

## Exposé 2372180 (Kaufobjekt)

### Einfamilienhaus: Verkauf im Bieterverfahren



#### Eckdaten

<b>Objektart:</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Lage:</b>	<b>Köln</b>
<b>Ortsangaben:</b>	<b>Zündorf</b>
<b>Zimmer/Räume:</b>	<b>7</b>
<b>Wohnfläche in m² ca.:</b>	<b>139</b>
<b>Grundstücksfläche in m² c</b>	<b>420</b>
<b>Geschosse:</b>	<b>E+D</b>
<b>Bezugstermin:</b>	<b>nach Vereinbarung</b>
<b>Zustand:</b>	<b>gepflegt</b>
<b>Baujahr:</b>	<b>1973</b>
<b>Stellplätze:</b>	<b>1</b>
<b>Garagenanzahl:</b>	<b>1</b>
<b>Qualität (Verkehr):</b>	<b>gut</b>
<b>Qualität (Lage):</b>	<b>gut</b>
<b>Qualität (Ruhe):</b>	<b>sehr gut</b>
<b>Qualität (Umfeld):</b>	<b>sehr gut</b>
<b>Qualität (Zustand):</b>	<b>gut</b>
<b>Kaufpreis:</b>	<b>Gegen Gebot</b>
<b>Käuferprovision:</b>	<b>3,48% incl. 16 % MwSt.</b>

#### Lage

Köln-Zündorf liegt am rechten Rheinufer zwischen Köln und Bonn südlich des Bezirkszentrums Porz und gehört zu einer der beliebtesten Wohngegenden. Das ehemalige malerische Bauern- und Fischerdorf zeigt heute noch ländlich geprägten Charakter und jede Menge Neubauten aus den letzten 30 Jahren. In den 70er Jahren dehnte sich Zündorf stark nach Norden und Süden hin aus. Dennoch bietet Zündorf auch heute noch das Bild eines geschlossenen Ortes.

Am Rhein befindet sich das Freizeit- und Naherholungsgebiet "Groov" mit ausgedehnten Au-, Wald- und Wiesenflächen entlang zweier kleiner Binnenseen, die aus einem Altarm des Rheins entstanden sind.

Die Groov bietet mit ihren weitläufigen Grünflächen, Rad- und Wanderwegen, einem Freibad, einem Kinderspielfeld, einer Wassersportanlage an der Zündorfer Bucht etc. hervorragende Naherholung in unmittelbarer Rheinnähe direkt vor der Haustür. Sportplätze, zwei Tennisplätze, einen Golfplatz in unmittelbarer Nähe des Objektes, ein Reitplatz, eine Reithalle, Biergärten und gemütlichen

Gaststätten sorgen für eine breite Palette an Freizeitangeboten.

Trotz seiner ruhigen und naturnahen Lage findet man an der Hauptstraße und entlang der Schmittgasse viele Einkaufsmöglichkeiten, um den täglichen Bedarf abzudecken. Es befinden sich in Zündorf 3 Supermärkte. Das Objekt liegt in einer ruhigen Wohnstrasse mit einer ruhigen Nachbarschaft. Zum Joggen oder Fahrradfahren sind die nahegelegenen Felder bestens geeignet. Durch Stadtbahn, Bus und saisonale Fährverbindung ist der Stadtteil gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle Köln-Porz-Wahn führt auf die A 59, der nächstgelegene Regionalbahnhof liegt in Porz-Wahn. Die KVB-Linie 7 verbindet den Stadtteil Zündorf mit der Kölner Innenstadt und ist etwa in 3 Minuten zu erreichen. Sämtliche Schulformen sind in Zündorf vorhanden und nur ca. 5 bis 15 Minuten vom Objekt entfernt.

### Objekt

Im Erdgeschoss befinden sich Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Speisekammer und ein Gäste-WC. Das Schlafzimmer mit einem schönen Süd/Westbalkon auf dem Sie die Abendsonne genießen können sowie 2 Kinderzimmer, ein Bad mit Wanne und Dusche liegen im Obergeschoss. Im Souterrain (Deckenhöhe 2,60m) befinden sich neben eine Sauna mit Wellnessdusche zwei weitere helle Zimmer mit großen Fenstern. Durch den separaten Eingang sind verschiedene Nutzungsmöglichkeiten wie z.B. ein Büroräume, Gästezimmer oder eine gewerbliche Nutzung gegeben. Der Souterrainbereich ist vom Haus abtrennbar und kann somit ebenfalls als Einliegerwohnung genutzt werden.

