

# Kapitalanlage: Gehobene & schöne 2 Zimmer-Wohnung mit großer S/O-Terrasse in gepflegtem Baudenkmal



**Peter-Michels-Str. 23**

50827 Köln

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 71,42 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 305.000,00 EUR

Scout-ID: 159441463  
Objekt-Nr.: WE1 PMS23



**Wenzig GmbH**

**Ihr Ansprechpartner:**

Wenzig GmbH

Firma Wenzig GmbH

E-Mail: [service@wenzig-gmbh.de](mailto:service@wenzig-gmbh.de)

Tel: +49 1520 3189084

Web: <http://www.wenzig-gmbh.de>

Wohnungstyp:	Terrassenwohnung
Nutzfläche ca.:	16,00 m <sup>2</sup>
Etage:	0
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	1
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	Vollständig renoviert
Baujahr:	1935
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2006
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Fernwärme
Endenergiebedarf:	105,70 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Baujahr laut Energieausweis:	1935
Garage/Stellplatz:	Außenstellplatz
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Hausgeld:	112,51 EUR
Vermietet:	Ja
Mieteinnahmen pro Monat:	838,47 EUR
Garage/Stellplatz-Kaufpreis:	7.000,00 EUR
Provision für Käufer:	3,57% Käuferprovision inkl. MwSt.

3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervvertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

# Kapitalanlage: Gehobene & schöne 2 Zimmer-Wohnung mit großer S/O-Terrasse in gepflegtem Baudenkmal



**Peter-Michels-Str. 23**

50827 Köln

Zimmer:	2,00
Wohnfläche ca.:	71,42 m²
Kaufpreis:	305.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Es handelt sich hier um eine tolle, perfekt geschnittene und helle 2-Zimmer-Wohnung mit einer großen Süd-Ost-Terrasse in einem verkehrstechnisch hervorragend angebundenen Wohnviertel (Ossendorf) im Nord-Westen von Köln. Die Wohnung eignet sich aufgrund der Größe und Lage besonders als Kapitalanlage.

Hinweis: Bei diesem Objekt besteht KEIN Erbbaurecht, wie bei manchen anderen (Baudenkmal-)Objekten im Quartier der ehemaligen Kaserne Klerken. Bei diesem Objekt werden Sie Eigentümer der Wohnung & Grundstücksanteilen.

Die Wohnung mit ca. 71,42 m² befindet sich im Hochparterre des historischen Denkmalgebäudes, das im Jahre 1935/36 erstellt und im Jahre 2006 komplett kernsaniert wurde. Diese Wohnung verfügt über ein großzügiges und helles Wohn-/Esszimmer mit einer halboffenen Küche. Die Einbauküche ist im Kaufpreis inklusive. Von dem Wohn-/Esszimmer gelangt man auch auf die schöne Süd-Ost-Terrasse, die durch eine hohe Hecke sehr gut geschützt ist.

Diese Wohnung hat durch die schönen, großen Fenster und die geschützte Süd-Ost-Terrasse einen ganz besonderen Charme.

Das Schlafzimmer hat eine perfekte Größe und es lässt sich auch ein großer Kleiderschrank stellen.

Der Wohn- und der Schlafraum sind mit Echtholzparkett; Flur, Küchenbereich und Bad mit Fliesen ausgestattet.

Die Wohnung verfügt über ein modernes Hauptbad mit Fenster & einer Duschwanne. Ein Stellplatz für Waschmaschine und Trockner ist im Hauptbad untergebracht.

Die Wohnung verfügt einen zentralen digitalen TV-Satellitenanschluss. Die Haustüre ist bequem über eine Gegensprechanlage öffnen. Ein Abstellraum ist ebenso vorhanden wie ein separater Kellerraum. Im Keller gibt es zudem einen Fahrradabstellraum sowie eine Gemeinschaftswaschmaschine wie auch einen Gemeinschaftstrockner mit Münzbedienung.

Zu dieser Wohnung gehört ein Außenstellplatz (Kaufpreis Euro 7.000,00).

Die Wohnung ist aktuell vermietet. Der Mieter wohnt bereits länger als 8 Jahre in der Wohnung. Monatliche Mieteinnahmen € 838,47 (inkl. Stellplatz).

Das Baudenkmal "Belgisches Haus" wird von einem Familienunternehmen, der Hengsternmann-Unternehmensgruppe, verwaltet, das auch dieses Objekt im Jahre 2006 saniert hat. Der besondere Ansatz dieses Unternehmens sorgt für eine dauerhafte, werterhaltende Investition (siehe hierzu <https://hengsternmann-gruppe.de>).

Im Falle einer Kapitalanlage übernimmt die Hengsternmann-Unternehmensgruppe gerne die SEV-Verwaltung. Hier setzt sich der durchdachte Ansatz zur Werterhaltung & Wertsteigerung der Immobilien fort. (siehe hierzu: <https://www.hengsternmann->

[finanz.de/portfolio-item/immobilienverwaltung/](https://finanz.de/portfolio-item/immobilienverwaltung/)). Sprechen Sie mich hierzu gerne an.

Wir bitten für Anfragen den Kontakt über [Immobilienscout24.de](https://www.immobilienscout24.de) zu nutzen. Vielen Dank.

