

TOP LAGE IN DER KÖLNER ALTSTADT



**Sanierte 3-Zimmerwohnung  
mit Loggia, Aufzug und Tiefgarage**

Unter Goldschmied 3, 50667 Köln-Altstadt Nord

# DATEN IM ÜBERBLICK

Nettomiete pro Monat, inkl. Küche	1.919,00 EUR
Miete Tiefgarage pro Monat	150,00 EUR
Nebenkosten inkl. Heizung pro Monat	431,00 EUR
<b>GESAMT pro Monat</b>	<b>2.500,00 EUR</b>
Baujahr	1987
Renovierung	2020
Anzahl Zimmer	3,5
Anzahl Bäder	2
Wohnfläche	Ca. 101 m <sup>2</sup>
Etage	4. OG
Aufzug	Ja
Loggia	Ca. 5,40 m <sup>2</sup> ; Westausrichtung
Heizungsart	Fernwärme, Fußbodenheizung
Energieausweistyp	Energieverbrauchsausweis
Energieverbrauch	101kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D
Parken	Ein Stellplatz in der Tiefgarage
Keller	Ja
Barrierefrei	Ja
Bezugsfrei ab	1.04.2023
Kautions	3 Nettomonatsmieten

# DATEN IM ÜBERBLICK

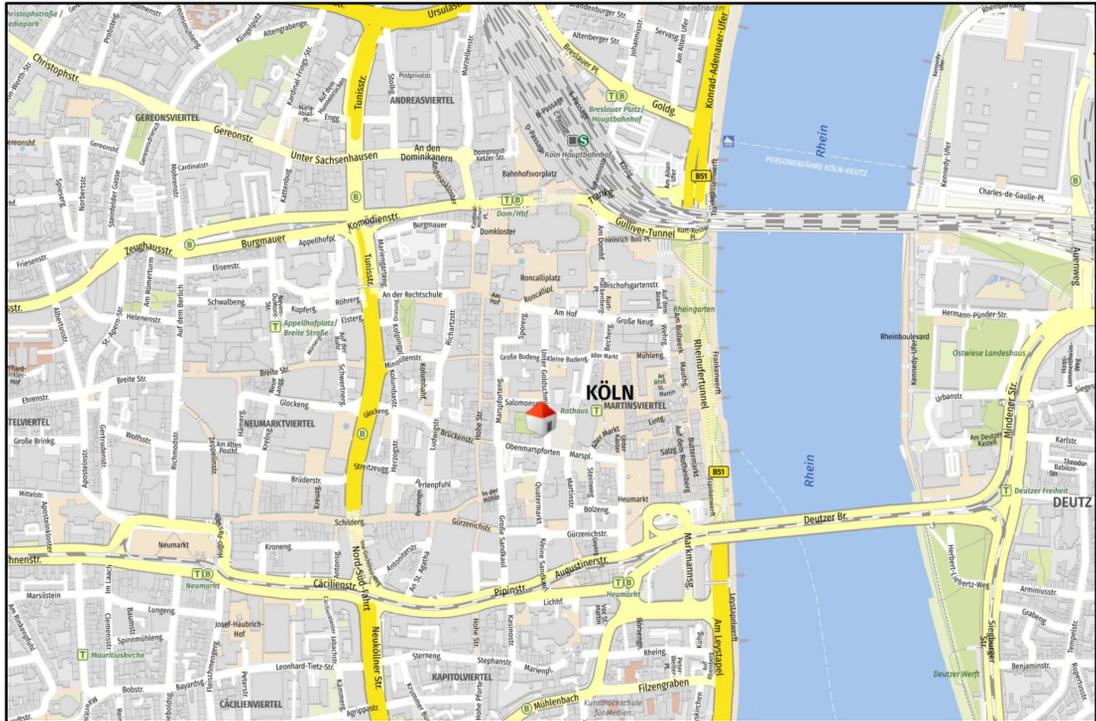
Wasserleitungen	Für Küche und Bäder in 2020 erneuert
Elektrizität	In 2020 erneuert
Fenster	Holz, in 2020 gestrichen
Bäder	In 2020 saniert
Türen	Glas und Holztüren
Fußböden	Fliesen und Laminat, neu in 2020
Deckenhöhe	2,50 m
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Aufwendige Beleuchtung</li><li>▪ Aufwendige, elektronische Heizungssteuerung pro Raum</li><li>▪ HWR für Waschmaschine und Trockner</li><li>▪ Eingebaute Garderobe im Flur</li><li>▪ Maßgefertigte Plissees</li><li>▪ Abschließbare Fenstergriffe</li><li>▪ Maßgefertigte Einbauküche mit Miele Geräten</li><li>▪ Sehr schöne Gartenanlage</li></ul>

