

# WELC(H)OME® BY RIDA RESIDENTIAL – RHEINLAGE & MODERNES DESIGN: APARTMENT MIT WOHLFÜHLFAKTOR

Objekt: 2024-00944-RIDA | 51063 Köln / Mülheim  
165.000,00 €



## Daten

ImmoNr	2024-00944-RIDA
Straße	
Hausnummer	
PLZ	51063
Ort	Köln / Mülheim
Etage	2
Kaufpreis	165.000,00 €
Außen-Provision	Die Maklerprovision beträgt 3,57 % des Kaufpreises, inkl. 19 % MwSt.
Hausgeld	82,00 €

## Beschreibung

Das Objekt befindet sich in zentraler Lage von Köln-Mülheim und bietet attraktiven Wohnraum in einer gut angebundenen Umgebung. Die Immobilie zeichnet sich durch eine durchdachte Bauweise und die Nähe zu wichtigen infrastrukturellen Einrichtungen aus.

Diese ansprechende Wohnung überzeugt durch ihre moderne Ausstattung und ein gemütliches Ambiente. Die helle und freundliche Raumaufteilung schafft eine einladende Wohnatmosphäre, ideal für Singles oder Paare.

Der geräumige Wohnbereich ist mit einem gepflegten Parkettboden ausgestattet, der für eine warme und gemütliche Atmosphäre sorgt. Große Fensterflächen mit lichtdurchlässigen Vorhängen sorgen für viel Tageslicht und ein angenehmes Wohngefühl.

Die Küche beinhaltet ausreichend Stauraum in Ober- und Unterschränken sowie Anschlüsse für moderne Elektrogeräte. Die Arbeitsplatte bietet genügend Platz zum Zubereiten von Mahlzeiten, während der Dunstabzug und der Fliesenspiegel für einen funktionalen und sauberen Eindruck sorgen.

Das Badezimmer ist hell gefliest und verfügt über eine großzügige Badewanne, die auch als Dusche genutzt werden kann. Ein Waschmaschinenanschluss im Badezimmer ermöglicht eine flexible Nutzung des Wohnraums.

Der Schlafbereich fügt sich harmonisch in den Wohnraum ein, bietet jedoch ausreichend Möglichkeiten zur Abgrenzung und Privatsphäre. Der Bereich ist groß genug für ein Bett sowie einen Kleiderschrank.

Für zusätzlichen Komfort stehen vor dem Haus zahlreiche Freiplätze zur Verfügung, die das Parken einfach und stressfrei machen. Auf Wunsch kann zudem ein Stellplatz in der Tiefgarage angemietet werden.

## Lage

Das Objekt befindet sich in einer attraktiven Lage im Stadtteil Köln-Mülheim. Die zentrale Lage bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die Infrastruktur des Viertels, mit Geschäften, Schulen und Freizeitmöglichkeiten in der Nähe.

Mülheim ist ein vielfältiger Stadtteil auf der rechten Rheinseite und zeichnet sich durch eine Mischung aus historischer Architektur, modernem Wohnraum und urbaner Lebendigkeit aus. Der Stadtteil ist bei Familien, Berufspendlern und jungen Leuten gleichermaßen beliebt, da er eine zentrale Lage mit einem guten Angebot an Freizeit- und Bildungseinrichtungen bietet.

ÖPNV: In fußläufiger Nähe befinden sich mehrere Haltestellen, die eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum von Köln und andere Stadtteile gewährleisten. Die Stadtbahnlinien sowie Busverbindungen sind gut ausgebaut.

Autobahn: Die Nähe zur Autobahn A3 und A4 ermöglicht eine optimale Erreichbarkeit für Pendler und Reisende.

Hauptbahnhof: Der Kölner Hauptbahnhof ist etwa 3 km entfernt und in wenigen Minuten erreichbar.

Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Umgebung, was die Lage ideal für Familien macht.

Einkaufsmöglichkeiten: Sowohl Supermärkte für den täglichen Bedarf als auch kleinere Fachgeschäfte und Wochenmärkte stehen zur Verfügung.

Freizeit: Grünflächen, Parks und das Rheinufer bieten Raum für Erholung und Outdoor-Aktivitäten.

In der Nähe finden sich kulturelle Angebote wie das Palladium und E-Werk, die für Konzerte und Veranstaltungen bekannt sind.

