



Exposé



Villa in begehrter Wohnlage

50968 Köln-Raderthal

Eckdorfer Straße 4

Inhalt:

1. Eckdaten	3
2. Lagebeschreibung	3
3. Grundstücks-/ Objektbeschreibung	3
4. Angaben zum Gebäudeenergiegesetz (GEG)	6
5. Planungssituation	6
6. Erschließung	7
7. Besonderheiten	7
8. Angebotsabgabe	9
9. Allgemeine Informationen	9
10. Besichtigungstermine	10
11. Datenschutzinformationen	11
12. Anlagen	11
12.1 Lagepläne (nicht maßstabsgetreu)	12
12.2 Flurkarte (nicht maßstabsgetreu)	14
12.3 Fotos	15
12.4 Luftbild (nicht maßstabsgetreu)	16
12.5 Grundrisse	17
12.6 Vordruck zur Angebotsabgabe	20

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Verkaufsteam Köln, beabsichtigt, das nachfolgend näher beschriebene Grundstück, bebaut mit einem Wohngebäude nebst Garage in 50968 Köln-Raderthal, Eckdorfer Straße 4 zu veräußern.

1. Eckdaten

Lage des Objektes:	Ruhige Toplage im Stadtteil Köln-Raderthal
Kaufpreisvorstellung:	Bitte um Angebotsabgabe
Grundstücksgröße:	2.037 m ²
Wohn- und Nutzfläche:	Ca. 640 m ² (300 m ² WF +340 m ² NF) m ²
Besichtigungstermine:	Nur nach vorheriger schriftlicher Terminvereinbarung möglich.
Hinweis:	Link zu einem <u>virtueller Rundgang</u> durch das Objekt
Angebotsabgabefrist:	28. Mai 2024

2. Lagebeschreibung

Köln ist mit rund 1,1 Millionen Einwohnern (Stand: 31.12.2022; Quelle: Stadt Köln) die bevölkerungsreichste Stadt des Landes Nordrhein-Westfalen und gilt als international bedeutende Wirtschafts- und Kulturmetropole.

Das Verkaufsobjekt liegt im südlichen Stadtteil Raderthal und ist Bestandteil der so genannten Volksparksiedlung, die in den 50er Jahren des vorigen Jahrhunderts entstand. Die Volksparksiedlung ist Beispiel einer städtischen Villensiedlung, die in ihrer geschlossenen baulichen Gestaltung einmalig sein dürfte. Sie zeichnet sich durch eine ruhige Lage, aufgelockerte und großzügige Bebauung mit großen Abstandsflächen, altem Baumbestand und Grüneinfriedung aus.

Aufbau, Lage und Erscheinungsbild der Volksparksiedlung eignen sich, dem Anspruch des gehobenen Wohnbedarfs zu entsprechen.

Verkehrstechnisch ist das Grundstück sehr gut erschlossen. So sind die Anbindungen an die Bundesstraße B 51 sowie an die Bundesautobahnen A 555 (Köln/Bonn) und an die A 4 (Aachen/Olpe) jeweils in wenigen Autominuten möglich. Das etwa 5 km entfernte Stadtzentrum ist mit dem PKW und öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen. Bus- und Straßenbahnhaltestellen sind fußläufig in ca. 10-15 Minuten gelegen.

Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs sind im Nahbereich gegeben. Ein Kindergarten sowie verschiedene Bildungseinrichtungen befinden sich im fußläufigen Bereich, öffentliche Parkanlagen, ein Kinderspielplatz und der forstbotanische Garten in nächster Umgebung.

3. Grundstücks-/ Objektbeschreibung

Das Grundstück ist wie folgt beim Amtsgericht Köln im Grundbuch von Köln-Rondorf, Blatt 1181 eingetragen:

Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. des Grundstücks:	2
Gemarkung:	Köln-Rondorf
Flur:	54
Flurstück:	57/147
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- u. Freifläche, Eckdorfer Straße 4
Größe in m ² :	2.037

Abteilung I:	Lfd. Nr. 2: Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Anstalt des öffentlichen Rechts, Bonn
Abteilung II:	Keine Eintragung vorhanden.
Abteilung III:	Keine Eintragung vorhanden.

Objektbeschreibung

Bei dem zu veräußernden Objekt handelt es sich um ein in Massivbauweise errichtetes, unterkellertes, zweigeschossiges, freistehendes Einfamilienhaus mit einem nicht ausgebauten Dachboden und mit einer dazugehörigen, ebenfalls in Massivbauweise erstellten Einzelgarage mit zweiflügeligem Holztor. Die Fassaden von Haus und Garage sind verputzt. Die Satteldächer des Wohngebäudes und der Garage sind mit Ziegeln eingedeckt.

Bereits die ursprüngliche Planung sah vor, dass dieser Gebäudetyp – wie in der Eckdorfer Str. 6 und 8 bereits geschehen – bei Bedarf mit geringfügigen Veränderungen in zwei abgeschlossene Wohnungen mit getrennten Eingängen umgebaut werden kann.

Das Objekt wurde etwa im Jahr 1951 als sogenannter Besatzungsbau für die britischen Streitkräfte errichtet und von Angehörigen der britischen Streitkräfte zu Wohnzwecken und nach deren Rückgabe zu Verwaltungszwecken genutzt. Seit Dezember 2020 steht das Haus leer.

