbarossaplatzes. Wir sind dort im Jahre 2017 nach umfangreicher Sanierung und Grundrissänderung eingezogen. Die riesengroße Diele haben wir verkleinert und konnten dadurch 2 Badezimmer (einmal mit Dusche und einmal mit großer 190 x 90 cm Badewanne) und eine Sauna vollkommen neu errichten. Auch eine neue Einbauküche wurde eingebaut.

Seit meiner Heirat 2021 ist Hamburg mein Lebensmittelpunkt. Ich bin nun nur noch kurzzeitig zum Arbeiten in Köln. Daher soll die Wohnung verkauft werden. Zur Zeit ist die Wohnung vermietet, wird aber zum 15.04.2025 frei.

Betritt man die Wohnung fällt, zuerst der 1,60 breite Flur auf. Rechter Hand folgen zwei gleich große Arbeits- bzw. Kinderzimmer. Durch Entfernung der Zwischenwand könnte auch ein neuer großer Raum (30 qm) entstehen. Danach folgt die Küche mit Einbauküchenzeile (unten Spülmaschine, Waschmaschine, Wärmepumpentrockner) und gegenüber die Küchentheke mit 4 Barhockern und Kühl- und Gefriereinheit. Über die Küche gelangt man ins Schlafzimmer und von dort in den Ankleidebereich, das ensuite Bad mit großer Badewanne, WC und Waschbecken und Zugang zur Sauna. Alle Fenster sind doppelt isolierverglast und aus weißem Kunststoff. Die vier zuvor genannten Räume gehen nach Südwest in den Innenhof & haben Außenrollos. Da dies die Wetterseite ist, haben wir in 2023 alle Dichtungen erneuern lassen.

In der Wohnung liegt Tretford-Teppichboden, in der Küche ein PVC-Belag und in den Nassbereichen quadratische spanische Fliesen. In den beiden Bädern sorgen Abluftventilatoren für den notwendigen Luftwechsel.

Wieder zurück im Flur hat man Zugang zum Zweitbad mit Dusche, WC und Waschbecken. Dann folgt linker Hand das große Wohnzimmer (18 qm) mit dem Austritt auf den kleinen Balkon. Und schließlich das mit einer Infrarot-Deckenheizung ausgestattete Gästezimmer (9 qm), das man auch als Arbeitszimmer nutzen kann. Ebenso wäre es möglich, Wohn- und Gästezimmer wieder zusammenzuführen, sodass ein wirklich großer Raum (30 qm) entstünde. Die beiden letztgenannten Zimmer gehen nach Nordost und verfügen über Innenrollos.

Trotz der ausgezeichneten Citylage, ist die Wohnung relativ ruhig. Vom Straßenlärm und dem Straßenbahnverkehr nach vorne zum Salierring hört man bei geschlossenen Fenstern wenig. Die Schlafzimmer gehen nach hinten zum ruhigen Innenhof. Über der

Wohnung befinden sich psychotherapeutische Praxisräume, unter uns ein Marketing-Dienstleistungsbüro und neben uns ist eine Anwaltskanzlei. Diese drei Nachbarn sind abends, nachts und wochenends nicht aktiv.

Das Gebäude

Gemarkung Köln, Flur 34, Flurstück 274 (4958-34-274).

Eckgrundstück mit Blockrandbebauung, auf der Nordostseite an den Salierring und auf der Nordseite an die Trierer Str. grenzend.

Wohn- und Geschäftshaus, Baujahr 1959, in Betonskelettbauweise.

Nutzfläche von rund 2000 qm, 4 Ladengeschäfte, 4 Büroflächen, 12 Wohneinheiten (39-148 qm) ergibt eine Wohnungseigentümergeinschaft von z.Zt. 19 Eigentümern, professionell verwaltet durch die Werker GmbH Köln und bestens betreut durch den Hausmeisterdienstleister Schönenkorb.

Hauptgebäude mit 6 Etagen über EG, Nebengebäude mit 4 Etagen über EG.

Personenaufzug aus dem Jahr 1963, neue elektronische Steuerung 2011

Treppenhaus lichtdurchflutet, Naturstein-Treppe, Kaltwasserstränge 2010 erneuert.

Im Kellergeschoss befinden sich das Kellerabteil, das zur Wohnung gehört, sowie ein Raum zur Aufstellung Ihrer Waschmaschine und der Trockenraum zum Aufhängen der Wäsche.

Erdgeschossige Durchfahrt im Nebengebäude zu den Garagen im Hof. Rolltormotor 2023 erneuert.

Fläche Grundstück 888 qm, Grundfläche Wohngebäude 340 qm.