Die Verwaltung bietet einen Service an, der im Hausgeld bereits enthalten ist:

- Pflege der Grünanlagen
- Treppenhausreinigung
- Winterdienst

## Ausstattung:

Die Ausstattung entspricht einem 2006 kernsanierten Objekt und ist als gehoben einzustufen:

- Echtholzparkett in allen Wohn- und Schlafräumen
- Große Sprossenfenster aus Holz
- 1 Süd-Ost-Terrasse - geschützt durch hohe Hecke
- Einbauküche (im Kaufpreis enthalten)
- Modernes Bad mit Fenster
- Duschwanne im Bad
- Lackierte Holz-Innentüren
- zentrale, digitale TV-Satellitenanlage
- Gegensprechanlage im Flurbereich
- separater Keller
- separater Fahrradkeller
- Gemeinschaftswaschmaschine & -trockner im Keller
- großzügiges, historisches Treppenhaus
- 1 Außenstellplatz (Euro 7.000,00)
- gepflegtes Baudenkmal & gepflegte Gartenanlage

## Lage:

Das Baudenkmal "Belgisches Haus" liegt im Kölner Stadtteil Ossendorf im Quartier der ehemaligen Kaserne Klerken (Belgische Kaserne). Das gesamte Quartier wurde vor ca. 20 Jahren komplett zur Wohnbebauung umgebaut - die schönen Kasernengebäude wurden saniert und andere Freiflächen mit Mehrparteienhäusern, Reihen- und Doppelhäusern bebaut.

Das Quartier der ehemaligen Kaserne hat sich zu einem gefragten Wohngebiet im Norden von Köln entwickelt. Das gepflegte Belgische Haus ist bei Mietern/innen besonders gefragt.

Das Belgische Haus ist hervorragend angebunden. Mit dem Auto ist man schnell im Kölner Zentrum, aber auch - ohne Stau auf den Kölner Ringen - sehr schnell auf der Autobahn Richtung Norden gen Düsseldorf/Ruhrgebiet.

Auch mit dem ÖPNV sind Mieter/innen gut angebunden: Die U-Bahn-Linie 5 fährt 15 Minuten zum Hauptbahnhof (Ittisstr. - tagsüber alle 10 Minuten). Die Buslinie 127 (Longerich-Ebertplatz) fährt 20 Minuten zum Hansaring (Franziska-Anneke-Str. - tagsüber alle 10 Minuten) oder die Buslinie 140 (Braunsfeld-Ebertplatz) in 15 Minuten zur Aachener Str. (Butzweiler Str. - tagsüber alle 20 Minuten)

# Kapitalanlage: Gehobene & schöne 2 Zimmer-Wohnung mit großer S/O-Terrasse in gepflegtem Baudenkmal



**Peter-Michels-Str. 23**

50827 Köln

Zimmer:	2,00
Wohnfläche ca.:	71,42 m²
Kaufpreis:	305.000,00 EUR

Einkaufsmöglichkeiten (u.a. Edeka, Bäcker) gibt es fußläufig, die äußere Kanalstraße und das nahe Bilderstöckchen bieten weitere umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten.

Reizvoll ist auch die Nähe zum Bürgerpark Nord West. Hier können Mieter/innen auf einem Grüngürtel bis zum Blücherpark gehen oder joggen.

Nur wenige Minuten entfernt am Butzweilerhof haben sich viele internationale Medienunternehmen angesiedelt. Auch Ikea ist hier zu finden.

## Sonstiges:

Verschaffen Sie sich einen persönlichen Eindruck von dieser schönen, perfekt geschnittenen & hellen Wohnung und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns.

Wir bitten für Anfragen den Kontakt über Immobilienscout24.de zu nutzen. Vielen Dank.

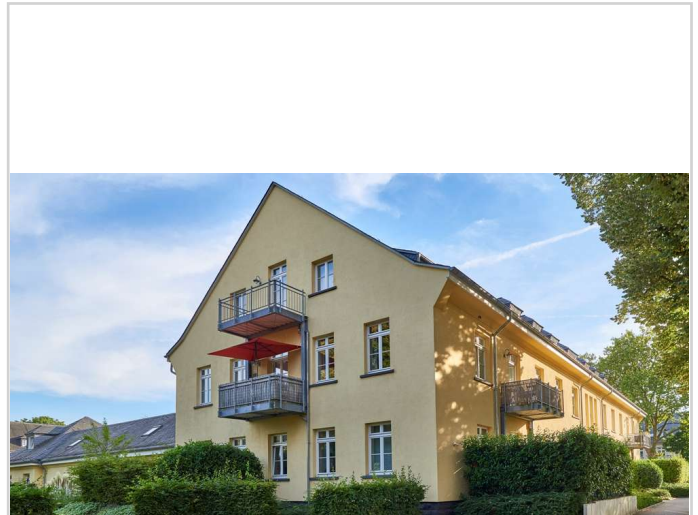
Das angegebene Hausgeld umfasst nur die WEG-Verwaltungsgebühren, die Instandhaltung WEG und nicht umlagefähige Kosten.

Die auf den Mieter umlagefähigen Betriebskosten betragen Euro 157,99/M. und die durch den Mieter zu zahlenden Heizungs- sowie (Warm-/Kalt-)Wasserkosten betragen derzeit Euro 62,00/M.. Diese Werte basieren auf Informationen der Verwaltung bzw. des Mieters.