<u>Baujahr</u>	ca. 1951
<u>Wohnfläche (EG + OG)</u>	ca. 300 m ²
<u>Nutzfläche (KG, DG + Garage)</u>	ca. 340 m ²
<u>Bauart</u>	Einfamilienhaus, Massivbauweise, zweigeschossig mit nicht ausgebautem Dachgeschoss, voll unterkellert, Satteldach mit Ziegeleindeckung, Putzfassade

Raumaufteilung

Kellergeschoss:	Neun Räume: u. a. Heizungsraum, Öltankraum, Abstellräume sowie ein Zugang zum Garten via Kelleraußentreppe (Beton)
Erdgeschoss:	Vier Zimmer, davon ein Zimmer mit Kamin und Zugang zum Garten, ein Zimmer mit Zugang zur Terrasse und zum Garten, ein Zimmer mit separatem WC und Waschbecken, Küche mit Zugang zum Garten, Gäste-WC, Foyer, Flur und Nebeneingang
Obergeschoss:	Sieben Zimmer, davon ein Zimmer mit Zugang zum Balkon, drei Badezimmer, Flur
Dachboden:	Nicht ausgebaut, Zugang über das Treppenhaus

Näheres ist den als Anlage 12.5 beigefügten Grundrissen zu entnehmen. Die Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu und es kann nicht garantiert werden, dass diese vollständig mit den tatsächlichen Gegebenheiten übereinstimmen.

<u>Beheizung</u>	Zentralheizung, Ölheizung Buderus 1986 und 8.000 Liter-Stahltank, Bj. 1965, Innenhülle und Vakuumleckanzeiger im Jahr 2019 nachgerüstet
------------------	---

Fenster

Keller:	Fenster mit Holzrahmen und Einfachverglasung, Fenster, vergittert, mit Metallrahmen und Einfachverglasung
EG und OG:	Holzfenster überwiegend mit Doppelverglasung, Im EG Rollläden, ansonsten Fenster im EG vergittert,
Dachboden:	Dachluken aus Metall

Türen

Eingangstür:	Kunststofftüre mit Glaseinsatz
Nebeneingang:	Holzeingangstür mit Glaseinsatz
Zugänge zum Garten:	Fenstertüren mit Holzrahmen, z.T. vergittert
Innentüren:	Holztüren, teilweise mit Glaseinsatz
Keller:	Metalltüren

Fußböden

Keller:	Verbundestrich
EG:	Parkett, PVC und Fliesen

OG: Teppich, PVC und Fliesen
Dachboden: Boden ist mit Polystyrolplatten belegt

Dach nicht gedämmt

Garten

Der ca. 1.100 m² große, rückwärtige Garten ist nach Westen ausgerichtet. Zu den Nachbargrundstücken ist der Garten mit einem Latten- und Maschendrahtzaun und altem Baumbestand eingegrenzt.

Parkmöglichkeiten

Parkmöglichkeiten bestehen auf der öffentlichen Straße, in der Garage und auf dem Zufahrtbereich des Grundstücks selbst.

4. Angaben zum Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Nach §§ 79 Abs. 4, Satz 2 und 80 Abs. 3, Satz 1, Alt. 1 des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) in Verbindung mit dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG NRW) entfällt für das zu verkaufende und in der Denkmalliste der Stadt Köln unter der Nummer 7444 als Baudenkmal eingetragene Gebäude die ansonsten im Fall des Verkaufs bestehende Verpflichtung, einen Energieausweis ausstellen zu lassen.

5. Planungssituation

Nach Auskunft der Stadt Köln liegt das betroffene Grundstück im Bereich des seit dem 01.12.1980 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 67400/02, der u. a. folgendes festsetzt:

WR, II, GRZ 0,1, GFZ 0,2 und offene Bauweise. Vorhandene Bäume, Sträucher und Bepflanzungen sind zu erhalten.

Ferner gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Köln vom 18.Juli 2023.

Im gesamten Plangebiet gilt nach § 19 Wasserhaushaltsgesetz die Wasserschutzzone III A des Wasserwerks Hochkirchen. Die Auskunft der Stadt Köln wird auf Wunsch zugesandt.

Das Objekt liegt ausweislich der auf der Homepage der Stadtentwässerungsbetriebe (StEB) Köln dargestellten Hochwassergefahren- und Starkregengefahrenkarte in einem überschwemmungs- bzw. überflutungsgefährdeten Gebiet.

Der Verkauf erfolgt ausdrücklich ohne Zusicherung eines bestimmten Bau- oder Planungsrechtes. Rechtsverbindliche Aussagen zu der Genehmigungsfähigkeit einer beabsichtigten Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung der baulichen Anlagen sind daher mit der Stadt Köln abzustimmen.

6. Erschließung

Das Grundstück wird von einer öffentlichen Erschließungsanlage (Eckdorfer Straße) erschlossen. Nach Auskunft der Stadt Köln wird ein Erschließungsbeitrag nach §§ 127 - 135 BauGB nicht mehr erhoben. Ein Straßenbaubeitrag nach § 8 KAG NRW ist zurzeit nicht zu entrichten. Ob zu einem späteren Zeitpunkt straßenbauliche Maßnahmen durchgeführt werden, die eine Beitragspflicht auslösen, kann derzeit nicht angegeben werden.