# DIE IMMOBILIE

Bereits im Eingang weiß man, dass es sich hier um eine besondere Immobilie handelt. Zwischen Dom und Gürzenich, direkt neben dem weltberühmten Farina-Haus gelegen, lässt diese Wohnung keine Wünsche offen. Sie verfügt über ca. 101 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich auf drei gut geschnittene Zimmer, zwei Bäder und eine Küche aufteilen und wurde im Jahr 2020 aufwendig renoviert. Gradlinig ist die Architektur, zeitlos die Eleganz. Neben hochwertigem Laminat und sandfarbenen Fliesen befinden sich in der gesamten Wohnung glatt verputzte Wände sowie eine maßgefertigte Einbauküche mit Miele Geräten. Vom Wohn-Esszimmer gelangt man auf eine wunderschöne Loggia mit Westausrichtung und Blick in die außergewöhnlich schöne Grünanlage. Beheizt wird die gesamte Wohnung über eine Fußbodenheizung. Haus und Anlage befinden sich in einem hervorragenden und gepflegten Zustand. Ein Aufzug, ein Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage und ein Kellerraum runden die zahlreichen Vorzüge dieser Immobilie ab. Die Wohnung ist noch bewohnt und wird ab April renoviert übergeben. Für einen Besichtigungswunsch reichen Sie bitte im Vorfeld folgende Unterlagen ein: Schufaauskunft, Mieter-Selbstauskunft, Gehaltsnachweise der letzten 3 Monate, Personalausweis.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J. Heise-Gosewiz'.

# DIE LAGE



Die Altstadt ist das historische Stadtzentrum und wird von den Zwillingstürmen des gotischen Kölner Doms überragt. Sie verfügt über einen hohen Bestand an Altbauten und zählt mit ihren gewachsenen Strukturen zu den begehrtesten Wohnlagen in der Innenstadt. Charakteristisch für diese Lage sind die Nähe zum Rhein sowie zum Kölner Hauptbahnhof. Kleine Cafés und Restaurants, die typischen Kölschen Bräuhäuser und die individuellen Geschäfte verleihen der Lage ihr eigenes Flair. Steilgiebelhäuser säumen die Rheinpromenade, an der die Flusskreuzfahrtschiffe anlegen. Zu den Museen im Viertel gehören das Römisch-Germanische Museum und das Museum Ludwig. Die hier angebotene Immobilie liegt in Sichtweite des Kölner Rathauses, direkt an der Via Culturalis, gegenüber des Museums „MiQua“ und direkt neben dem weltberühmten Farina-Haus.