Außerdem verfügt das Objekt über eine Garage (8,5m) mit Stellplatz (weiterer Parkraum ist auf der Straße vorhanden) einem intimen Garten mit Freisitz, Gartenhaus, Pergola und 2 Gerätehäuschen. Das Gartenhäuschen hat große Fenster eine eigene Stromversorgung und einen SAT-Anschluss die zu netten Feierlichkeiten mit Freunden einlädt sowie die Abendstunden ungestört, z. B. mit einem gutem Buch, zu genießen.

### Ausstattung

Das Objekt wurde in den letzten Jahren stetig modernisiert:

Außenwände sind wärmegeklämt, neue Dachpfannen, neue Kunststoff-Fenster mit ISO-Verglasung incl. einbruchshemmender Beschläge, elektrische Rolläden mit automatik Handbetrieb, Garagentor ebenfalls mit Elektroantrieb.

### Sonstiges

Attraktives Wohnhaus mit variablem Grundriss, auf Ihre persönlichen Bedürfnisse veränderbar!

Ein ausführlicher Besichtigungstermin des Objekts findet am 21.November 2004 um 14:00 Uhr statt.

In den darauffolgenden Wochen besteht die Möglichkeit individuelle Gespräche zu vereinbaren in denen Fragen zum Bieterverfahren geklärt werden können.

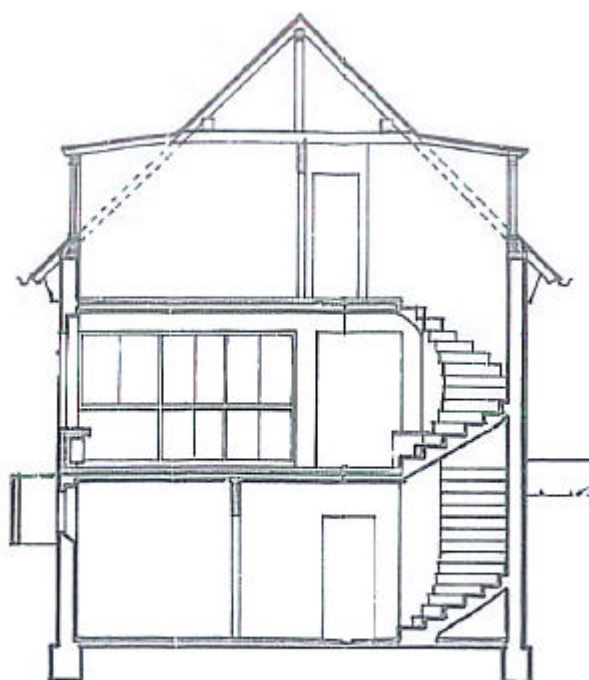
### Maklerprovision

Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Gegro eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3,48% inkl. 16%

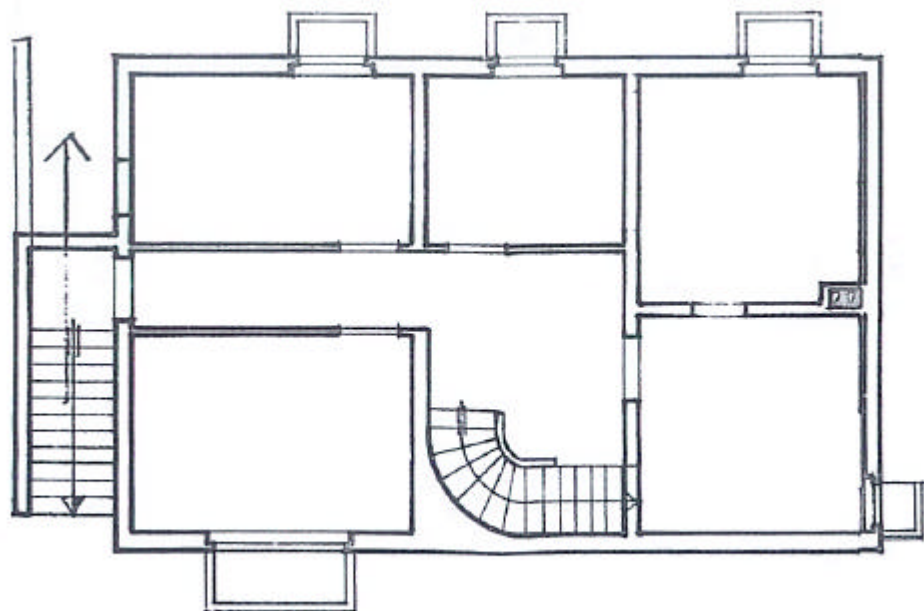
Mehrwertsteuer. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis.