Ver- und Entsorgungsleitungen

Das Grundstück ist an die ortsüblichen Versorgungsleitungen für Trinkwasser und Strom sowie an die Abwasserentsorgung angeschlossen. Ein Kanalanschlussbeitrag wird nicht mehr erhoben.

Der Anschluss des Grundstücks an die in der Eckdorfer Straße liegende Gasleitung ist grundsätzlich möglich. Dieser Hausanschluss ist, wie jeder Hausanschluss, auf eigene Kosten herzustellen.

Sämtliche Leitungspläne sowie die Bescheinigung über das Ergebnis der Prüfung des Zustands und der Funktionsfähigkeit privater Abwasserleitungen und zugehöriger Schächte der Firma CASAN Gesellschaft mbH, Pierstraße 3, 50997 Köln können bei der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben eingesehen werden. Im Jahr 2019 wurde die private Abwasserleitung saniert.

7. Besonderheiten

Grundstücksgrenzen

Kaufinteressenten werden ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die äußeren Anzeichen für Grenzen in der Örtlichkeit (z.B. Zäune, Hecken, Wege, Bäume) zum Teil nicht mit den katastermäßig festgelegten Grenzen übereinstimmen müssen.

PAK-/Asbest-/Bleibelastung

Es kann aufgrund der Baujahres des Gebäudes bei der Verlegung der Fußbodenbeläge teer- und bitumenhaltiger bzw. asbesthaltiger Kleber verwendet worden sein. Auch kann die Verwendung von asbesthaltigen Stoffen in Fußbodenbelägen oder in anderen Bereichen des Gebäudes nicht völlig ausgeschlossen werden. Gleiches gilt für eine etwaige Bleibelastung in der Trinkwasserinstallation.

Im Oktober 2021 sind Gebäudeteile auf Asbest und der Parkettkleber auf polyzyklisch-aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) untersucht worden. Nach den Untersuchungsergebnissen bleibt festzuhalten, dass danach kein akuter Handlungsbedarf erkennbar ist. Dies gilt auch für die angetroffenen asbesthaltigen Produkte, solange kein Eingriff in die Bausubstanz erfolgt. Die Sanierung der angetroffenen schadstoffhaltigen Produkte beträgt nach einer groben Kostenschätzung aus dem Jahr 2021 rund 69.000 € (brutto).

Details sind dem Untersuchungsbericht, welcher bei der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben schriftlich angefordert werden kann, zu entnehmen.

Die v. g., vom Käufer/von der Käuferin zu übernehmenden Risiken sind bei Angebotsabgabe einzupreisen.

Gebäudeinstandsetzung und -sanierung

Das Objekt aus dem Jahr 1951 weist einen erheblichen Sanierungs- und Instandsetzungstau auf.

Baulasten

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Köln sind zu Lasten des Grundstücks keine Baulasten eingetragen. Auch auf den unmittelbaren Nachbargrundstücken (Flurstücke 57/146 und 57/148) sind keine begünstigenden Baulasten eingetragen.

Altlasten

Das Grundstück befindet sich im Bereich des Altstandortes mit der Nr. 20409 und der Bezeichnung „Militärringstr./ Munitionsanstalt Raderthal“. Bei der Fläche handelt es sich um ein ehemaliges Lager für konventionelle Kampfstoffe. Laut Auskunft der Stadt Köln wurden durch Untersuchungen schädliche Bodenveränderungen und sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit ausgeschlossen.

Kampfmittel

Die Stadt Köln war in beiden Weltkriegen von flächendeckenden Bombardierungen betroffen. Daher können auf allen Grundstücken im Stadtgebiet Kriegsalasten und Munition vorhanden sein. Pauschale Kampfmittelfreiheitsbescheinigungen sind aus diesem Grund ohne konkreten Bauanlass / Bauantrag nicht zu erlangen. Im Zuge geplanter Baumaßnahmen ist daher im Regelfall ein Antrag an das städtische Ordnungsamt zur Ermittlung der Kampfmittelbelastung zu stellen.

Denkmalschutz

Zur Erhaltung der besonderen Architektur der 50er Jahre innerhalb der Siedlung wurde die gesamte Volksparksiedlung am 25.04.1995 unter der Nummer 7444 in die Denkmalliste der Stadt Köln eingetragen. Das Haus, die Garage und das Grundstück nebst Außenanlagen unterliegen damit den Bestimmungen des Denkmalschutzes. Die Unterschutzstellung umfasst in der Regel das gesamte Bauwerk (Äußeres und Inneres) sowie seine engere Umgebung. Neu- oder Erweiterungsbauten werden aufgrund der denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen grundsätzlich nicht zugelassen.

Weitere Auskünfte hierzu erteilt das Amt für Denkmalschutz und Denkmalpflege der Stadt Köln.

Das Objekt wird in der Begründung der Eintragung in die Denkmalliste als „Typ Lohmeyer III“ geführt.