# IMPRESSIONEN

Außenansicht  
Loggia



# IMPRESSIONEN



Essbereich  
Wohnzimmer



Unter Goldschmied 3, 50667 Köln-Altstadt Nord

# IMPRESSIONEN

Küche  
Flur



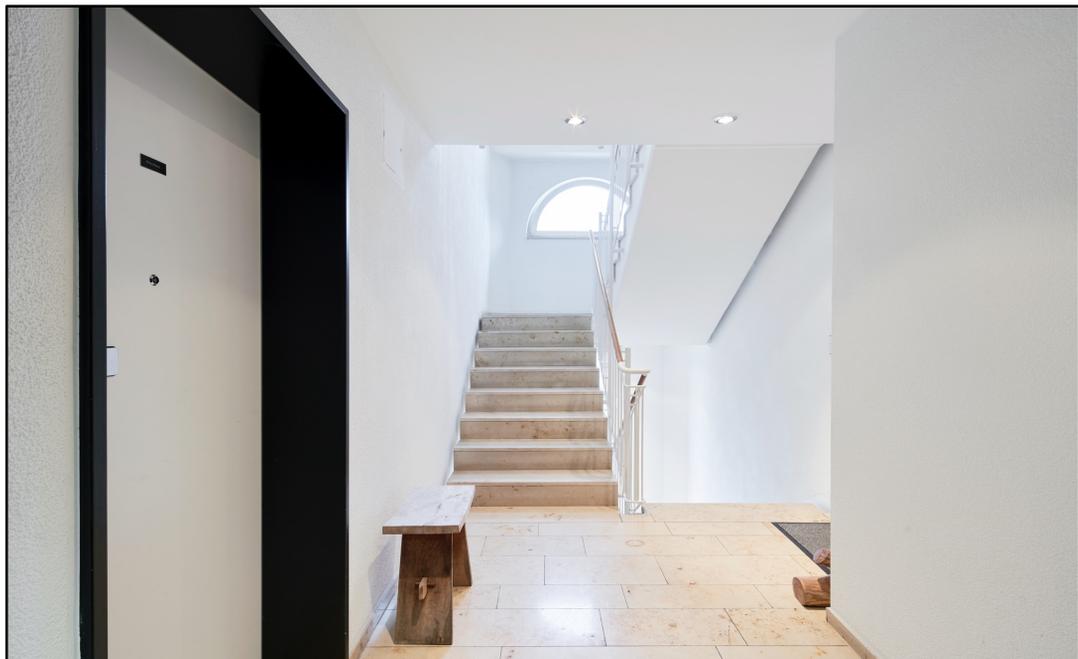
# IMPRESSIONEN

Gästezimmer/Büro  
Bad

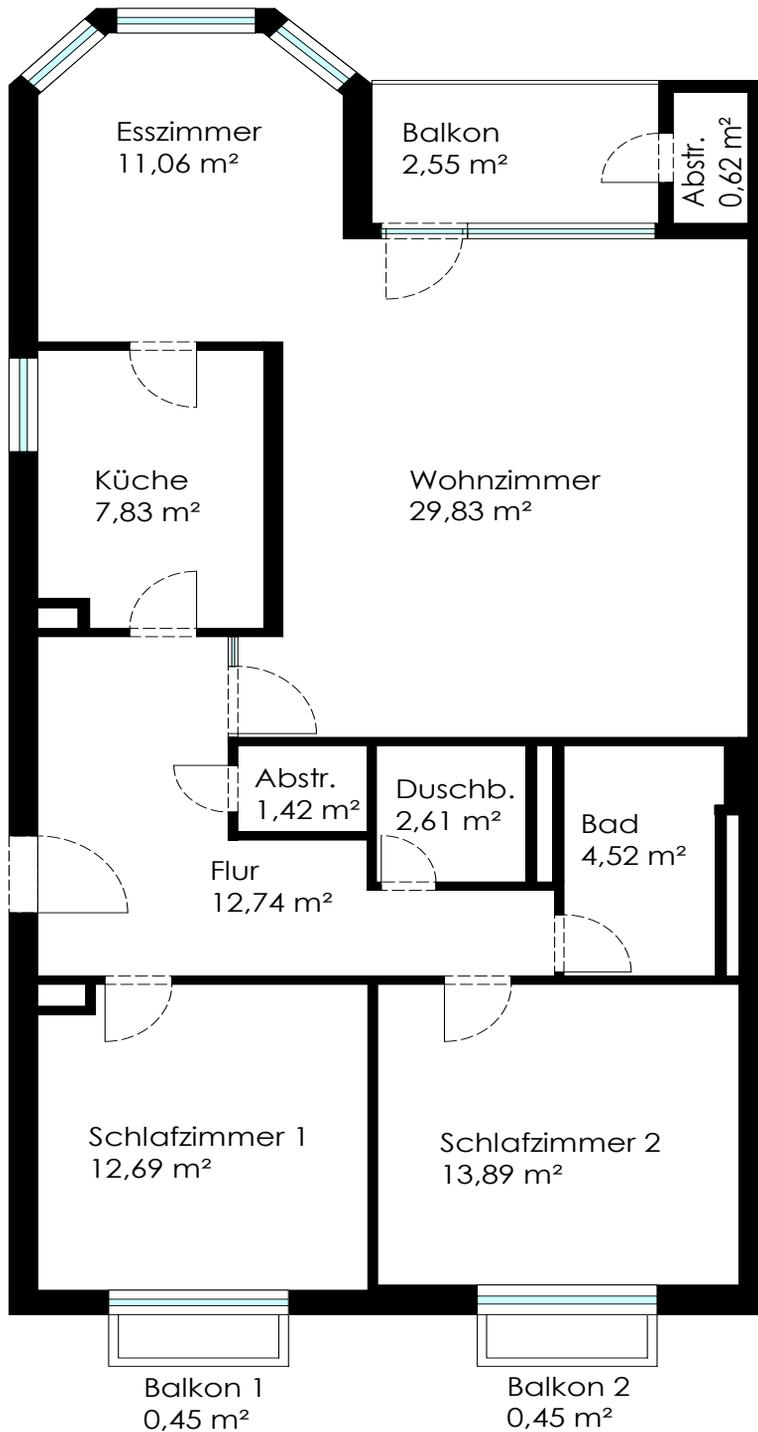


# IMPRESSIONEN

Treppenhaus



# GRUNDRISS



# RECHTLICHE HINWEISE

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die mir vom Auftraggeber übermittelt wurden. Ich übernehme keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen. Die Weitergabe dieses Exposé an Dritte ohne meine Zustimmung löst ggfs. Courtage bzw. Schadensersatzansprüche aus.

## MAKLERCOURTAGE

KEINE

## (1) Widerrufsrecht

- a) Ist der Auftraggeber Verbraucher, hat er das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.
- b) Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsschlusses.
- c) Um das Widerrufsrecht auszuüben, muss der Verkäufer GBC

Gabriele Becker-Crosecq, Donauweg 37, 50858 Köln

[info@gbc-immobilien.de](mailto:info@gbc-immobilien.de)

mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über seinen Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Er kann dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

d) Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass der Verkäufer die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absendet.

## (2) Folgen des Widerrufs

a) Wenn der Verkäufer diesen Vertrag widerruft, hat GBC dem Verkäufer alle Zahlungen, die sie vom Verkäufer erhalten hat, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass der Verkäufer eine andere Art der Lieferung als die vom Makler angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt hat), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über den Widerruf dieses Vertrags beim Makler eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwendet GBC dasselbe Zahlungsmittel, das der Verkäufer bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt hat,

