BEISPIEL von Capitality · capitality.io. Firma, Personen und Wohnung sind erfunden. Die blauen Anmerkungen sagen, warum etwas so dasteht; in Ihrem Exposé stehen sie nicht. Unverbindliches Beispiel, nicht anwaltlich geprüft, keine Rechtsberatung, ohne Gewähr - vor dem Einsatz prüfen lassen.

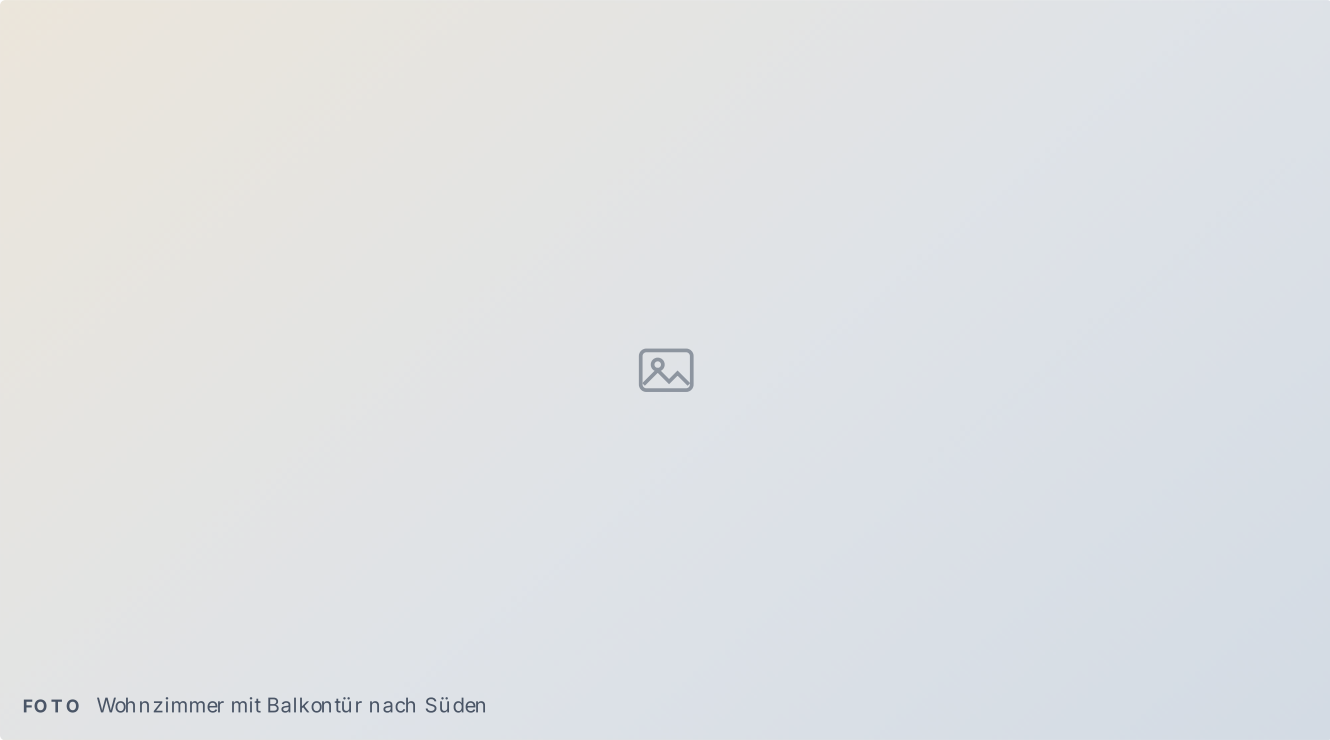


FOTO Wohnzimmer mit Balkontür nach Süden

3-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon in Köln-Ehrenfeld, vier Minuten zur Stadtbahn

Etagenwohnung in Köln-Ehrenfeld · Objekt-Nr. VW-2026-031

KAUFPREIS	WOHNFLÄCHE	ZIMMER	BAUJAHR	ENERGIEKLASSE
389.000 €	ca. 80,5 m²	3	1958	E

Veedelwerk Immobilien · Lea Brandt · 0221 000 00 00

ANMERKUNG
Der Titel nennt Typ, Lage und das eine Merkmal, das diese Wohnung von den anderen im Portal unterscheidet. Preis, Fläche und Energieklasse stehen auf der ersten Seite - danach fragen Interessenten zuerst.