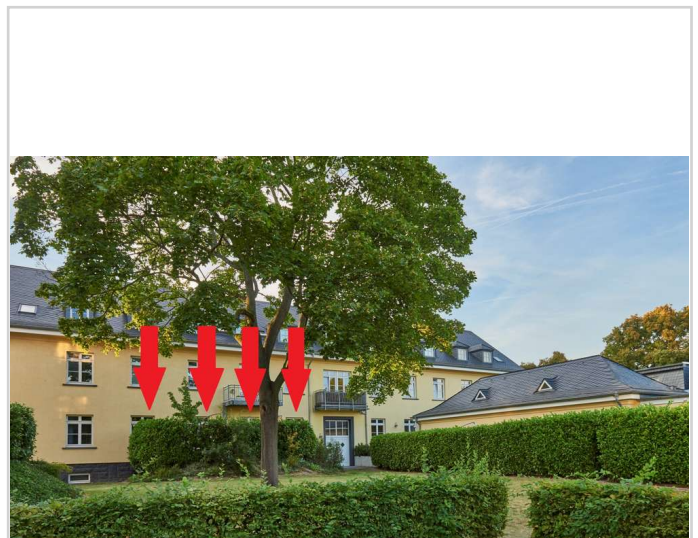
Hinweis: Bei diesem Objekt besteht KEIN Erbbaurecht, wie bei manchen anderen (Baudenkmal-)Objekten im Quartier der ehemaligen Kaserne Klerken. Bei diesem Objekt werden Sie Eigentümer der Wohnung & Grundstücksanteilen.

Gerne erläutern wir Ihnen bei einem Termin auch die Möglichkeiten einer SEV-Verwaltung für die Kapitalanlage.

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers oder der Verwaltung und wurden sorgfältig geprüft! Dennoch kann für die Richtigkeit keine Haftung übernommen werden.



Das Belgische Haus



Die Lage der Wohnung



## Kapitalanlage: Gehobene & schöne 2 Zimmer-Wohnung mit großer S/O-Terrasse in gepflegtem Baudenkmal



**Peter-Michels-Str. 23**

50827 Köln

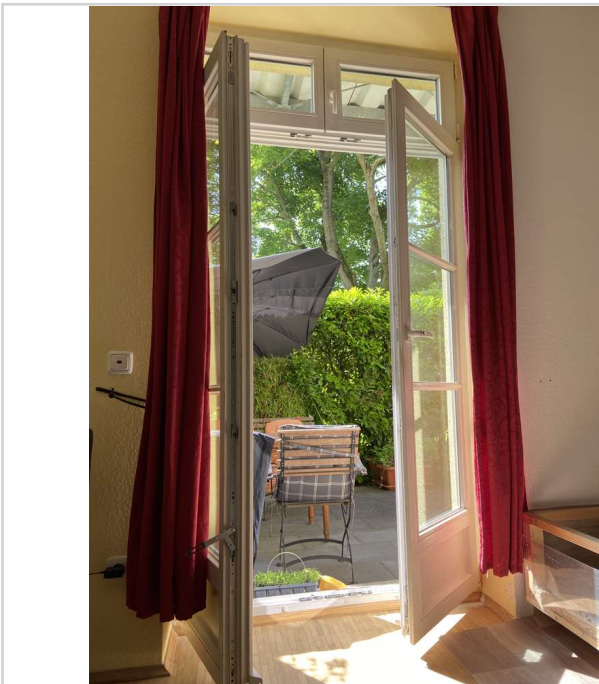
Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 71,42 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 305.000,00 EUR



