

RIDA COMMERCIAL - KÖLN LINDWEILER. EINZELHANDELSFLÄCHE MIT VIELSEITIGEN NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN

Objekt: 2024-00865-RIDA | 50767 Köln
4.900,00 €



Daten

ImmoNr	2024-00865-RIDA
Straße	
Hausnummer	
PLZ	50767
Ort	Köln
Etage	EG
Außen-Provision	Ab 5 Jahre Mietdauer 5,95 fache der MM, sonst 3,57 fache. -5,95% Provision der Ablösesumme
Nebenkosten	1.400,00 €
Warmmiete	6.300,00 €
Kaution	36.000,00 €
Kaltmiete	4.900,00 €

Beschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem etablierten Ladenlokal mit diversen Erweiterungsmöglichkeiten? In Köln Lindweiler bieten wir Ihnen ein attraktives Einzelhandelsgeschäft mit zahlreichen Zusatznutzungen, das über die Jahre eine feste Kundenschaft aufgebaut hat.

Dieses Ladenlokal befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Wohn- und Geschäftshauses und bietet eine großzügige Verkaufsfläche von ca. 320 m². Dazu kommen vielfältige Nebenräume auf derselben Etage, die Ihre Geschäftsmöglichkeiten erweitern:

- Bürofläche: ca. 16,2 m²
- Aufenthaltsraum: ca. 11,2 m²
- Zwei Kühlhäuser: ca. 3,7 m² und ca. 5,4 m²
- Metzgerei: ca. 14 m²
- Flur: ca. 36,3 m²
- WC: 6,2 m²

Darüber hinaus stehen Ihnen ca. 150 m² Keller- und Lagerflächen sowie zwei zusätzliche Kühlhäuser im Untergeschoss zur Verfügung, ideal für Lagerung und Logistik Ihrer Produkte.

Diese Immobilie bietet hervorragende Voraussetzungen für Unternehmer, die eine bestehende Einzelhandelsstruktur mit ausgezeichnetem Ruf übernehmen und weiterentwickeln möchten. Nutzen Sie die Chance, in einem etablierten Markt mit bewährter Kundenbasis erfolgreich zu sein.

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung kontaktieren Sie uns gerne. Freuen Sie sich auf Ihr neues Geschäft in Köln Lindweiler, wo Tradition und Zukunftspotential Hand in Hand gehen!

Lage

Köln Lindweiler ist ein Stadtteil im Nordwesten von Köln, der sich durch seine gut ausgebaute Infrastruktur und seine attraktive Lage auszeichnet. Mit einem vielseitigen Angebot an Wohn- und Geschäftsimmobilien, einer engagierten lokalen Gemeinschaft und der Nähe zu wichtigen Verkehrsanbindungen bietet Lindweiler ideale Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgeschäfts.

Lindweiler ist hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Mehrere Buslinien verbinden den Stadtteil mit dem Kölner Zentrum und anderen wichtigen Punkten in der Umgebung. Die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist durch die Nähe zur Autobahn A57 gewährleistet, die eine schnelle Anfahrt sowohl aus dem Stadtzentrum als auch aus den umliegenden Regionen ermöglicht. Für Kunden und Mitarbeiter bedeutet dies eine einfache und komfortable Erreichbarkeit.

Lindweiler zeichnet sich durch eine gemischte Bewohnerstruktur aus. Familien, junge Berufstätige und Senioren bilden eine breite potenzielle Kundenbasis für Einzelhandelsangebote. Der Stadtteil profitiert zudem von einer stetigen Bevölkerungsentwicklung, was die Nachfrage nach lokalen Einkaufsmöglichkeiten kontinuierlich unterstützt.

Köln Lindweiler ist mit seiner entwickelten Infrastruktur, der guten Verkehrsanbindung und einer stabilen demografischen Entwicklung der ideale Standort für Einzelhändler, die eine langfristige Investition in einem lebendigen Stadtteil suchen. Die hier angebotene Immobilie bietet durch ihre Lage und Ausstattung hervorragende Voraussetzungen für einen erfolgreichen Geschäftsbetrieb und die Möglichkeit, auf die Bedürfnisse einer breiten Zielgruppe einzugehen.