Der Stadtteil Mülheim bietet zudem eine große Vielfalt an Cafés, Restaurants und Bars, die das Leben bereichern.

Die Lage ist besonders attraktiv für Familien, Berufstätige und Investoren, die eine zentrale,



aber dennoch wohnliche Umgebung suchen.



[www.rida.gmbh.de](http://www.rida.gmbh.de)



[www.rida.gmbh.de](http://www.rida.gmbh.de)



[www.rida.gmbh.de](http://www.rida.gmbh.de)



[www.rida.gmbh.de](http://www.rida.gmbh.de)



[www.rida.gmbh.de](http://www.rida.gmbh.de)



[www.rida.gmbh.de](http://www.rida.gmbh.de)



[www.rida.gmbh.de](http://www.rida.gmbh.de)



[www.rida.gmbh.de](http://www.rida.gmbh.de)



[www.rida.gmbh.de](http://www.rida.gmbh.de)



### Ihr Ansprechpartner

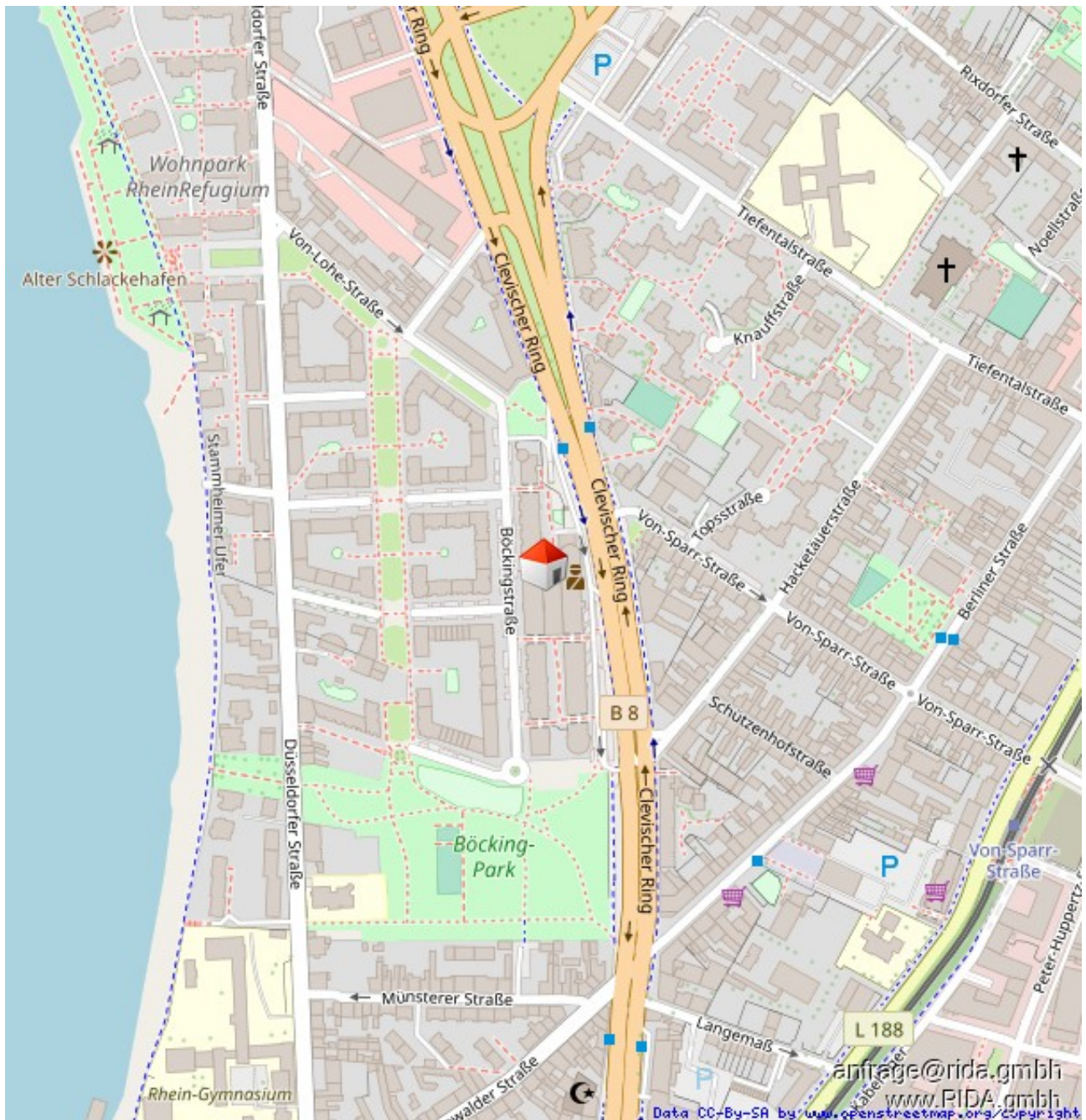
Beyhan Serifi  
RIDA GmbH  
Bonner Straße 12  
51379 Leverkusen