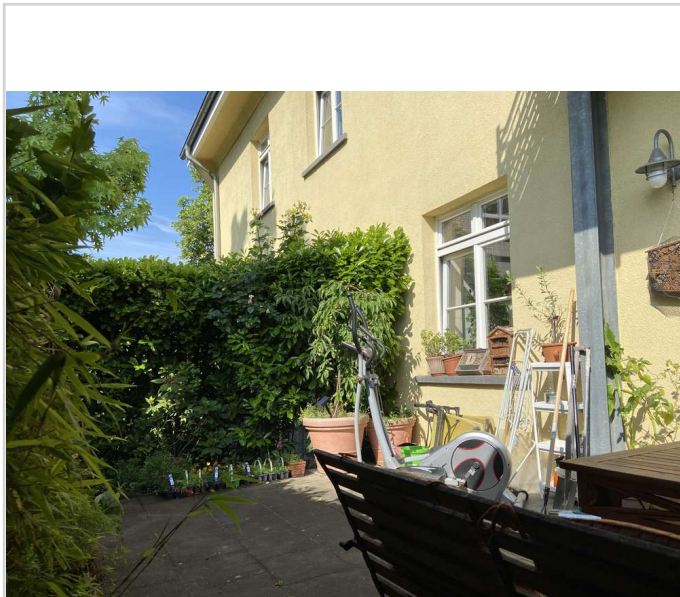
Sehr helles Wohn-/Esszimmer



Muster: Echtholzparkett Eiche



Zugang zur Süd-Ost-Terrasse



sehr große Terrasse

## Kapitalanlage: Gehobene & schöne 2 Zimmer-Wohnung mit großer S/O-Terrasse in gepflegtem Baudenkmal



Peter-Michels-Str. 23  
50827 Köln

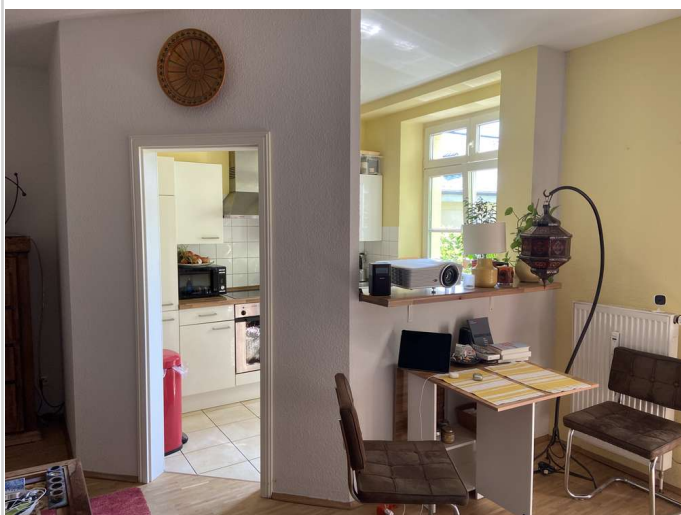
Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 71,42 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 305.000,00 EUR



gut geschützte Terrasse



großzügiger Wohnraum



halboffene Küche



Einbauküche inklusive

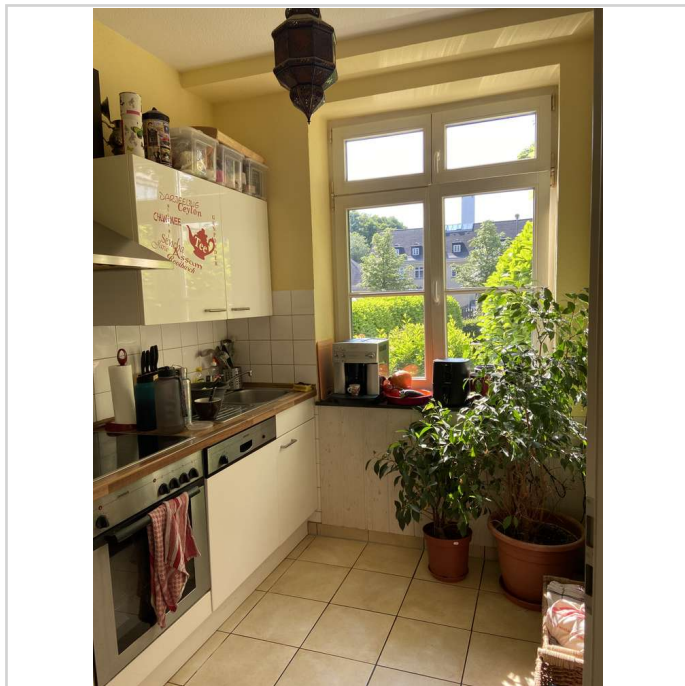


# Kapitalanlage: Gehobene & schöne 2 Zimmer-Wohnung mit großer S/O-Terrasse in gepflegtem Baudenkmal

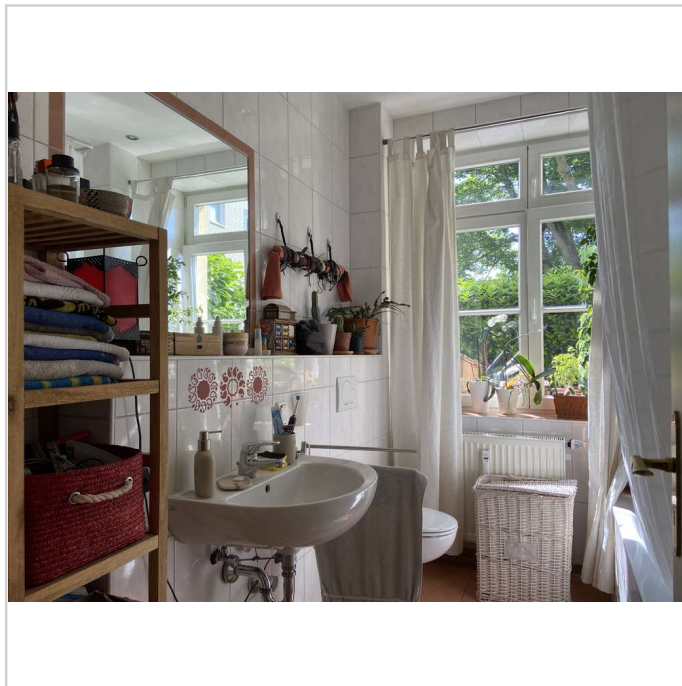


Peter-Michels-Str. 23  
50827 Köln

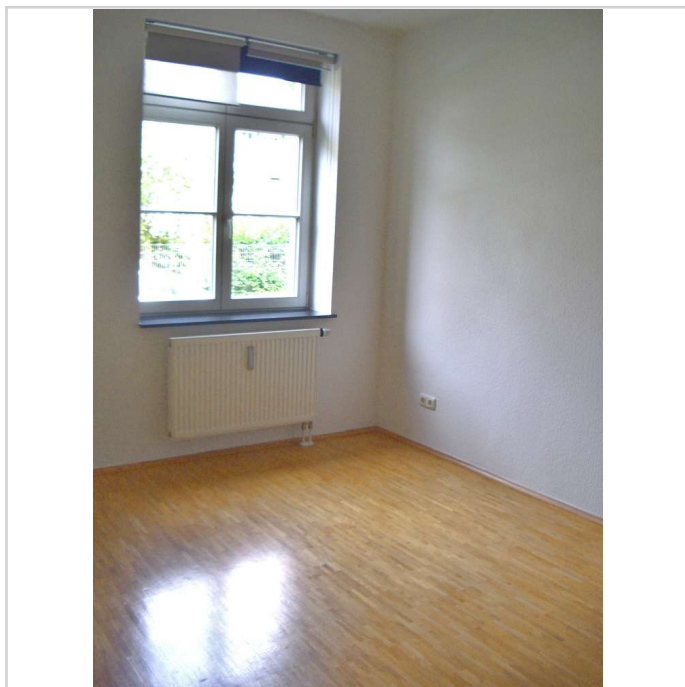
Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 71,42 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 305.000,00 EUR