Ausstattung Beschreibung

Highlights im Überblick:

- Gewerbeeinheit im Erdgeschoss
- Über 40 Jahre erfolgreicher Supermarktbetrieb
- Hohe Stammkundenfrequenz und breite Bekanntheit in der Region
- Strategische Lage in Köln Lindweiler mit guter Verkehrsanbindung und Kundenparkplätzen

- Das Ladenlokal ist voll ausgestattet und sofort betriebsbereit
- Neben dem Hauptgeschäft der Lebensmittelversorgung bieten die spezialisierten Einrichtungen wie eine Backstube, eine Metzgerei, Getränkelager und weitere Kühlhäuser Potential für zusätzliche Geschäftseinnahmen

Eine besondere Flexibilität bietet die Beschaffenheit der Wände in der Einheit, die größtenteils als Leichtbauwände konzipiert sind. Dies ermöglicht es Ihnen, die Raumgestaltung nach Ihren individuellen Vorstellungen anzupassen und Ihre Geschäftsideen optimal umzusetzen. Mit Leichtigkeit können Sie Wände entfernen oder versetzen, um die Fläche nach Ihren Bedürfnissen zu gestalten und Ihren Geschäftskonzepten Raum zu geben.



www.rida.gmbh



www.rida.gmbh



www.rida.gmbh



www.rida.gmbh



www.rida.gmbh

Ihr Ansprechpartner

Beyhan Serifi
RIDA GmbH
Bonner Straße 12
51379 Leverkusen

Tel. +49 2171 401 78-99

Fax +49 2171 40 178-98
bs@rida-immo.de

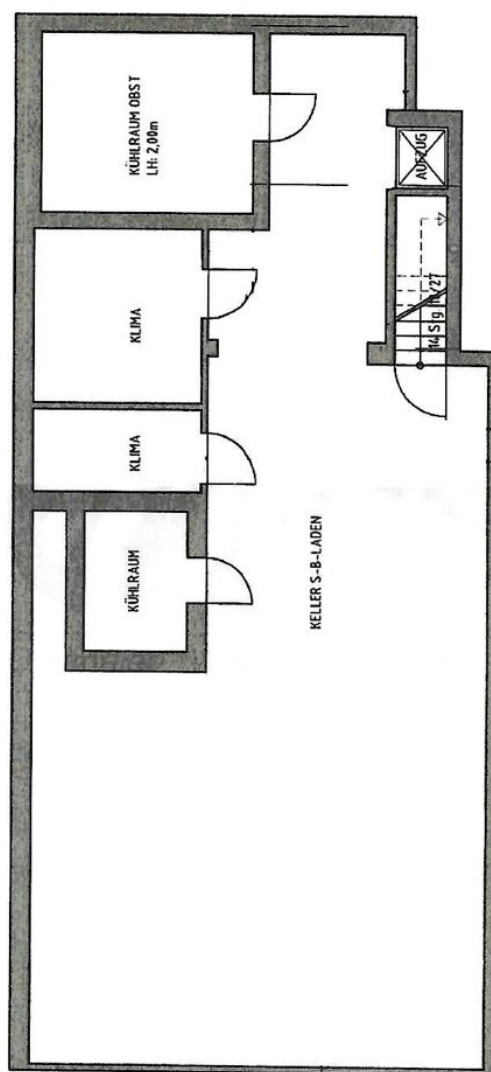
Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.



Lageplan

Grundriss_Verkaufsfläche_EG



Grundriss Lager

anfrage@rida.gmbh
www.RIDA.gmbh

Grundriss_Lager_UG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

Gültig bis: 02.04.2030

Registriernummer² NW-2020-003143942
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am...")