**Garten mit Freisitzlaube**

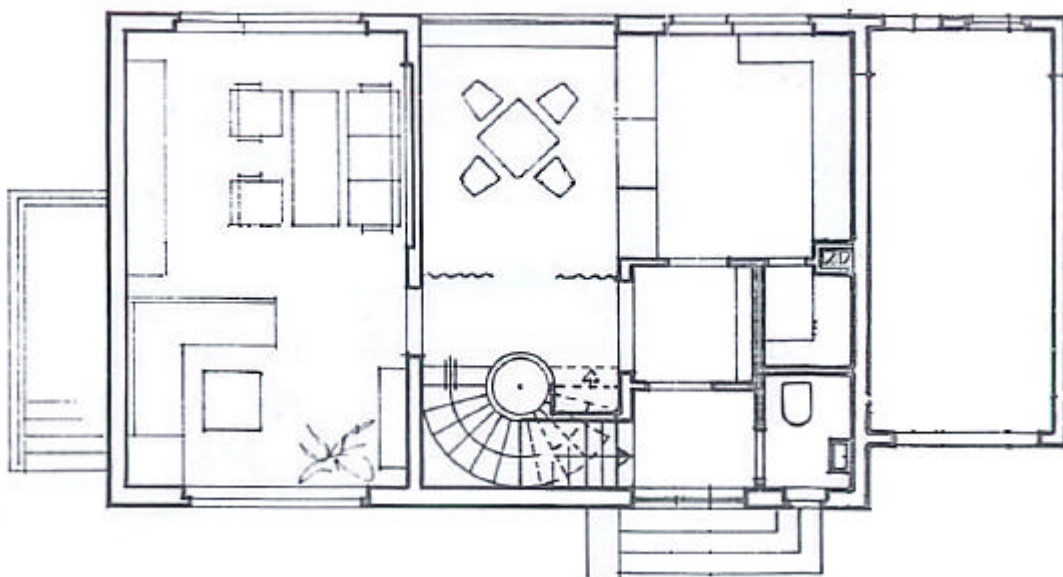


**Schnitt**

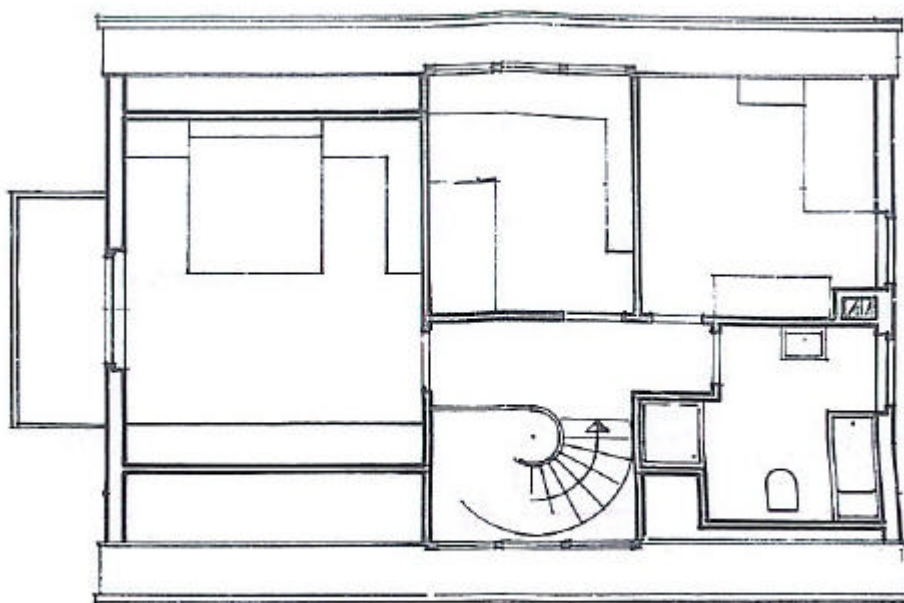


**Grundriss KG**

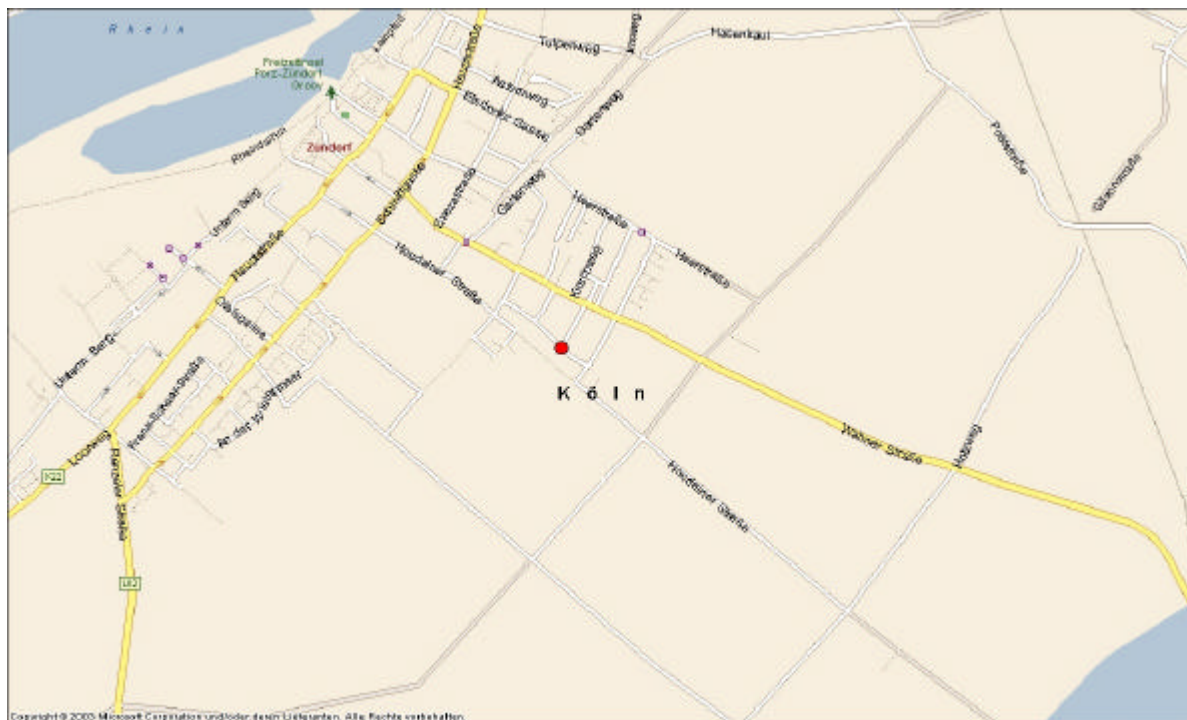




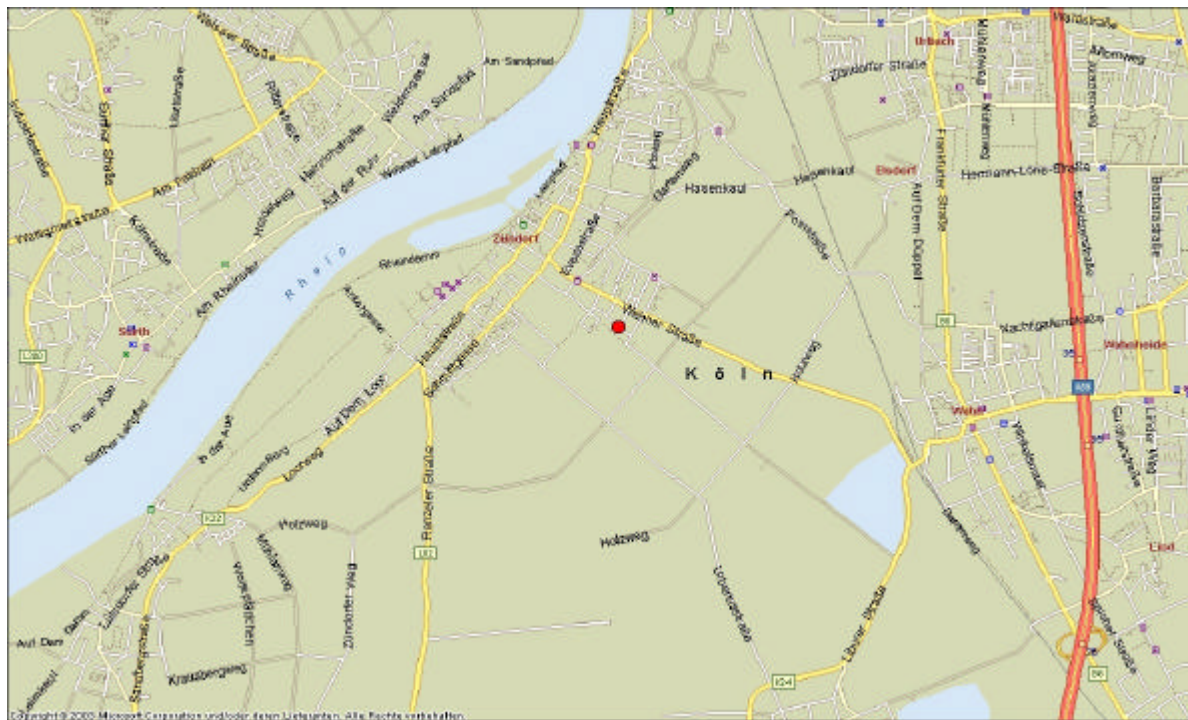
**Grundriss EG**



**Grundriss OG**



Auf die Lage kommt es an



Umgebungskarte

## Geschäftsbedingungen

1. Geschäftsgegenstände sind der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages oder die Vermittlung eines Vertrages über bebaute und unbebaute Liegenschaften, insbesondere Industrie- und Gewerbeobjekte, Renditeobjekte, Wohngebäude, land- und forstwirtschaftliche Liegenschaften sowie über Wohnräume und gewerbliche Räume, insbesondere Bürohäuser, Büroetagen, Ladenlokale, Produktions- und Lagerhallen, ferner auch über Unternehmen und über Beteiligungen an Unternehmen sowie