8. Angebotsabgabe

Es wird um Abgabe eines Angebotes gebeten. Für Ihr Kaufangebot verwenden Sie bitte den beigefügten Vordruck (Anlage 12.6). Dieser kann gerne auch eingescannt an die u. a. Mailadresse gesandt werden.

9. Allgemeine Informationen

Alle tatsächlichen und rechtlichen Angaben in diesem Exposé sind mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt worden. Gleichwohl kann für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden. Dies schließt auch die dem Exposé beiliegenden Pläne ein. Die genannten Daten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Die Rechte aller nicht gekennzeichneten Fotos/Bilder/Karten liegen bei der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben.

Für den Fall, dass Ihr Angebot in die engere Wahl kommt, wird die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Sie bitten, zu Ihrer Legitimation eine Kopie eines amtlichen Identitätsnachweises (z. B. Personalausweis, Reisepass oder vergleichbares Ausweisdokument) beizubringen, aus denen sich Name (Familiename und sämtliche Vornamen), Geburtsort, Geburtsdatum, Staatsangehörigkeit und Wohnanschrift sowie Art, Nummer und ausstellende Behörde des vorgelegten Identifikationsdokuments ergeben. Gegebenenfalls ist eine amtliche Meldebescheinigung beizufügen.

Mit der Übersendung der Kopie eines amtlichen Identitätsnachweises willigen Sie in die Verarbeitung der Daten ein. Die Kopie bzw. die Daten werden ausschließlich im Rahmen des Angebotsverfahrens und ggf. des Verkaufs verwendet. Sollten mit Ihnen keine Verkaufsverhandlungen aufgenommen oder diese beendet werden, wird die Kopie unverzüglich vernichtet bzw. auf Verlangen an Sie zurückgegeben. Nach Abschluss des Verkaufsverfahrens werden diese Daten zeitnah wieder gelöscht.

Weiterhin behält sich die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben vor, von Bietenden im Laufe des Verkaufsverfahrens für ihr Kaufangebot ein Finanzierungskonzept (Selbstauskunft) und für fremdfinanzierte Kaufpreisanteile ergänzend die Finanzierungszusage eines Kreditinstituts anzufordern, welche ggf. innerhalb einer Frist von vier Wochen zu liefern wären. Die Kaufpreiszahlung ist stets nur bargeldlos im Wege der Überweisung möglich.

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben behält sich die Entscheidung vor, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen das Grundstück verkauft wird und mit den Interessentinnen und Interessenten nachzuverhandeln.

Hinweis für Beschäftigte des Bundesministeriums der Finanzen und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben: Die Veräußerung von Grundstücken an die vorgenannten Beschäftigten durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben ist nur mit besonderer Genehmigung zulässig. Versehen Sie Ihr Angebot daher bitte mit einem entsprechenden Hinweis, wenn Sie Beschäftigte/r des Bundesministeriums der Finanzen (nicht nachgeordneter Bereich) oder der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben sind.

Ihre persönlichen Angaben werden ausschließlich im Zusammenhang mit dem Verkauf des Objektes verwendet.

Mit der Versendung des Exposés ist kein Maklerauftrag verbunden. Makler, die dieses Kaufobjekt anbieten, handeln nicht im Auftrag der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Angeboten handelt. Dieses Verfahren ist nicht mit den Verfahren nach der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) oder der Vergabe- und Vertragsordnung für Leistungen – ausgenommen Bauleistungen – (VOL) bzw. der Vergabeverordnung (VgV) und der Unterschwellenvergabeordnung (UVgO) vergleichbar. Mit der Abgabe eines Angebotes entsteht kein Anspruch auf Abschluss eines Kaufvertrages.

Bitte senden Sie Ihr ernsthaftes und bedingungsfreies Kaufangebot mit dem Betreff

„Kaufangebot für das Grundstück in 50968 Köln - Raderthal, Eckdorfer Straße 4“

bis zum **28.Mai 2024** an:

Herrn Ralf Cappel o. V. i. A
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Verkaufsteam Köln
Deutz-Kalker-Straße 7
50679 Köln.

Oder per E-Mail: Ralf.Cappel@bundesimmobilien.de

Bei Korrespondenz geben Sie bitte das Geschäftszeichen DOVK.VK-146081/0001-03.4011 an.

Alle mit der Angebotsabgabe bzw. dem Erwerb verbundenen Kosten (wie z. B. Beteiligung von Grundstückssachverständigen oder Maklern, Notarkosten, Vermessungskosten, Gebühren, Steuern sowie sonstige Abgaben) übernimmt der/die Kaufinteressent/in bzw. der/die Käufer/in.

10. Besichtigungstermine

Das zum Verkauf stehende Wohngebäude nebst Garage kann nur nach vorheriger schriftlicher Terminvereinbarung besichtigt werden.

Um Kaufinteressenten vorab einen Eindruck von dem Verkaufsobjekt zu ermöglichen, besteht die Möglichkeit, unter dem nachfolgenden Link einen virtuellen Rundgang durch die Immobilie aufzurufen:

[Rundgang durch die Immobilie](#)

Für Fragen zum Verkaufsobjekt wenden Sie sich bitte an Herrn Cappel unter der Telefonnummer +49 (0)221 880498-211 oder Ralf.Cappel@bundesimmobilien.de.