1

Gebäude		
Gebäudetyp	Wohnteil gemischt genutztes Gebäude	
Adresse	Marienberger Weg 19-21, 50767 Köln	
Gebäudeteil	WE Marienberger Weg 19-21, Ransbacher Weg 13	
Baujahr Gebäude ³	1972 / Sanierung 2003	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2012	
Anzahl Wohnungen	75	
Gebäudenutzfläche (An)	3758 m ² ☐ nach §19 EnEV aus Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Heizöl EL, Strom-Mix	
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung/Kühlung ³	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur ☒ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung Kühlung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges ☒ Vermietung/Verkauf (Änderung/Erweiterung) (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 beigelegt (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

Dipl.-Ing. Kerstin Hubertz
Ingenieurbüro Nowotny & Hubertz
Mühlenstraße 22
51143 Köln

02.04.2020
Ausstellungsdatum



¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung 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

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

Registriernummer² NW-2020-003143942

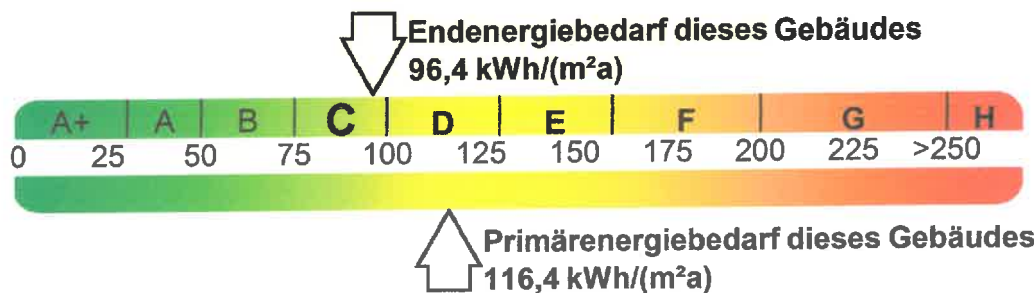
2

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am...")

Energiebedarf

CO₂-Emissionen³ 30,1 kg/(m²a)



Anforderungen gemäß EnEV⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²a) Anforderungswert kWh/(m²a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle Ht'

Ist-Wert W/(m²K) Anforderungswert W/(m²K)

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 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

96,4 kWh/(m²a)

Angaben zum EEWärmeG⁵

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

Art: Deckungsanteil: %
%
%

Ersatzmaßnahmen⁶

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

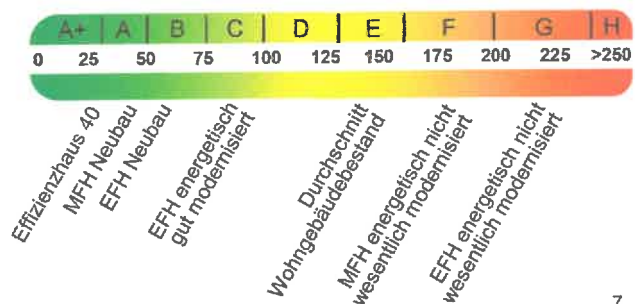
☐ Die nach §7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

☐ Die in Verbindung mit §8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert
Primärenergiebedarf: kWh/(m²a)

Verschärfter Anforderungswert
für die energetische Qualität der
Gebäudehülle Ht': W/(m²K)

Vergleichswerte Endenergie



7

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 (AN), 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. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

Registriernummer² NW-2020-003143942

3

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes (oder: "Registriernummer wurde beantragt am...")

Energieverbrauch

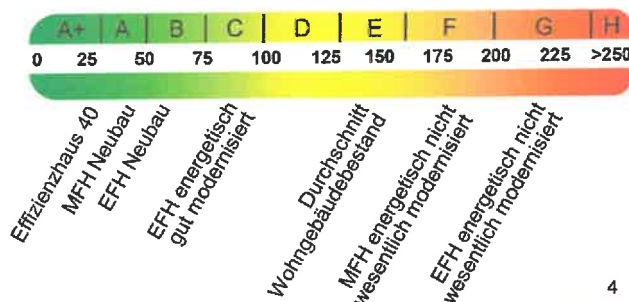


Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						

Vergleichswerte Endenergie



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

4

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) 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. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

Registriernummer ² NW-2020-003143942

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am...")