Das Wichtigste auf einen Blick

Objektart	Etagenwohnung
Lage	Köln-Ehrenfeld - die genaue Adresse nennen wir auf Anfrage
Wohnfläche	ca. 80,5 m² nach Wohnflächenverordnung, laut Berechnung eines Architekten von 2019, übergeben von der Verkäuferin
Zimmer	3, davon 2 Schlafzimmer
Bad und WC	ein Bad mit Dusche und Fenster
Etage	3. Obergeschoss von 4, ohne Aufzug
Baujahr	1958
Modernisiert	Fenster, Elektrik und Parkett 2016, Bad 2021
Zustand	gepflegt, ohne Renovierung bezugsfertig
Heizung	Gas-Zentralheizung mit Brennwertkessel von 2014
Stellplatz	keiner; Parken an der Straße
Hausgeld	318 € monatlich, davon auf Mieter umlegbar ca. 196 €
Erhaltungsrücklage	84.600 € für die Gemeinschaft, Stand 31. Dezember 2025, laut Verwalter
Gemeinschaft	12 Einheiten, Miteigentumsanteil 68/1.000
Sondereigentum	Kellerabteil Nr. 7, ca. 5 m²
Nutzung	bezugsfrei nach Absprache, voraussichtlich ab 1. März 2027
Kaufpreis	389.000 €
Käuferprovision	3,57 % des Kaufpreises inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer

ANMERKUNG
Bei jeder Zahl steht, woher sie kommt. So weiß der Käufer, was die Verkäuferin angegeben hat - und dass Sie es nicht selbst ermittelt haben (BGH III ZR 146/06).

Beschreibung

Sie betreten die Wohnung über einen Flur, von dem alle Räume abgehen. Wohnzimmer und Küche liegen nach Süden zum Hof: Vom Balkon sehen Sie auf Gärten und zwei alte Kastanien, nicht auf die Straße. Das Schlafzimmer und das zweite Zimmer, das sich als Kinder- oder Arbeitszimmer eignet, liegen nach Norden zur Wohnstraße.

Die Wohnung ist gepflegt und kann ohne Renovierung bezogen werden. 2016 wurden Fenster, Elektrik und Eichenparkett erneuert, 2021 das Bad mit bodengleicher Dusche. Die Einbauküche von 2016 bleibt in der Wohnung und ist im Kaufpreis enthalten.

Was Sie einplanen sollten: Das Haus hat keinen Aufzug. Die Eigentümerversammlung hat für 2027 die Dämmung der Hoffassade besprochen, aber noch nicht beschlossen; das Protokoll senden wir Ihnen gern.

> **ANMERKUNG**
> Auch das weniger Schöne steht im Exposé: kein Aufzug, eine mögliche Maßnahme der Gemeinschaft. Wer es erst beim Notar erfährt, springt ab - und eine beschönigte Beschreibung kann irreführend sein (§ 5 UWG).

Ausstattung

Böden	Eichenparkett in Wohn- und Schlafräumen (2016), Fliesen in Küche und Bad
Küche	Einbauküche von 2016 mit Geschirrspüler, im Kaufpreis enthalten
Bad	bodengleiche Dusche, Fenster, Handtuchheizkörper - modernisiert 2021
Fenster	Kunststofffenster mit Zweifachverglasung, 2016
Heizung und Warmwasser	Gas-Zentralheizung mit Brennwertkessel von 2014, Warmwasser über die Heizung
Elektrik	in der Wohnung erneuert 2016
Balkon	6,4 m², nach Süden zum Hof
Keller und Gemeinschaft	Kellerabteil, Fahrradraum, Waschkeller mit eigenem Anschluss