jeweils deren Erwerb, Verwaltung, Veräußerung, Vermietung und sonstige Verwertung, des weiteren die Vermittlung von Finanzierungen jeglicher Art, Kapitalanlagen und steuerbegünstigten Anlagebeteiligungen.

2. Alle Angebote sind für uns unverbindlich und freibleibend. Für ihre Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen. Bei allen Angeboten und Mitteilungen sind Irrtum und Zwischenverwertung ausdrücklich vorbehalten. Unsere Angebote sind ausschließlich für den Empfänger bestimmt, von ihm vertraulich zu behandeln und Dritten gegenüber geheim zuhalten, es sei denn, dass wir unsere schriftliche Genehmigung zur Weitergabe erteilt haben.

3. Nebenabreden zu unseren schriftlichen Angeboten bedürfen zu ihrer Wirksamkeit unserer schriftlichen Bestätigung.

4. 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 und vom Käufer eine Provision in Höhe von je 3,48 % (s. Ziff. 15) des Gesamtkaufpreises einschließlich aller mit dem Erwerb zusammenhängenden Nebenabreden oder Ersatzgeschäften, wie beispielsweise Kauf statt Miete o.ä., zu zahlen. Beim Verkauf auf Rentenbasis gilt als Kaufpreis der Barpreis zuzüglich des kapitalisierten Rentenzinses (Kapitalbarwert der Rente). Bei Bestellung und Übertragung von Erbbaurechten beträgt die Provision 3,48 % (s. Ziff. 15) vom Kaufpreis. Ist ein solcher nicht vereinbart, tritt an dessen Stelle nach unserer Wahl entweder der 25-fache Jahreserbbauzins oder der zu errechnende Kapitalbarwert des Erbbaurechtes. Bei der Berechnung des Kapitalbarwertes ist der marktübliche Effektivzinssatz für Hypothekendarlehen mit einer Zinsfestbeschreibung von 10 Jahren bei 100 % Auszahlung anzusetzen.