4

Empfehlungen des Ausstellers

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☐ möglich ☒ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		

☐ weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

5

Erläuterungen

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 Wärmegevinne 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 so genannte „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

Angabe ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: HT). 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

Zahlungen bitte nur auf:

WEG Marienberger Weg 19-21/Ransbacher Weg 13
DE62 1203 0000 1074 4820 82
Deutsche Kreditbank Berlin
BIC BYLADEM1001

Frau Gülfidan Kurt
Herr Cuma Kurt
Otto-Braun-Str. 15
50769 Köln

Jahresabrechnung

13.10.2024 - Seite 1

17-WEG Marienberger Weg 19-21/Ransbacher Weg 13
01.01.2023 - 31.12.2023, Einzelabrechnung

17.100501 / 5-Erdgeschoss, Wohng./gew.Einh.
Nutzungszeitraum: 01.01.2023 - 31.12.2023

1. Einzelabrechnungsrelevante Ausgaben

Konto	Verteilung	Abrechnungsmengen		Ausgaben	
		Gesamt	Ihr Anteil	Gesamt	Ihr Anteil
1) Betriebskosten (umlagefähig nach BetrKV)					
Abfallgebühren	Miteigentumsanteil	1.000,000	90,332	26.191,22	2.365,91
Niederschlagswasser	Miteigentumsanteil	1.000,000	90,332	3.596,64	324,89
Entwässerung	Miteigentumsanteil	1.000,000	90,332	9.634,33	870,29
Entwässerung Gewerbe	Verbrauch Kaltwasse...	1.318,900	46,000	2.031,11	70,84
Straßenreinigung	Miteigentumsanteil	1.000,000	90,332	2.708,46	244,66
Wasser MW21, RW13 Gewe...	Verbrauch Kaltwasse...	1.258,900	46,000	1.711,71	62,55
Gebäudeversicherung	Miteigentumsanteil	1.000,000	90,332	22.076,26	1.994,19
Haftpflichtversicherung	Miteigentumsanteil	1.000,000	90,332	1.057,08	95,49
Heizkosten	HKA →			44.563,92	1.908,68
Winterdienst	Miteigentumsanteil	1.000,000	90,332	720,52	65,09
Hausmeister	Miteigentumsanteil	1.000,000	90,332	6.442,08	581,93
Gartenpflege	Miteigentumsanteil	1.000,000	90,332	1.667,67	150,64
Wartung Hebeanlage	Miteigentumsanteil	1.000,000	90,332	298,33	26,95
Dachrinnenreinigung	Miteigentumsanteil	1.000,000	90,332	1.139,75	102,96
Zwischensumme:				123.839,08	8.865,07

2) weitere Bewirtschaftungskosten (nicht umlagefähig nach BetrKV)

Instandhaltung Heizung	Miteigentumsanteil	1.000,000	90,332	511,11	46,17
Instandhaltung	Miteigentumsanteil	1.000,000	90,332	4.371,72	394,91
Direkte Belastung Sonderei...	Miteigentumsanteil	1.000,000	90,332	218,26	19,72
Versicherungsschäden	Miteigentumsanteil	1.000,000	90,332	3.676,40	332,10
Verwaltungskosten Gewerbe	Anz. Einheiten	7,000	1,000	2.998,80	428,40
Kontoführungsgebühren	Miteigentumsanteil	1.000,000	90,332	60,00	5,42

Jahresabrechnung

13.10.2024 - Seite 2

17-WEG Marienberger Weg 19-21/Ransbacher Weg 13 / 01.01.2023 - 31.12.2023

Frau Gülfidan Kurt Herr Cuma Kurt
17.100501 / 5-Erdgeschoss, Wohng./gew.Einh.
Nutzungszeitraum: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konto	Verteilung	Abrechnungsmengen		Ausgaben	
		Gesamt	Ihr Anteil	Gesamt	Ihr Anteil
		Zwischensumme:		11.836,29	1.226,72
Summe einzelabrechnungsrelevanter Ausgaben				135.675,37	10.091,79

2. Vereinbarte Vorschüsse zur Kostentragung lt. Wirtschaftsplan

Konto	Gefordert:	Gesamt
Bewirtschaftungskosten		11.139,88

3. Ihre Vorschüsse zu den Erhaltungsrücklagen

Konto	Gefordert	Bezahlt	Saldo
Zuführung Instandhaltungsrücklage	2.484,12	2.484,12	0,00
Sonderumlage	4.516,60	4.516,60	0,00
Gesamt	7.000,72	7.000,72	0,00