Besichtigungstermine können individuell auch mit Frau Frankowski unter der Telefonnummer +49 (0)221 880498-23 oder Urszula.Frankowski@bundesimmobilien.de vereinbart werden.

11. Datenschutzinformationen

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben verarbeitet Ihre personenbezogenen Daten im Einklang mit allen geltenden Datenschutzbestimmungen.

Die entsprechenden Hinweise dazu finden Sie unter www.bundesimmobilien.de/datenschutz.

12. Anlagen

12.1 Lagepläne (nicht maßstabsgetreu)

12.2 Flurkarte (nicht maßstabsgetreu)

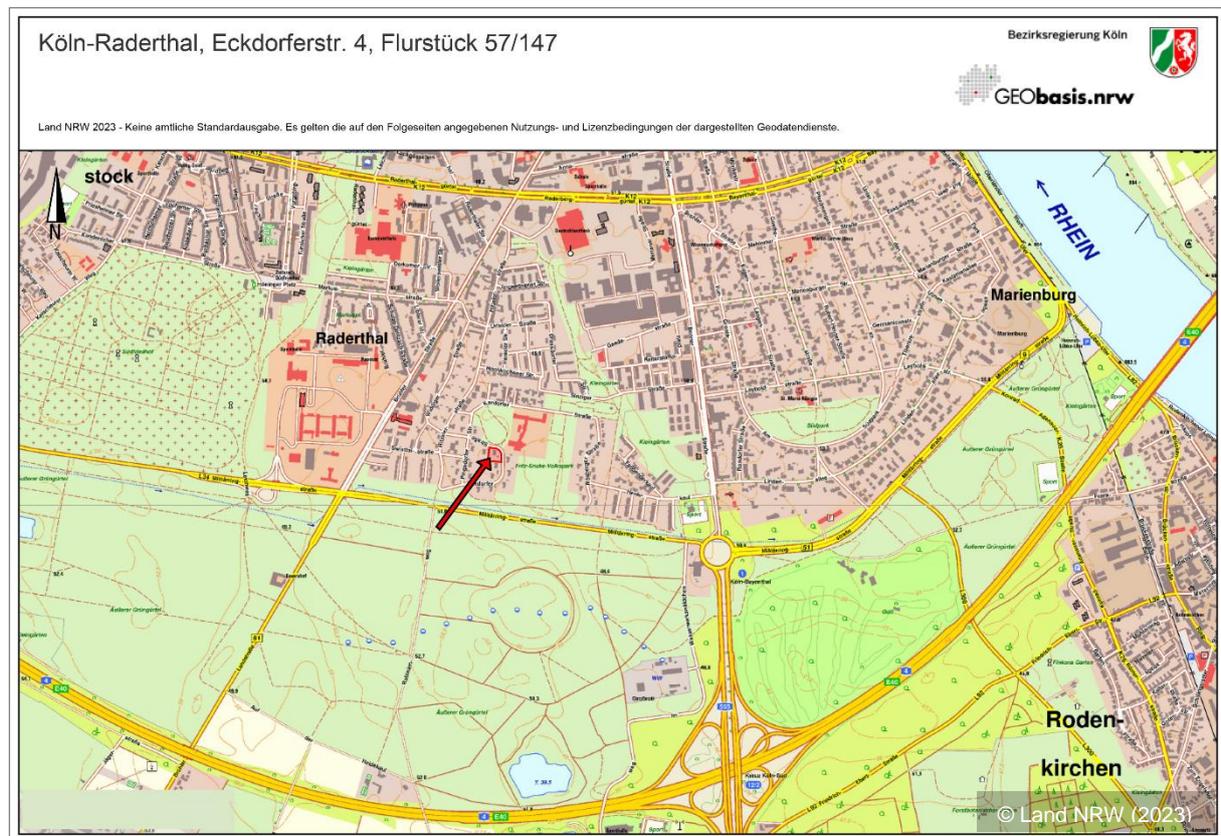
12.3 Fotos

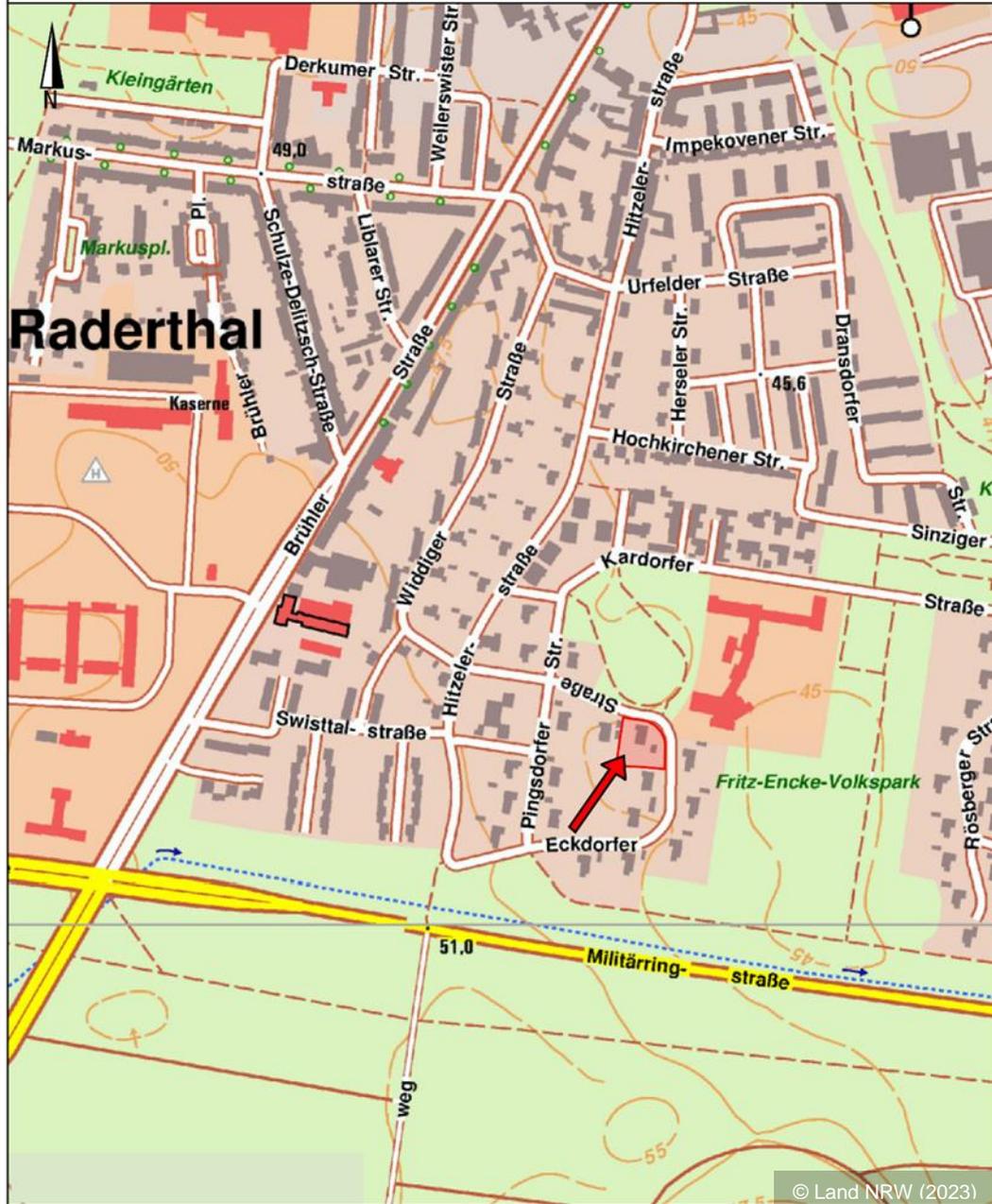
12.4 Luftbild (nicht maßstabsgetreu)