5. Für die Vermittlung und den Nachweis von Finanzierungen ist eine Provision von 3,48 % (s. Ziff. 15) der Darlehenssumme, für die Vermittlung und den Nachweis von Kapitalanlagen und Anlagebeteiligungen eine Provision von 5,80 % (s. Ziff. 15) des Anlagebetrages zu zahlen.

6. Für die Vermittlung von gewerblichen Miet-, Pacht- und vergleichbaren Nutzungsverträgen sowie für den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss solcher Verträge hat der Mieter, Pächter oder Nutzungsberechtigte bei Verträgen mit einer Laufzeit bis zu 5 Jahren eine Provision von 2 Monatsmieten zuzüglich Mehr-

wertsteuer (s. Ziff. 15) zu zahlen. Bei Verträgen mit einer Laufzeit von mehr als 5 Jahren hat der Mieter eine Provision in Höhe von 4 Monatsmieten zuzüglich Mehrwertsteuer (s. Ziff. 15) zu zahlen.

7. Wird neben einem gewerblichen Miet- oder Pachtvertrag ein Optionsrecht eingeräumt, so darf die Gesamtsumme der Provision aus Mietvertrag und Optionsrecht 4 Monatsmieten zuzüglich Mehrwertsteuer (s. Ziff. 15) nicht übersteigen. Bei Vereinbarung eines Optionsrechtes im übrigen erhalten wir vom Optionsberechtigten 2 Monatsmieten zuzüglich Mehrwertsteuer (s. Ziff. 15).

8. Bei erfolgreicher Vermietung von Wohnraum erhalten wir vom Mieter eine Provision von 2,32 Monatsmieten inklusive Mehrwertsteuer.

9. Bei Vereinbarung einer Staffelmiete in den Fällen der Ziffern 6 und 7 dieser Geschäftsbedingungen wird die Provision nach der monatlichen Durchschnittsmiete der Gesamtlaufzeit errechnet.

10. Für die Vermittlung eines Vorkaufsrechtes erhalten wir vom Berechtigten 1,16 % (s. Ziff. 15) des Verkehrswertes des Gesamtobjektes, bei Ausübung des Vorkaufsrechtes weitere 2,32 % (s. Ziff. 15) des Kaufpreises.

11. Uns steht auch dann die Provision zu, wenn ein wirtschaftlich gleichartiges oder ähnliches Geschäft zustande kommt.

12. Uns steht ferner die Provision zu, wenn der Angebotsempfänger unser Angebot an einen Dritten weitergibt und dieser den Kauf-, Erwerbs- oder Mietvertrag abschließt bzw. wenn der Angebotsempfänger als gesetzlicher oder rechtsgeschäftlicher Vertreter eines Dritten in eigenem Namen erwerben, kaufen mieten oder pachten lässt. Als Dritte gelten sowohl Ehepartner, Familienangehörige als auch juristische Personen, die durch den Angebotsempfänger repräsentiert werden.

13. Alle Provisionen sind verdient und fällig im Zeitpunkt des rechtswirksamen Abschlusses des vermittelten oder nachgewiesenen Geschäfts.

14. Unser Auftraggeber ist verpflichtet, uns alle Angaben, die wir für die Durchführung des Auftrages benötigen, vollständig und richtig zu erteilen. Ist uns ein Alleinauftrag erteilt, verpflichtet sich unser Auftraggeber, während der Laufzeit des Vertrages neben uns keine weiteren Makler einzuschalten.

15. Die Erhebung und Berechnung der Mehrwertsteuer erfolgt generell nach dem jeweils gültigen Mehrwertsteuersatz. Bei Änderungen des Mehrwertsteuersatzes gilt der bei Fälligkeit gültige Satz.

16. Als Erfüllungsort und Gerichtsstand ist, soweit gesetzlich zulässig, Köln vereinbart.