4. Aufstellung der direkt zugeordneten Posten

Konto	Saldo:	Gesamt
Abrechnungsergebnis		0,00

5. Ergebnis der Einzelabrechnung

Bewirtschaftungskosten gem. Einzelabrechnung	10.091,79
abzgl. Vorschüsse: Bewirtschaftungskosten gefordert	-11.139,88

Abrechnungsspitze Anpassung Vorschüsse (Guthaben)	1.048,09
---	----------

Ihr Abrechnungsergebnis Anpassung Vorschüsse (Guthaben) 1.048,09

weiterer Rückstand laut Kontoblatt Personenkonto 31.12.2023	6.122,23
---	----------

Nachrichtlich: Abrechnungssaldo Nachschuss (Nachzahlung) 5.074,14

6. Entwicklung der Erhaltungsrücklagen

Instandhaltungsrücklage	Anfangsstand	Zugang	Abgang	Endstand	Ihr Anteil (rechn.)
Anfangsbestand	62.184,54	0,00	0,00		5.617,25
Zuführung Instandhaltungsrücklage		27.596,14	0,00		2.492,81
Summe Instandhaltungsrücklage	62.184,54	27.596,14	0,00	89.780,68	8.110,06

Anlage zur Jahresabrechnung

13.10.2024 - Seite 1

17-WEG Marienberger Weg 19-21/Ransbacher Weg 13

01.01.2023 - 31.12.2023, Ausweis der haushaltsnahen Dienstleistungen

Frau Gülfidan Kurt Herr Cuma Kurt
17.100501 / 5-Erdgeschoss, Wohng./gew.Einh.
Nutzungszeitraum: 01.01.2023 - 31.12.2023

	Rechnungsbetrag brutto	Dienstleistung brutto	Ihr Anteil brutto
Haushaltsnahe Dienstleistungen			
1) Betriebskosten (umlagefähig nach BetrKV)			
Abfallgebühren	129,13	45,22	4,08
Winterdienst	720,52	720,52	65,09
Hausmeister	6.442,08	5.475,72	494,64
Gartenpflege	1.667,67	1.667,67	150,64
	8.959,40	7.909,13	714,45
Haushaltsnahe Dienstleistungen	8.959,40	7.909,13	714,45
Dienstleistungsanteil Handwerkerrechnungen			
1) Betriebskosten (umlagefähig nach BetrKV)			
Abfallgebühren	342,35	124,35	11,23
Wartung Hebeanlage	298,33	298,33	26,95
Dachrinnenreinigung	1.139,75	1.071,31	96,78
	1.780,43	1.493,99	134,96
2) weitere Bewirtschaftungskosten (nicht umlagefähig nach BetrKV)			
Instandhaltung Heizung	511,11	401,63	36,28
Instandhaltung	4.105,52	3.427,08	309,58
Versicherungsschäden	3.676,40	1.401,82	126,63
	8.293,03	5.230,53	472,49
Dienstleistungsanteil Handwerkerrechnungen	10.073,46	6.724,52	607,45
Gesamt	19.032,86	14.633,65	1.321,90

Jahresabrechnung

13.10.2024 - Seite 3

17-WEG Marienberger Weg 19-21/Ransbacher Weg 13 / 01.01.2023 - 31.12.2023

Frau Gülfidan Kurt Herr Cuma Kurt
17.100501 / 5-Erdgeschoss, Wohng./gew.Einh.
Nutzungszeitraum: 01.01.2023 - 31.12.2023

7. Offene Eigentümersalden aus Vorschüssen zu den Erhaltungsrüchl.

Instandhaltungsrücklage

keine offenen Salden vorhanden

Sonderumlage

keine offenen Salden vorhanden

8. Entwicklung der Geldkonten/Barvermögen

Konto	Anfangsstand	Zu/Abgang	Endstand
11000-Girokonto	23.886,89	41.030,88	64.917,77
	23.886,89	41.030,88	64.917,77

Zahlungen bitte nur auf:

WEG Marienberger Weg 19-21/Ransbacher Weg 13
DE62 1203 0000 1074 4820 82
Deutsche Kreditbank Berlin
BIC BYLADEM1001