Hofffläche 500 qm, davon 250 qm bebaut mit 10 Garagen aus den 60er Jahren.

Gebäudehöhe: Hauptgebäude 21 m, Nebengebäude 15,5.

Letzte Etage: Staffelgeschoss, Flachdächer, Flachdachfläche: rund 300 qm.

Außenfronten: Putzfassade mit Außenanstrich, erdgeschossig zur Straßenseite schwarze Spaltwandplattenverkleidung.

Jahresmitteltemperatur 11,4°, Norm-Außentemperatur -7,7°, Sonneneinstrahlung Jahr 1000 kWh/qm

Die Umgebung

Die Wohnung liegt in einem Teil Kölns, der bei Personen, die das Wohnen in einer urbanen und infrastrukturell perfekten Lage schätzen, sehr begehrt ist.

Der Stadtteil heißt Neustad-Süd, das Veedel Volksgartenveedel oder neuerdings (dessen abtrünniges) Winzerveedel (<https://www.meinesuedstadt.de/kennen-sie-schon-das-winzerveedel/>) also ein neues Veedel, das aus den Straßennamen Saar, Mosel, Burgund, Elsaß, Pfalz (alles Weinbaugebiete) erschaffen wurde. Dort sind in den letzten Jahren

viele junge Familien mit Kindern zugezogen. Diese engagieren sich aktiv für eine lebenswerte Nachbarschaft mit freien Gehwegen, Einbahnstraßen, Fahrradstraßen, neuen Baumpflanzungen, Straßencafes, Bänken. Am 05.09.24 beauftragt die Bezirksvertretung einstimmig die Stadtverwaltung mit der Planung eines Pilotprojekts Superblock. <https://www.superblock-winzerveedel.de/>

<https://www1.wdr.de/lokalzeit/fernsehen/koeln/superbloecke-fuer-koelner-veedel-geplant-100.html>

Der Salierring vor dem Haus ist schon seit 10 Jahren 30er-Zone.

Die Immobilie liegt äußerst verkehrsgünstig zum ÖPNV am Barbarossaplatz, dort gibt es vier Linien, also 8 Richtungen. Über die Umsteige-Haltestellen Zülpicher Str., Poststr., Rudolfplatz, Neumarkt und Hansaring erreicht man alle Linien des Kölner Nahverkehrs. Zum Bahnhof Köln-Süd gelangt man zu Fuß in 5 Minuten. Auch der Hauptbahnhof ist nach 4 Stopp innerhalb von sieben Minuten per U-Bahn erreicht.

Die Nachbarviertel Südstadt, Zülpicher Str.- Studentenviertel und das Belgische Viertel sind bekannt für ihre Bar- und Kneipenlandschaft. Zahlreiche Restaurants runden das bunte Angebot ab.

Die Entfernungen

100 m	REWE Barbarossaplatz
220 m	Penny Am Weidenbach.
350 m	Lidl Weyerstr.
500 m	dm Zülpicher Platz
450 m	Max-Dietlein-Park
500 m	Institut Francais
600 m	Volksgarten
700 m	Rathenauplatz
800 m	Mauritiustherme
1 km	Stadtbibliothek
1,1 km	Agrippabad
1,2 km	Universitätsbibliothek
2 km	Rheinufer
50 m	wekita
200 m	siralinis Salier Pänz
250 m	Städt. Kita Pfälzer Str.
700 m	Herz-Jesu-Kindergarten
750 m	FRÖBEL Kindergarten
1,3 km	Waldorf Kindergarten
350 m	Kath. Grundschule Trierer Str.
450 m	Grundschule Pfälzer Str.

800 m	Stephan-Lochner-Schule
450 m	Humboldt-Gymnasium
600 m	IGIS Gesamtschule
900 m	Michaeli-Waldorfschule
1,2 km	Friedrich-Wilhelm-Gymnasium
700 m	Herz-Jesu-Kirche
800 m	Synagogen-Gemeinde
1,1 km	Kartäuserkirche

Die Verkehrsanbindung

150 m	ÖPNV Barbarossaplatz
500 m	Bahnhof Köln-Süd, Verbindung nach Bonn, Kall, Wuppertal
2,4 km	Hauptbahnhof Köln
3,4 km	Severinsbrücke, östlicher Zubringer A3, A59
4 km	A57 Richtung Kreuz Köln-Nord
5 km	Ausfahrt Köln-Klettenberg A4
8 km	Zoobrücke Kreuz Köln-Ost A3
15 km	Flughafen Köln/Bonn

Die Nutzungsmöglichkeiten

Die Wohnung ist überaus vielseitig nutzbar. Hier unsere Ideen:

- junge Familie mit z. B. zwei Kindern
- kinderloses Ehepaar mit Home-Office-Bedarf
- älteres Ehepaar mit Wohnmöglichkeit für Pflegekräfte
- gewerbliche Nutzung von bis zu 49% der Wohnfläche im vorderen Bereich und eigene Wohnnutzung im hinteren Bereich, durch Teilungserklärung gedeckt
- Vermietung als WG an Studenten/junge Berufstätige
- Firmen, die neue Mitarbeiter in einer Mitarbeiter-WG unterbringen möchten
- Firmen, die einen neu eingestellten Mitarbeiter mit Familie unterbringen möchten

Die Energie

Die Wohnung wird durch eine sogenannte Kombitherme/Niedertemperaturkessel (Baujahr 1991, aber sehr gut in Schuss) beheizt und mit Warmwasser versorgt. Eine Austauschpflicht nach Kauf der Immobilie besteht nicht (sondern nur für Konstanttemperaturkessel).

Sollte diese Heizung havarieren, hat der Gesetzgeber im neuen Heizungsgesetz (GEG) großzügige Übergangsfristen für Wohnungseigentümergeinschaften geschaffen. Zunächst empfiehlt sich dann der Einbau einer gebrauchten Therme, bis sich die

Eigentümergeinschaft über die weitere Beheizung des Hauses geeinigt hat. Dabei kommt z. B. der Anschluss ans Fernwärmenetz in Frage. Aber auch die Entwicklung und Serienreife spezieller Etagenwärmepumpen stehen in naher Zukunft an. (Eine solche Nutzung wäre meines Erachtens empfehlenswerter)

Energieausweis: Energieverbrauchsausweis, gültig bis 29.06.2029, Energieträger: Erdgas E (jetzt Erdgas L), Energieverbrauch für Warmwasser enthalten, Energieeffizienzklasse E, 144,8 kWh/m²a

Abweichend vom Energieausweis zeigen die Jahresabrechnungen des Gasverbrauchs unserer Wohnung durch die Rheinenergie, dass wir über alle Jahre weniger als 100 kWh/m²a an Gas für Warmwasser und Heizung verbraucht haben. Die Lage unserer Wohnung im Gebäude (Sandwich-Lage), also dass sie von allen Seiten von Nachbarn beheizt wird, ist neben dem Nutzungsverhalten einer der Gründe dafür.

Der Nachteil (der eventuell keiner ist)

Zu dieser Wohnung gehört keine Garage oder Stellplatz. Die wenigen Garagen im Hinterhof aus den 60er Jahren sind für heutige PKWs sowieso zu klein. Für uns war ein eigener PKW nicht notwendig, da fast alle Einkaufsquellen einfach zu Fuß zu erreichen sind. Sollte mal ein Auto benötigt werden, gibt es in unmittelbarer Nähe drei feste Stationen von Cambio-Carsharing: Pantaleonswall, Pfälzer Str., Moselstr. und für einen Kastenwagen/Sprinter die Station Lothringer Str.

Der wichtigste Punkt

Liebe Interessenten, sehr gerne haben wir ausführlich alles Wissenswerte zu unserer Wohnung zusammengestellt. Weiterführende Informationen stehen Ihnen nach einer zukünftigen Begehung zur Verfügung (Teilungserklärung, Grundbuchauszug, Protokolle, Hausgeldabrechnungen, Wirtschaftspläne, Verwaltervertrag etc.). Insgesamt sind es 35 Dateien, sodass keine Frage offen bleibt. Wir verkaufen bewusst ohne Makler, da deren Leistung in keinem Verhältnis zu der eingeforderten Provision von 45000 € steht. Den Betrag können Sie sicherlich besser für die ein odere andere Modernisierung einsetzen.

Daher wünschen wir uns auch von der Interessentenseite ein paar persönliche Informationen: Wer sind Sie? Welche sind Ihre Pläne mit der Immobilie? Wie kann man Sie erreichen? Wie werden Sie finanzieren?

Dann steht einer näheren Kontaktaufnahme nichts mehr im Wege.

Die Zusammenfassung

Barbarossaplatz, Köln: Gepflegte 5-Zi.-Whg., 118,4 qm, 2.OG, Aufzug, 2 Bäder, Sauna

Kaufpreis: 651200.- €, verfügbar nach Absprache

Objektzustand: gepflegt, Qualität der Ausstattung: Standard

Kaufpreis pro m² Wohnfläche: 5500 €

Hausgeld 328 €, Erhaltungsrücklage 298.000 €, eigener Anteil nach MEA 17.000 €
provisionsfrei direkt vom Eigentümer, bitte keine Makleranfragen.