Wohnfläche

RAUM	GRUNDFLÄCHE	ANGERECHNET
Wohnen und Essen	27,6 m²	27,6 m²
Schlafzimmer	14,2 m²	14,2 m²
Kinder- oder Arbeitszimmer	11,4 m²	11,4 m²
Küche	9,3 m²	9,3 m²
Bad	6,1 m²	6,1 m²
Flur	8,5 m²	8,5 m²
Abstellraum	1,8 m²	1,8 m²
Balkon, zu einem Viertel	6,4 m²	1,6 m²
Wohnfläche	-	80,5 m²

ANMERKUNG
Der Balkon zählt nach der Wohnflächenverordnung in der Regel zu einem Viertel, das Kellerabteil gar nicht (§§ 2, 4 WoFlV). Die Tabelle zeigt, wie die 80,5 m² zustande kommen - und nach welcher Methode.

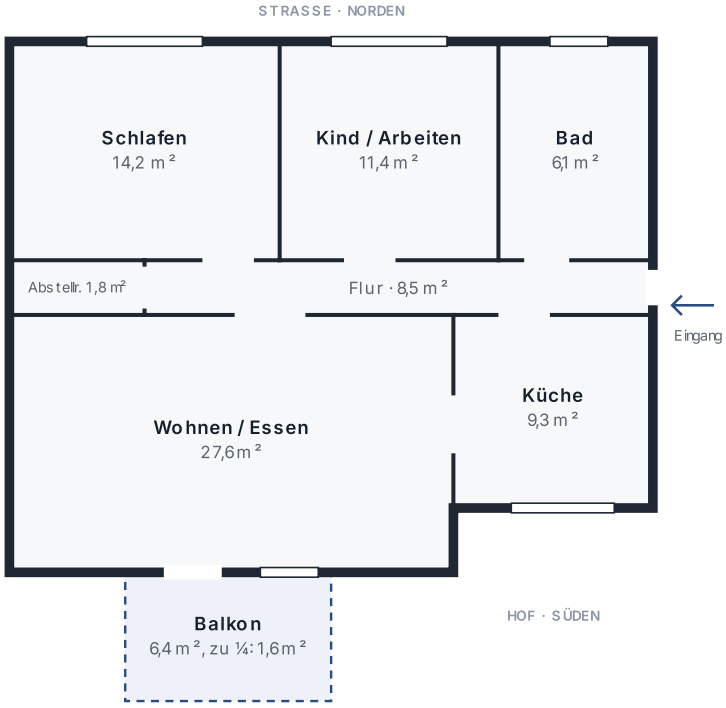
Lage

Die Wohnung liegt in einer Wohnstraße mit Bäumen und Häusern aus den Fünfzigerjahren, zwei Querstraßen von der Einkaufsstraße des Viertels. Durchgangsverkehr gibt es nicht; morgens kommen die Kinder auf dem Weg zur Grundschule vorbei.

ZIEL	WEG	ZEIT
Haltestelle der Stadtbahn	zu Fuß	4 Min.
S-Bahnhof	zu Fuß	10 Min.
Kita	zu Fuß	3 Min.
Grundschule	zu Fuß	6 Min.
Supermarkt	zu Fuß	3 Min.
Wochenmarkt	zu Fuß	5 Min.
Ärzte, Apotheke	zu Fuß	4 Min.
Park	zu Fuß	9 Min.
Innenstadt	mit der Stadtbahn	15 Min.
Autobahn	mit dem Auto	8 Min.

ANMERKUNG
Die Adresse gibt es erst auf Anfrage. Deshalb nennt der Lagetext keine Straßennamen, und die Zeiten sind gerundet.

Grundriss und Fotos



Grundriss der Wohnung, schematisch und nicht maßstäblich; Flächen laut Wohnflächenberechnung

ANMERKUNG
Die Fotos folgen einem Rundgang durch die Wohnung. Die Fotografin hat die Rechte für Exposé, Portale, Website und soziale Medien schriftlich eingeräumt (§ 31 UrhG).