Tel. +49 2171 401 78-99

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

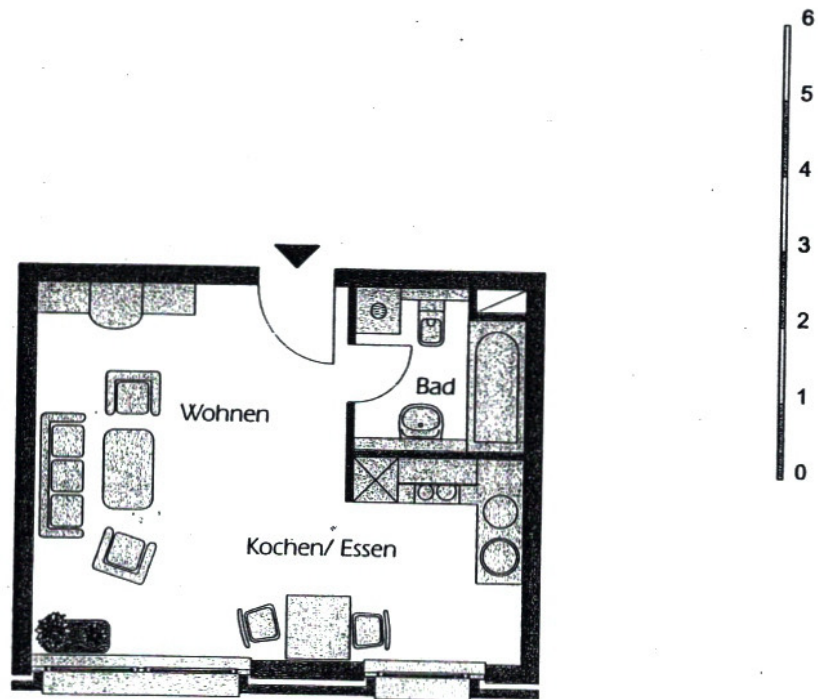
### Rechtshinweis

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

# WOHNEN AM BÖCKINGPARK



## WHG G11 2.OG

Wohnen	19.71 m <sup>2</sup>
Essen/ Kochen	6.16 m <sup>2</sup>
Bad	4.39 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>30.26 m<sup>2</sup></b>

AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER

- Liegenschaftskarte/Stadtgrundkarte -  
Standardauszug

Maßstab 1:500

Datum: 26.06.2012 (Antrag-Nr.: KB 4535/12 - pdf)

STADT KÖLN

- Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster -  
Willy-Brandt-Platz 2 - 50679 Köln  
Gemarkung Mülheim (4967), Flur 4  
Flurstück 1125

E 32360029m

N 5648672m



Der Auszug ist maschinell erzeugt, er ist ohne Unterschrift gültig.

Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt (§ 5 Abs. 2 VermKatG NRW). Vervielfältigungen, Umarbeitungen, Veröffentlichungen oder die Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Herausgebers, ausgenommen Vervielfältigungen und Umarbeitungen zur innerdienstlichen Verwendung bei Behörden oder zum eigenen Gebrauch. Gebäude mit bes. Umringsignatur (-.-) sind in ihrer Lage nur ungefähr bekannt. Die Gebäudeeinmessungsverpflichtung nach §16 VermKatG NRW in der Fassung vom 01.03.2005 bleibt unberührt.