Frau Gülfidan Kurt
Herr Cuma Kurt
Otto-Braun-Str. 15
50769 Köln

Wirtschaftsplan

14.10.2024 - Seite 1

17-WEG Marienberger Weg 19-21/Ransbacher Weg 13

01.01.2024 - 31.12.2024, Einzelwirtschaftsplan

17.100501 / 5-Erdgeschoss, Wohng./gew.Einh.
Berechnungszeitraum: 01.01.2024 - 31.12.2024

1. Ausgaben

Konto	Verteilung	Abrechnungsmengen		Ausgaben	
		Gesamt	Ihr Anteil	Gesamt	Ihr Anteil
1) Betriebskosten (umlagefähig nach BetrKV)					
Abfallgebühren	Miteigentumsanteil	1.000,000	90,332	27.000,00	2.438,96
Niederschlagswasser	Miteigentumsanteil	1.000,000	90,332	3.700,00	334,23
Entwässerung	Miteigentumsanteil	1.000,000	90,332	9.000,00	812,99
Entwässerung Gewerbe	Miteigentumsanteil	1.000,000	90,332	2.000,00	180,66
Straßenreinigung	Miteigentumsanteil	1.000,000	90,332	3.250,00	293,58
Wasser MW 19 Gewerbe	Miteigentumsanteil	62,772	90,332	400,00	575,62
Wasser MW21, RW13 Gewerbe	Miteigentumsanteil	196,850	90,332	3.000,00	1.376,66
Gebäudeversicherung	Miteigentumsanteil	1.000,000	90,332	25.000,00	2.258,30
Haftpflichtversicherung	Miteigentumsanteil	1.000,000	90,332	1.200,00	108,40
Heizkosten	Miteigentumsanteil	1.000,000	90,332	60.000,00	5.419,92
Winterdienst	Miteigentumsanteil	1.000,000	90,332	1.000,00	90,33
Hausmeister	Miteigentumsanteil	1.000,000	90,332	8.000,00	722,66
Gartenpflege	Miteigentumsanteil	1.000,000	90,332	2.500,00	225,83
Wartung Hebeanlage	Miteigentumsanteil	1.000,000	90,332	300,00	27,10
Dachrinnenreinigung	Miteigentumsanteil	1.000,000	90,332	1.200,00	108,40
Zwischensumme:				147.550,00	14.973,64

2) weitere Bewirtschaftungskosten (nicht umlagefähig nach BetrKV)

Instandhaltung Heizung	Miteigentumsanteil	1.000,000	90,332	17.500,00	1.580,81
Instandhaltung	Miteigentumsanteil	1.000,000	90,332	20.000,00	1.806,64
Verwaltungskosten Gewerbe	Anz. Einheiten	7,000	1,000	2.998,80	428,40
Nichtteilnahme LEV	Miteigentumsanteil	1.000,000	90,332	5.854,80	528,88

Wirtschaftsplan

14.10.2024 - Seite 2

17-WEG Marienberger Weg 19-21/Ransbacher Weg 13 / 01.01.2024 - 31.12.2024

Frau Gülfidan Kurt Herr Cuma Kurt
17.100501 / 5-Erdgeschoss, Wohng./gew.Einh.
Berechnungszeitraum: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konto	Verteilung	Abrechnungsmengen		Ausgaben	
		Gesamt	Ihr Anteil	Gesamt	Ihr Anteil
		Zwischensumme:		46.353,60	4.344,73
Ausgaben Voranschlag				193.903,60	19.318,37
Einnahmen Voranschlag				0,00	0,00

2. Vorschüsse zu den Erhaltungsrücklagen

Konto	Verteilung	Abrechnungsmengen		Vorschuss	
		Gesamt	Ihr Anteil	Gesamt	Ihr Anteil
Zuführung Inst.-rückstellung	Miteigentumsanteil	1.000,000	90,332	40.000,00	3.613,28
Gesamt				40.000,00	3.613,28