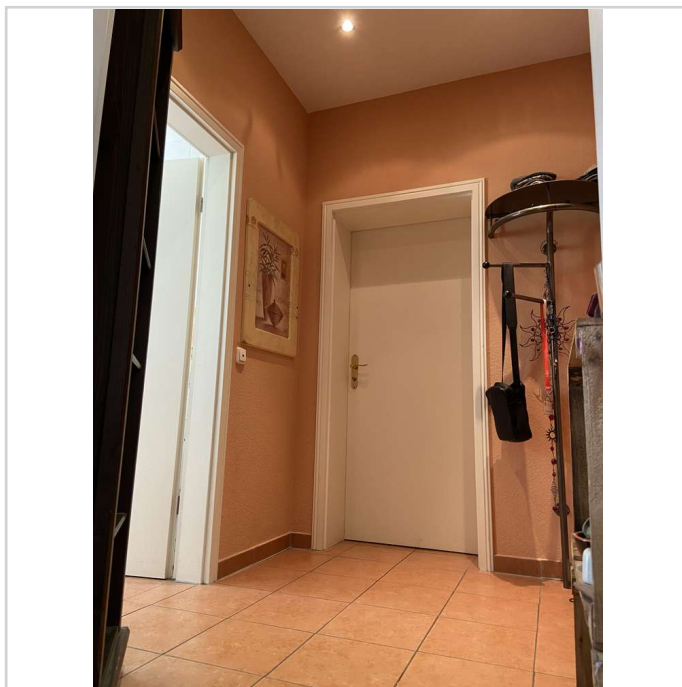
Küche mit Fenster



modernes Bad m. Duschwanne



Muster: Schlafzimmer



Flurbereich mit Downlights

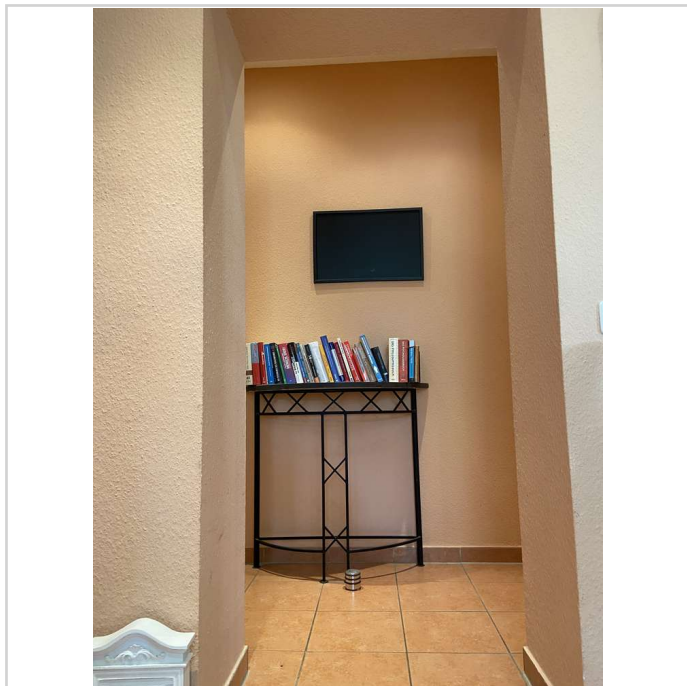
## Kapitalanlage: Gehobene & schöne 2 Zimmer-Wohnung mit großer S/O-Terrasse in gepflegtem Baudenkmal