12.5 Grundrisse

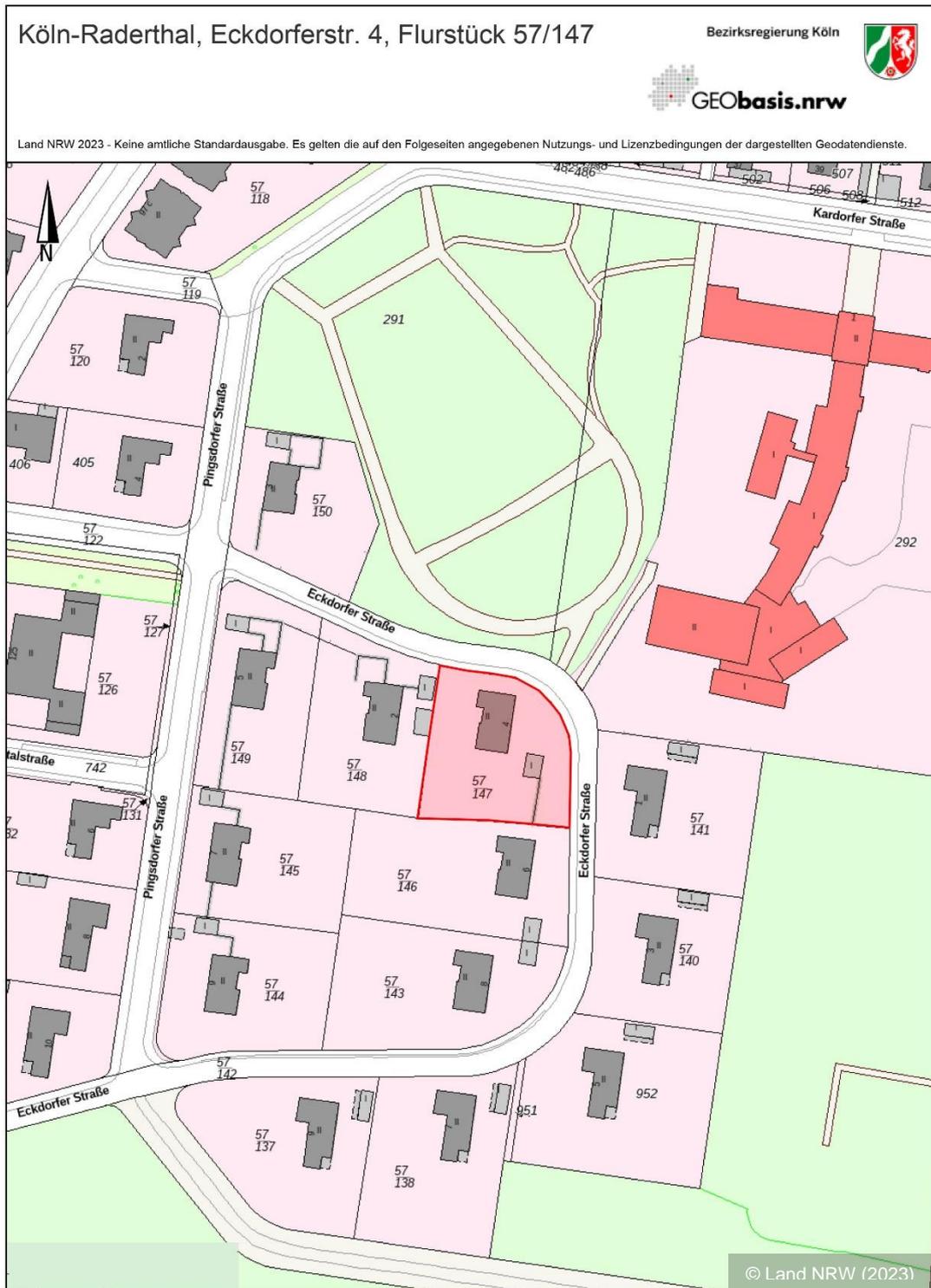
12.6 Vordruck zur Angebotsabgabe

12.1 Lagepläne (nicht maßstabsgetreu)





12.2 Flurkarte (nicht maßstabsgetreu)



12.3 Fotos



Einfahrt

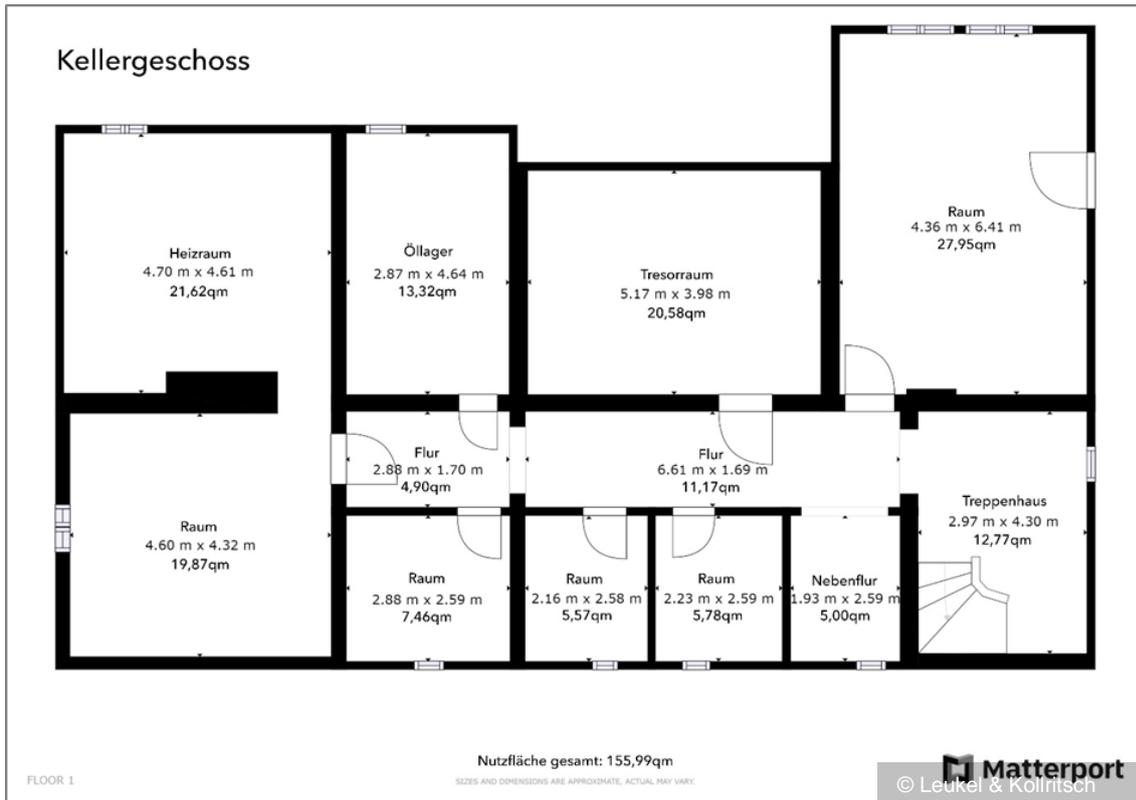


Gartenansicht

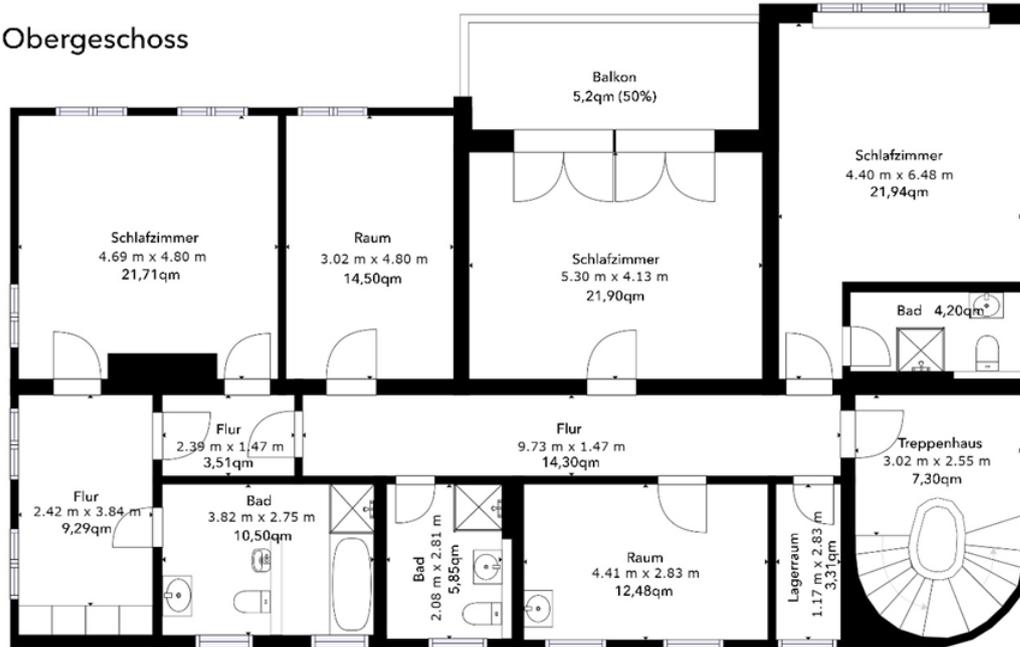
12.4 Luftbild (nicht maßstabsgetreu)



12.5 Grundrisse



Obergeschoss



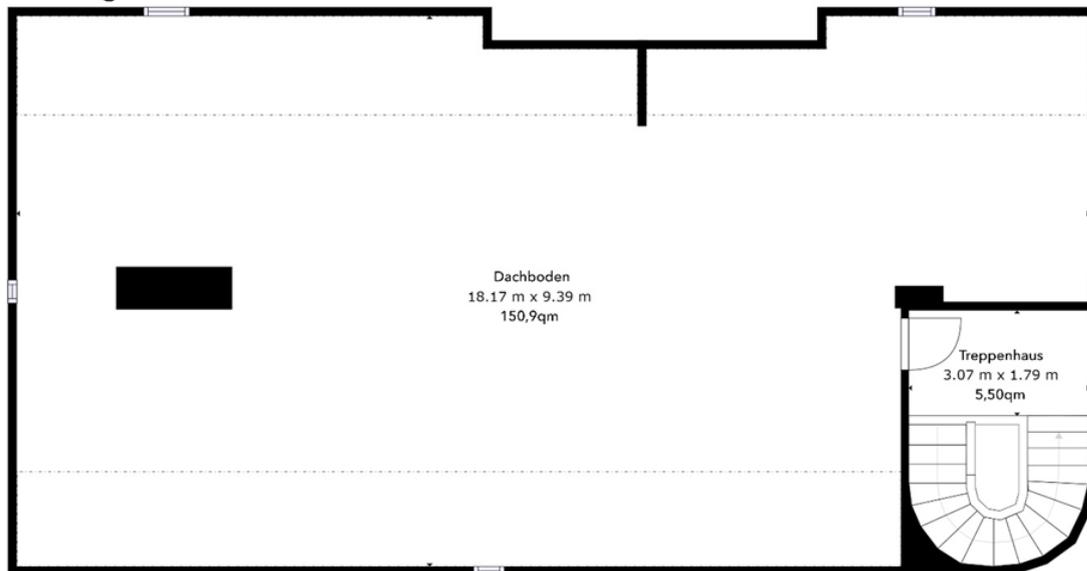
Wohnfläche gesamt: 155,99qm

SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.

FLOOR 3

Matterport
© Leukel & Köllritsch

Dachgeschoss



Nutzfläche gesamt: 156,4qm

SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.

FLOOR 4

Matterport
© Leukel & Köllritsch

12.6 Vordruck zur Angebotsabgabe

Herr Ralf Cappel o. V. i. A.
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Verkaufsteam Köln
Deutz-Kalker Straße 7
50679 Köln

Kaufangebot (Eckdorfer Straße 4, 50968 Köln / DOVK.VK-146081/0001-03.4011)

I. Kaufinteressent/in/en

Name:
Vorname:
Firma:
Straße:
PLZ:
Ort:
Telefon:
E-Mail:

Ich bin/wir sind Beschäftigte/r des Bundesministeriums für Finanzen (nicht nachgeordneter Bereich) /der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben: ja / nein (nichtzutreffendes streichen)

II. Kaufangebot

Ihr Kaufangebot (in Euro)

Ihr Kaufangebot (in Worten)

Ort, Datum

Unterschrift/en