es sei denn, zwischen den Vertragsparteien wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden dem Verkäufer wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

b) Hat der Verkäufer verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen sollen, so hat er GBC einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem der Verkäufer GBC von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichtet, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

## Muster-Widerrufsformular

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück.

An Gabriele Becker-Crosecck,

Donauweg 37

50858 Köln

[info@gbc-immobilien.de](mailto:info@gbc-immobilien.de)

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (\*) den von mir/uns (\*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren (\*)/die Erbringung der folgenden Dienstleistung (\*)

Bestellt am (\*) /erhalten am (\*)

Name des/der Verbraucher(s)

Anschrift des/der Verbraucher(s)

Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)

Datum

(\*) Unzutreffendes streichen.

Belehrung gem. § 356 Abs. 4 BGB

Hiermit bestätigt der Verkäufer bzw. der Käufer, davon Kenntnis genommen zu haben, dass sein oben genanntes Widerrufsrecht für den oben abgeschlossenen Maklervertrag erlischt, wenn GBC ihm die vollständigen Unterlagen übergeben hat und eine Besichtigung stattfand, und der Verkäufer bzw. Käufer sich nur noch zu entscheiden hat, ob er den nachgewiesenen/vermittelten Kaufvertrag abschließt, ohne dass es weiterer Tätigkeiten von GBC bedarf. Auf § 356 Abs. 4 BGB wurde der Verkäufer hingewiesen.

Ende der Widerrufbelehrung

KONTOR **B**



---

BERATUNG | BEWERTUNG | VERMARKTUNG

---

**GABRIELE BECKER-CROSECK**

DONAUWEG 37

50858 KÖLN

TEL. + 49 173 – 704 916 0

[INFO@GBC-IMMOBILIEN.DE](mailto:INFO@GBC-IMMOBILIEN.DE)

[WWW.GBC-IMMOBILIEN.DE](http://WWW.GBC-IMMOBILIEN.DE)