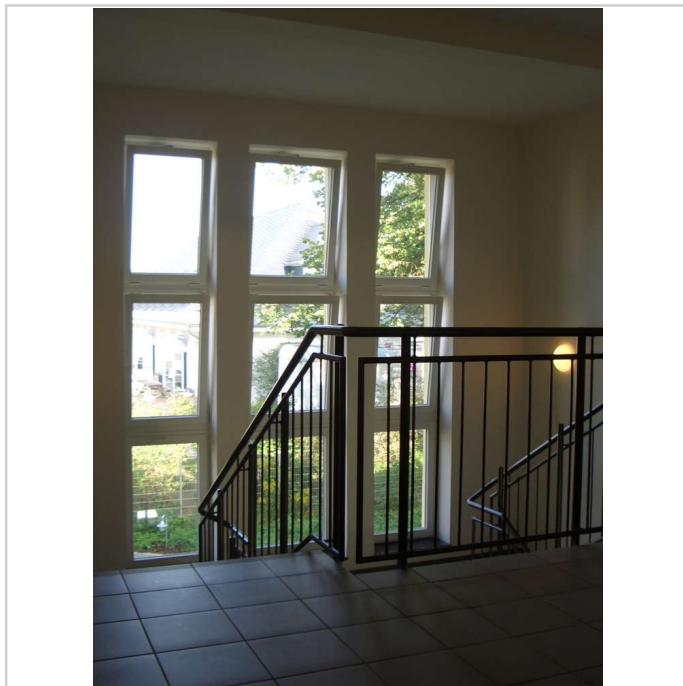
**Peter-Michels-Str. 23**

50827 Köln

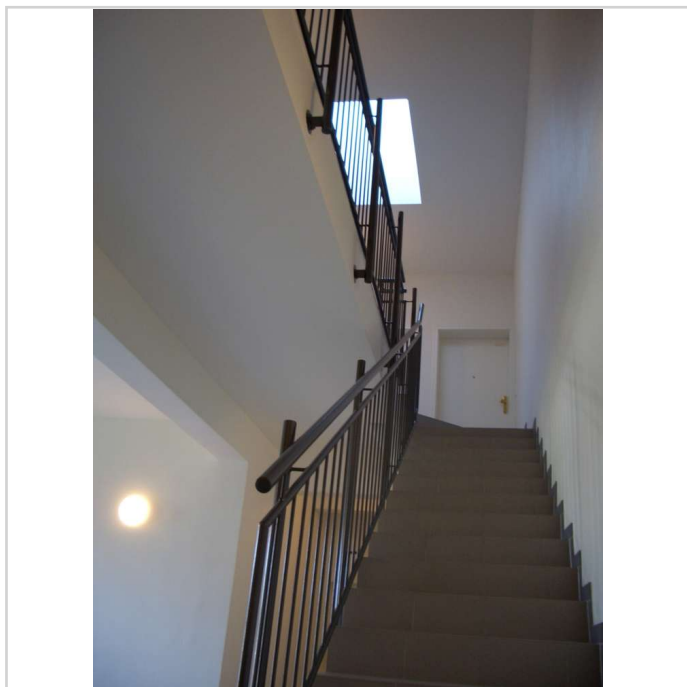
Zimmer:	2,00
Wohnfläche ca.:	71,42 m²
Kaufpreis:	305.000,00 EUR



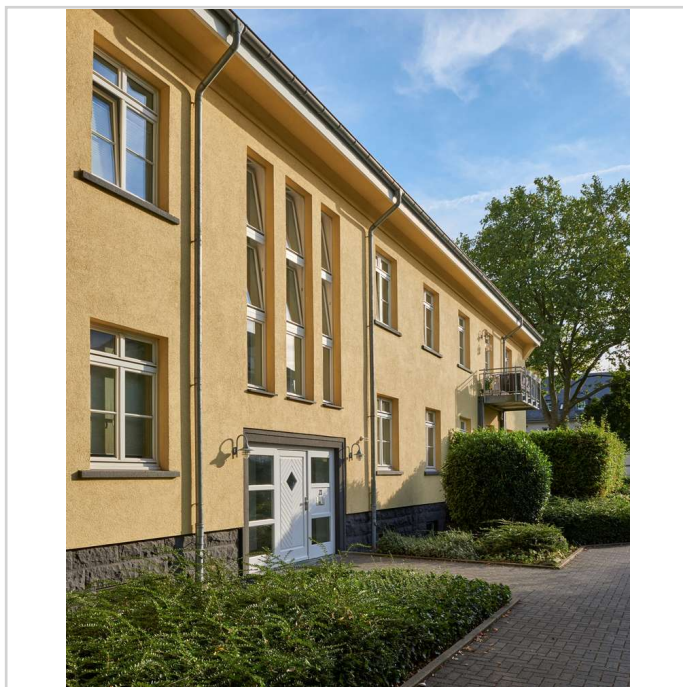
Eingangsbereich



Großzügiges Treppenhaus



Gepflegtes Treppenhaus



Der Hauseingang



## Kapitalanlage: Gehobene & schöne 2 Zimmer-Wohnung mit großer S/O-Terrasse in gepflegtem Baudenkmal



**Peter-Michels-Str. 23**

50827 Köln

Zimmer:	2,00
Wohnfläche ca.:	71,42 m²
Kaufpreis:	305.000,00 EUR



Süd-Ost-Anblick des Hauses



Quartier mit Charme



Quartier mit Geschichte



ÖPNV in das Zentrum



## Kapitalanlage: Gehobene & schöne 2 Zimmer-Wohnung mit großer S/O-Terrasse in gepflegtem Baudenkmal



**Peter-Michels-Str. 23**

50827 Köln

Zimmer:	2,00
Wohnfläche ca.:	71,42 m²
Kaufpreis:	305.000,00 EUR



Einkaufsmögl. in der Nähe

## Kapitalanlage: Gehobene & schöne 2 Zimmer-Wohnung mit großer S/O-Terrasse in gepflegtem Baudenkmal



**Peter-Michels-Str. 23**

50827 Köln

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 71,42 m²  
Kaufpreis: 305.000,00 EUR



Typ-Grundriss (Abw. mögl.)