3. Gesamtsummen

	Gesamt	Ihr Anteil
Ausgaben	193.903,60	19.318,37
Einnahmen	0,00	0,00
Vorschüsse zu den Erhaltungsrücklagen	40.000,00	3.613,28
Gesamt	233.903,60	22.931,65

4. Neufestsetzung der Beträge

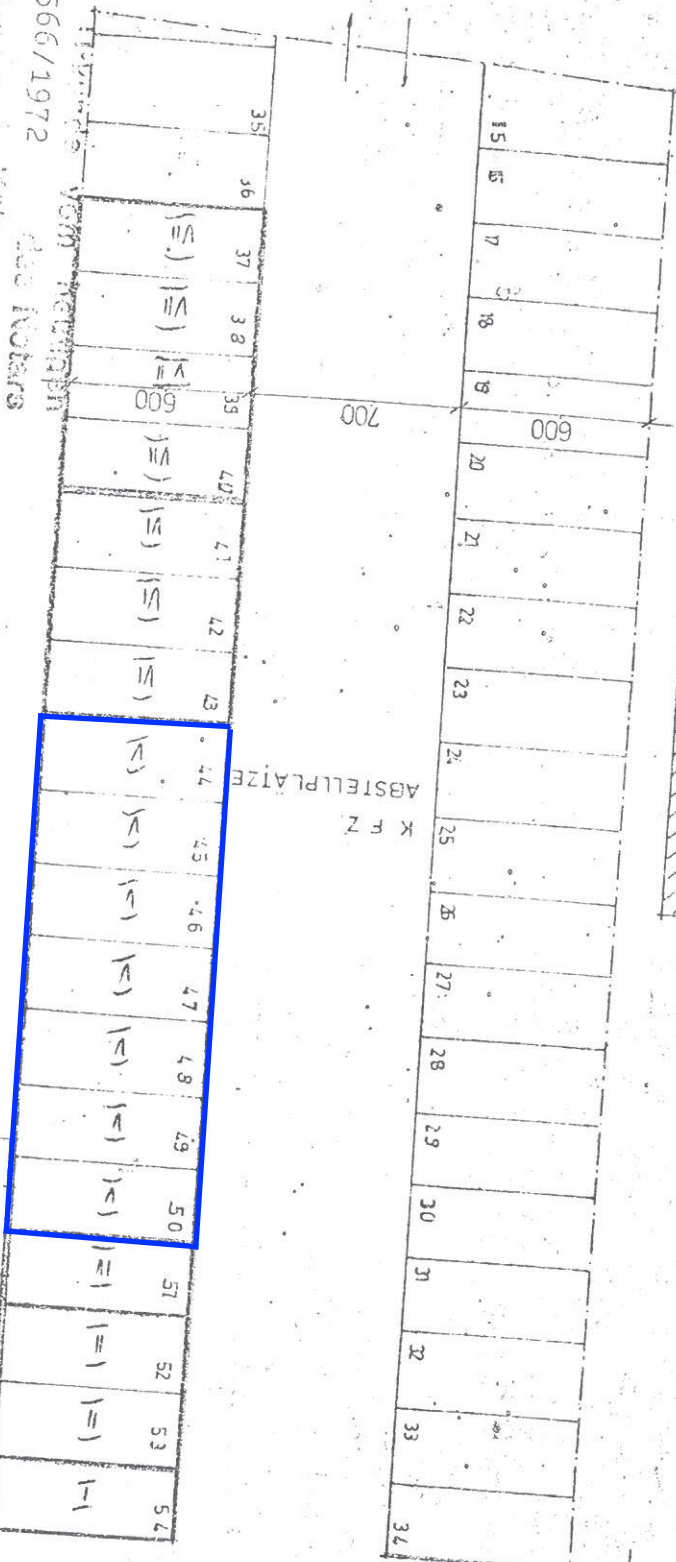
Betrag	bisher	ab 1.12.24	Differenz	
Bewirtschaftungskosten	1.485,89	1.609,89	124,00	monatlich
Zuführung Instandhaltungsrücklage	301,11	301,11	0,00	monatlich
Gesamt	1.787,00	1.911,00	124,00	monatlich

RANSBACHER

566/1972

den 3. Februar 1972

Quellen



700

600

MIETERHOF

15.85

ne