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 24.01.2029

Registriernummer NW-2019-002489634

1

## Gebäude

Kennung	1720234_4255113_mud	Auftrags-Nr.: EAP-5455-2
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus - Mittelhaus	
Adresse	Böckingstr. 3-23,61-65 , 51065 Köln	
Gebäudeteil	Wohngebäude	
Baujahr Gebäude	1999	
Baujahr Wärmeerzeuger	1999	
Anzahl Wohnungen	67	
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	4826,26 <input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser	Nahwärme	
Erneuerbare Energien	Art:	
	Verwendung:	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)	
	<input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	

## 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).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis).

Die Datenerhebung für den Energieausweis erfolgte durch den  Eigentümer  Aussteller

## 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:



BRUNATA-METRONA GmbH  
i.A. Bernhard Mundry, Dipl.-Ing. Architekt, Energieberater  
Max-Planck-Straße 2, 50354 Hürth

25. Januar 2019

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

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

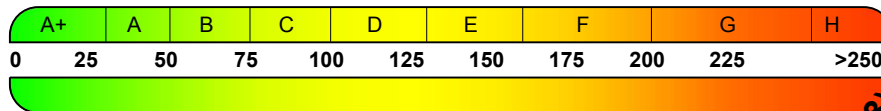
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer NW-2019-002489634

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen  kg/(m<sup>2</sup>a)



### Anforderungen gemäß EnEV

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert  kWh/(m<sup>2</sup>a) Anforderungswert  kWh/(m<sup>2</sup>a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>'

Ist-Wert  W/(m<sup>2</sup>K) Anforderungswert  W/(m<sup>2</sup>K)

#### Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN EN 14108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Berechnung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## Angaben zum EEWärmeG

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

Art:  Deckungsanteil:  %  
 %  
 %

### Ersatzmaßnahmen

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

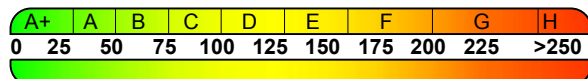
Die nach § 7 Absatz Nummer 2 EEWärmeG verschärfen Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um  % verschärfen Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf:  kWh/(m<sup>2</sup>a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>'  W/(m<sup>2</sup>K)

## Gleichwerte 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<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

Beauftragt und erstellt wurde ein Energieverbrauchsausweis (siehe folgende Seite 3). Daher ist diese Seite 2 für den Energiebedarfsausweis nicht befüllt.

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

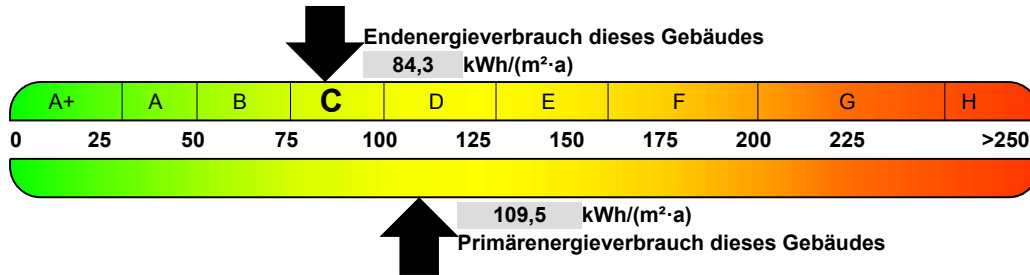
gemäß den §§ 16ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer NW-2019-002489634

3

## Energieverbrauch



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

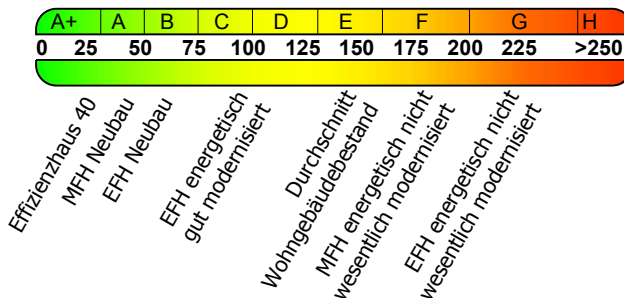
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

84,3 kWh/(m²·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>1</sup>	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.10.2015	30.09.2018	Nahwärme	1,30	732.546		732.546	1,27
01.10.2015	30.09.2018	Warmwasserzuschlag	1,30	289.575	289.575		

## 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.

EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

## 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.

<sup>1</sup> Gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser oder Kühlpauschale in kWh (s. letzte Seite des Energieausweises unter Zuschläge für Leerstand, Warmwasser, Kühlung).