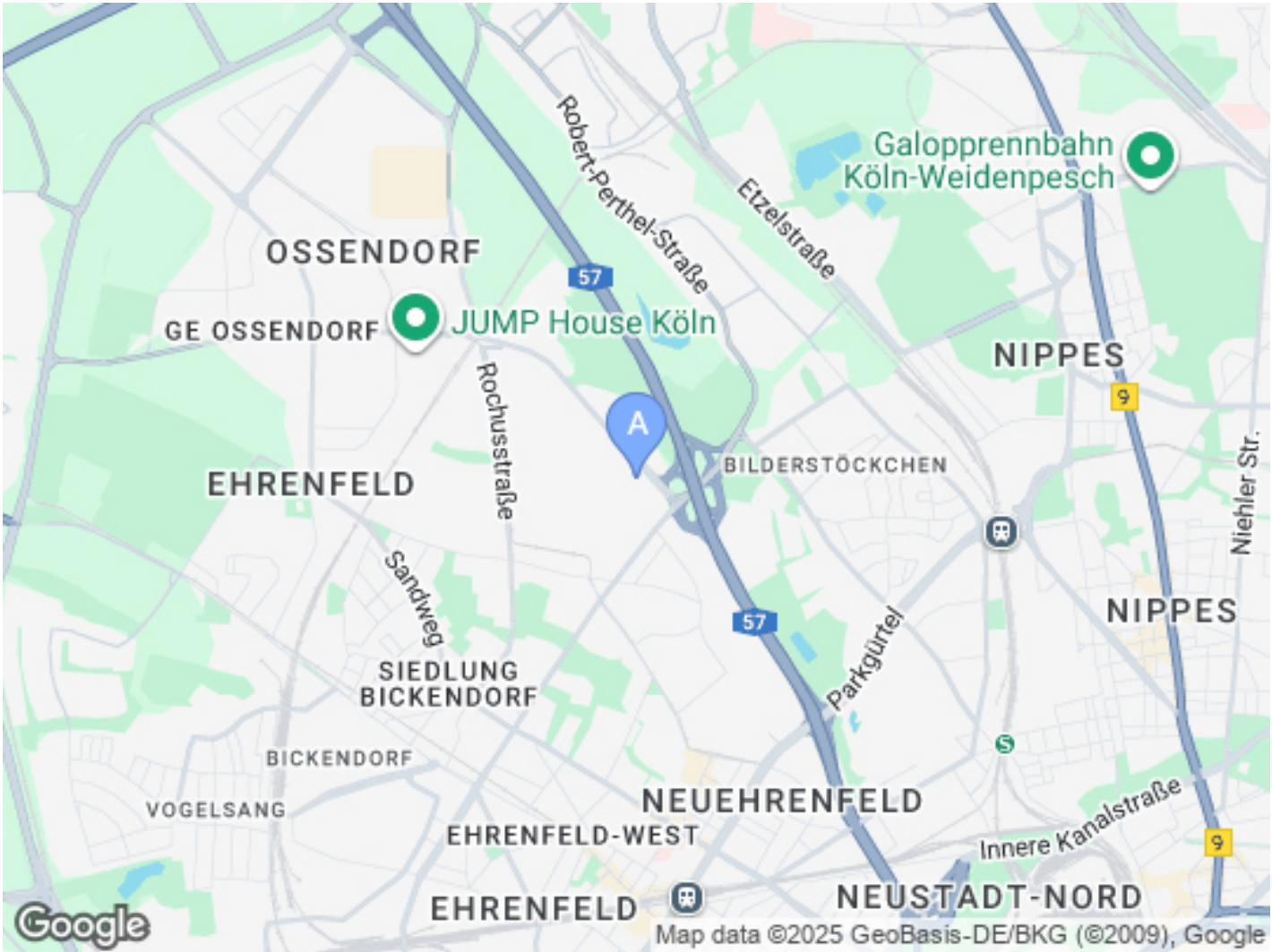


Kapitalanlage: Gehobene & schöne 2 Zimmer-Wohnung mit großer S/O-Terrasse in gepflegtem Baudenkmal



Peter-Michels-Str. 23  
50827 Köln

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 71,42 m²  
Kaufpreis: 305.000,00 EUR



### **Allgemeine Hinweise und Vertragsbedingungen eines Maklervertrages mit uns**

Die in unseren Exposés enthaltenen Angaben wurden mit großer Sorgfalt zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit kann dennoch nicht übernommen werden. Soweit Zeichnungen / Beschreibungen beiliegen, dienen diese nur der ersten Information und sind evtl. nicht exakt / maßgenau und/oder nicht umfassend. Wenn dies im Text nicht ausdrücklich erwähnt ist, gehören in den Zeichnungen dargestellte Einrichtungsgegenstände, Markisen, Pflanzen usw. nicht zum Lieferumfang dieses Angebotes. Fordern Sie bei Interesse bitte Detailunterlagen an.

Mit der Zusendung dieses Exposés bieten wir Ihnen an, einen Maklervertrag mit uns zu schließen.

Maklerverträge sollten im Sinne der Klarheit für beide Parteien am besten in Textform vorliegen.  
**Bitte bestätigen Sie uns daher per E-Mail oder schriftlich, dass Sie unser Angebot annehmen.**

Hierfür reicht es aus, wenn Sie uns kurz per E-Mail unter service@wenzig-gmbh.de anschreiben und mitteilen, dass wir auf Basis der in den Exposés genannten Bedingungen für Sie als Makler tätig werden sollen.

Sie können aber auch gerne das beigelegte Dokument „Abschluss eines Maklervertrages mit der Wenzig GmbH“ unterschreiben und uns dann per Post oder E-Mail zuschicken.