FOTO Wohn- und Essbereich

FOTO Küche mit Fenster zum Hof

FOTO Bad, modernisiert 2021

FOTO Blick vom Balkon in den Hof

Energieausweis

Art des Ausweises	Verbrauchsausweis
Ausgestellt am	12. Mai 2022
Gültig bis	11. Mai 2032
Endenergieverbrauch	138 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse	E
Baujahr laut Ausweis	1958
Wesentlicher Energieträger	Erdgas

ANMERKUNG
Diese Angaben verlangt § 87 GModG in jeder Anzeige, sobald ein Ausweis vorliegt. Ab 1. Januar 2027 gilt eine Neufassung: Das Ausstellungsdatum steht hier schon, den Primärenergiekennwert übernehmen Sie dann aus dem Ausweis.

Preis und Provision

Kaufpreis	389.000 €
Käuferprovision	3,57 % des Kaufpreises inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer, das sind 13.887,30 €
Erwerbsnebenkosten	Grunderwerbsteuer in Nordrhein-Westfalen 6,5 %, das sind 25.285 €; Notar und Grundbuch erfahrungsgemäß etwa 1,5 bis 2 %; dazu die Käuferprovision

Die Verkäuferin zahlt eine Provision in gleicher Höhe. Die Provision entsteht, wenn der Kaufvertrag infolge unseres Nachweises oder unserer Vermittlung zustande kommt.

ANMERKUNG
3,57 % sind 3 % zuzüglich 19 % Umsatzsteuer, als Gesamtpreis genannt (§ 3 PAngV). Zahlen beide Seiten, dann gleich viel - das verlangt § 656c BGB, wenn eine Wohnung an einen Verbraucher verkauft wird.

Unterlagen

Auf Anfrage senden wir Ihnen die Teilungserklärung, die Protokolle der Eigentümerversammlungen 2023 bis 2025, den Wirtschaftsplan 2026, den Energieausweis und die Wohnflächenberechnung.

Hinweise

Die Angaben in diesem Exposé stammen von der Verkäuferin und aus den genannten Unterlagen; wir haben sie nicht selbst überprüft. Zwischenverkauf vorbehalten.

Wie wir mit Ihren Daten umgehen: veedelwerk.example/datenschutz

> **ANMERKUNG**
> Kommt der Maklervertrag per E-Mail zustande, geht die Widerrufsbelehrung mit dem Exposé an den Interessenten - ohne sie kann er bis zu zwölf Monate und 14 Tage widerrufen (§§ 355, 356 Abs. 3 BGB).

Ihr Kontakt

Ansprechpartnerin	Lea Brandt
Telefon	0221 000 00 00
E-Mail	lea.brandt@veedelwerk.example
Besichtigung	nach Vereinbarung, auch samstags

Impressum

Anbieter	Veedelwerk Immobilien GmbH
Anschrift	Beispielstraße 5, 50823 Köln
Vertreten durch	Martin Scholz, Geschäftsführer
Kontakt	info@veedelwerk.example, 0221 000 00 00
Registereintrag	Amtsgericht Köln, HRB 000000
USt-IdNr.	DE000000000
Erlaubnis nach § 34c GewO	zuständige Aufsichtsbehörde: Stadt Köln

Stand: 30. September 2026

Capitality

Nächstes Mal ohne Checkliste. In Capitality, der Arbeitsumgebung für Maklerbüros, wird jedes Exposé vor dem Versand auf die Pflichtangaben geprüft - Energieausweis nach § 87 GModG, Provision als Gesamtpreis, Impressum. Es geht erst raus, wenn nichts fehlt: als PDF oder als persönlicher Link mit Nachweis, wann es geöffnet wurde.

capitality.io/immobilienvertrieb →

Unverbindliches Beispiel, nicht anwaltlich geprüft, keine Rechtsberatung, ohne Gewähr - vor dem Einsatz prüfen lassen.

© 2026 Capkrea GmbH · capitality.io. Sie dürfen dieses Muster für Ihre eigenen Unterlagen verwenden und anpassen.

Quelle: https://capitality.io/makler-wissen/immobilien-expose-erstellen - Stand: 2026-11-10