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer NW-2019-002489634

4

## 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
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

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

### Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erläuterungen

Registriernummer NW-2019-002489634

5

## **Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>) - Seite 1**

Die Gebäudenutzfläche wird mit einem in der Energieeinsparverordnung festgelegten Umrechnungsfaktor über die beheizte Wohnfläche ermittelt. Dieser Umrechnungsfaktor beträgt bei reinen Wohngebäuden mit bis zu zwei Wohneinheiten mit beheiztem Keller 1,35 und bei allen übrigen Wohngebäuden 1,2. Die Gebäudenutzfläche ist daher immer größer als die Wohnfläche.

Beispiel: Beträgt die beheizte Wohnfläche für ein Mehrfamilienhaus 1000 m<sup>2</sup>, ergibt sich eine Gebäudenutzfläche von 1000 m<sup>2</sup> x 1,2 = 1200 m<sup>2</sup>.

## **Endenergieverbrauch – Seite 3**

Der Endenergieverbrauch für das Gebäude wird auf Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach Heizkostenverordnung oder auf der Grundlage anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht die der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Bei gemischt genutzten Gebäuden (Wohnungen und Gewerbe in einem Gebäude) beziehen sich die Energieverbrauchsdaten lediglich auf alle Wohnungen. Der Endenergieverbrauch in kWh je Quadratmeter Nutzfläche und Jahr [kWh/(m<sup>2</sup>·a)] 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.

## **Primärenergieverbrauch – Seite 3**

Der Primärenergieverbrauch wird mit einem normativ festgelegten Primärenergiefaktor über den Endenergieverbrauch ermittelt. Dieser Primärenergiefaktor ist wiederum abhängig vom eingesetzten Energieträger und zeigt, welche Menge an Primärenergie für die Gewinnung, Umwandlung und Verteilung beim jeweils eingesetzten Energieträger aufzuwenden ist, um eine bestimmte Endenergiemenge bereitzustellen. Beispielsweise betragen die Primärenergiefaktoren für Heizöl und Erdgas 1,1 und für Holz 0,2.

Beispiel: Beträgt der Endenergieverbrauch für ein gasbeheiztes Gebäude 100 kWh/(m<sup>2</sup>·a), ergibt sich ein Primärenergieverbrauch von 100 kWh/(m<sup>2</sup>·a) x 1,1 = 110 kWh/(m<sup>2</sup>·a).

## **Zuschläge für Leerstand, Warmwasser, Kühlung – Seite 3**

Im Fall längerer Leerstände ist nach Energieeinsparverordnung hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch zu bestimmen und in die Verbrauchserfassung einzubeziehen.

Ebenfalls in der Energieeinsparverordnung definiert ist, dass ein Energieausweis immer den Verbrauch von Heizung und Warmwasser berücksichtigen muss. Wird das Warmwasser nicht mit der Heizungsanlage bzw. dezentral erzeugt, wird ebenfalls ein fiktiver Zuschlag als typischer Verbrauch über eine definierte Pauschale vorgesehen, um eine Vergleichbarkeit mit solchen Heizungsanlagen herzustellen, die neben der Beheizung des Gebäudes auch zur Warmwasserbereitung dienen. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung.

Ob und inwieweit die genannten Zuschläge in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

## **Klimafaktor - Seite 3**

Der Klimafaktor ist ein u. a. vom Deutschen Wetterdienst angegebener Wert. Dieser wird postleitzahlengenau auf Grundlage der konkreten örtlichen Wetterdaten ermittelt und monatlich aktualisiert. Anhand des Klimafaktors wird der Energieverbrauch für die Heizung auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. Damit werden klimatische Schwankungen einzelner Jahre und klimawirksame Standortunterschiede ausgeglichen.

So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter oder an einem kalten Standort nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes.

Der Klimafaktor kann zwischen den verschiedenen Abrechnungszeiträumen - je nach Witterung - stark voneinander abweichen.

## **Vergleichswerte – Seite 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.

## **Pflichtangaben in Immobilienanzeigen**

Nach der Energieeinsparverordnung besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen, im Folgenden genannten Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen:

- Baujahr des Gebäudes (s. Seite 1)
- Wesentlicher Energieträger für die Heizung und Warmwasser (s. Seite 1)
- Art des Energieausweises (hier: Energieverbrauchsausweis, s. Seite 1)
- Endenergieverbrauch (s. Seite 3)
- Energieeffizienzklasse (s. Seite 3)