Gerne nennen wir Ihnen nach Abschluss des Maklervertrages Namen und Anschrift des Eigentümers.

Vor Abschluss eines Kaufvertrages mit dem jeweiligen Eigentümer erheben wir keinerlei Gebühren. Nur wenn es zum Abschluss eines Kaufvertrages kommt, ist an uns eine Provision zu entrichten. Die Höhe der vom Käufer an uns zu entrichtenden Provision geht aus dem jeweiligen Exposé hervor. Der Verkäufer hat eine Provision in gleicher Höhe zu entrichten, wenn er uns ebenfalls beauftragt hat, Sie Verbraucher sind und wir für Sie als Makler den Kauf eines Einfamilienhauses, eines Reihenhauses oder einer Wohnung tätig werden.

Da das Angebot nur für Sie persönlich bestimmt ist, bitten wir Sie um Diskretion. Bei Weitergabe des Angebotes an Dritte müssen wir Sie für den uns hieraus entstandenen Schaden in Regress nehmen. Wenn das angebotene Objekt Ihnen bereits bekannt ist, bitten wir Sie, uns dies innerhalb einer Woche mitzuteilen. Falls uns Ihre Nachricht nicht innerhalb dieser Frist zugeht, gilt unser Angebot bei Abschluss eines Kaufvertrages als ursächlich.

Wir nehmen nicht an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teil und sind hierzu auch nicht verpflichtet.



Wenzig GmbH  
Zur alten Exerzierhalle 25  
40476 Düsseldorf  
Tel.: +49 152 03189084  
Email: service@wenzig-gmbh.de



### Abschluss eines Maklervertrages mit der Wenzig GmbH

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erkläre/n ich/wir,

Frau/Herr \_\_\_\_\_,

Adresse: \_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_

und Frau/Herr \_\_\_\_\_,

Adresse: \_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_

Folgendes:

#### **I. Annahmeerklärung**

☐ Ich/Wir beauftrage/n Sie hiermit, für mich /uns als Makler zum Nachweis der Gelegenheit des Kaufs oder der Vermittlung eines Vertrags über eine Immobilie tätig zu werden. Die Vertragsbedingungen ergeben sich für jede Immobilie aus den jeweiligen Exposés sowie den beigefügten „Allgemeinen Hinweisen und Vertragsbedingungen eines Maklervertrages mit uns“. Gern nehme/n ich/wir daher Ihr Angebot zum Abschluss eines Maklervertrages an.

#### **II. Widerrufsbelehrung**

☐ Die dem Exposé beigefügte Belehrung über mein/unser Widerrufsrecht habe/n ich/wir erhalten.

#### **III. Erklärung zum vorzeitigen Tätigwerden**

☐ Ich/wir verlange/n ausdrücklich und stimme/n ausdrücklich zu, dass die Wenzig GmbH bereits vor Ablauf der Widerrufsfrist mit der Ausführung der beauftragten Dienstleistung beginnt. (§357a Abs. 2 Nr. 1 BGB).

Mir/uns ist bekannt, dass ich/wir bei vollständiger Vertragserfüllung durch die Wenzig GmbH mein/unser Widerrufsrecht verliere/n (§356 Abs. 4 BGB).

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Name/n

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

**Sehr geehrte Interessentin, sehr geehrter Interessent,**

als Maklerunternehmen sind wir verpflichtet, Kunden, die Verbraucher sind, über deren Widerrufsrecht zum Maklervertrag zu informieren und dies zu dokumentieren.

Wenn Sie mit uns einen Maklervertrag abschließen, entstehen Ihnen zunächst keine Kosten für den Versand von Exposés. Auch für Besichtigungen von Objekten berechnen wir Ihnen keinerlei Kosten. Sie bezahlen erst dann für unsere Leistungen, wenn es zu einem notariellen Vertragsabschluss einer von uns nachgewiesenen oder vermittelten Immobilie kommt.

Bitte lesen Sie die vom **Bundesministerium der Justiz und Verbraucherschutz** vorgegebene Widerrufsbelehrung.

### **Widerrufsbelehrung**

#### **Widerrufsrecht**

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns

Name/Firma:           Wenzig GmbH  
Anschrift:             Zur alten Exerzierhalle 25  
                              40476 Düsseldorf  
Telefonnummer:       0152 03189084  
E-Mail:                service@wenzig-gmbh.de

mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief oder eine E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren.

Sie dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der 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 Tage zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrages 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 verlangt, dass die Dienstleistung während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu diesem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrages unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.



### **Muster- Widerrufsformular**

(für den Widerruf können Sie dieses Formular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist)

**Hiermit widerrufe/n ich/wir:**

Name: \_\_\_\_\_

Anschrift: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Telefonnummer: \_\_\_\_\_

Fax: \_\_\_\_\_

E-Mail: \_\_\_\_\_

**den von mir/uns abgeschlossenen Maklervertrag vom:**

\_\_\_\_\_  
(Datum des Vertragsschlusses)

**mit**

Name/Firma: Wenzig GmbH

Anschrift: Zur alten Exerzierhalle 25  
40476 Düsseldorf

Telefonnummer: 0152 03189084

E-Mail: service@wenzig-gmbh.de

\_\_\_\_\_  
(Ort und Datum)

\_\_\_\_\_  
(Unterschrift der/s Auftraggeber/s)