

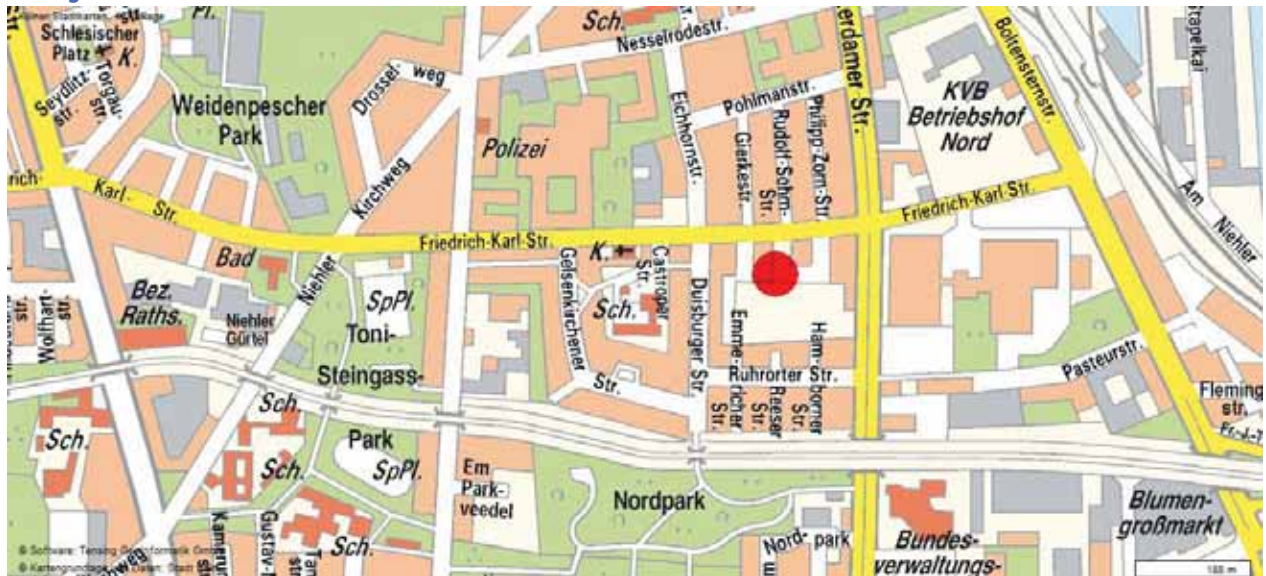


## Wohnen und Wohlfühlen in einem Haus im Kölner Norden

Köln – Niehl/Nippes

Wohnfläche	ca. 140 qm
Nutzfläche Keller	ca. 47 qm
Grundstück	ca. 156 qm
Kaufpreis Haus/Tiefgaragenstellplatz	€ verkauft

## Objektnummer 898



Kommunale Geodaten: Stadt Köln, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster, KT195/2011

### Eckdaten:

<b>Lage</b>	Friedrich-Karl-Straße 244d 50735 Köln	<b>Baujahr</b>	2009
<b>Zimmerzahl</b>	4 Zimmer	<b>Lieferung</b>	nach Vereinbarung
<b>Zentralheizung</b>	Fußbodenheizung	<b>Energie</b>	Erdwärme

### Lage:

Im Kölner Norden liegt in einem recht ruhigen Wohngebiet dieses wertstabile Reihenhaus. Das Umfeld ist in erster Linie durch Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser mit wenigen Einheiten geprägt, die weitestgehend im letzten Jahrzehnt gebaut wurden. Das nahe gelegene Druckzentrum des Kölner Stadtanzeigers bildet eine Art Landmark für diesen Stadtteil, der sich zu einem attraktiven Wohnstandort der Domstadt entwickelt hat. Die Infrastruktur ist sehr gut, es gibt ein breites Angebot an Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen. Für verschiedene Freizeitmöglichkeiten bieten sich die ausgedehnten Grünflächen des Nordparks an. Ein Spielplatz für den Nachwuchs liegt im Innenbereich der Häuser. Die KVB-Haltestelle für die Linien 13 und 16 erreichen Sie in einigen Minuten zu Fuß. Die Lage in Niehl/Nippes bietet Ihnen eine hervorragende Infrastruktur in einer guten Wohnlage.

### Courtage:

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserm Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen. Auf Wunsch stehen wir Ihnen mit weiteren Informationen zum Objekt und zum Eigentümer gerne zur Verfügung. Die Besichtigung kann jederzeit nach Vereinbarung mit mir erfolgen. Der Maklervertrag mit mir kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung oder auch durch die Inanspruchnahme meiner Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Sollte das von mir nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie mir dies bitte unverzüglich mit. Die Courtage in Höhe von 3,57 % auf den Gesamtkaufpreis inkl. gesetzlicher MwSt ist bei notariellem Vertragsabschluß fällig und vom Käufer an mich zu zahlen. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.

**Immobilien Gisela Maasjost, Deutz-Mülheimer-Straße 197A, 51063 Köln**  
mobil: (49) 0173-26 56 444 Fax 0221-790761004  
e.mail: [maasjost@koeln.de](mailto:maasjost@koeln.de) [www.immobilien-Maasjost.de](http://www.immobilien-Maasjost.de)





## Objektbeschreibung:

Nachhaltigkeit in der Planung findet sich bei diesem Reihenmittelhaus sowohl in der Gestaltung als auch in der Energiebilanz wieder. Nicht nur durch die konsequente Verwendung wertiger Materialien, sondern auch durch den gelungenen Einsatz von verschiedenen Naturtönen wird ein harmonischer Eindruck mit warmer, wohnlicher Note erreicht.

Zu den Ausstattungsstandards des fast neuwertigen KF 60 Haus gehört eine Fußbodenheizung die mit der Erdwärme, der eigenen Wärmepumpe in der Siedlung betrieben wird – eine Investition mit Zukunft. Vor allen Fenstern sind Außenrollos vorhanden, die größtenteils elektrisch betrieben werden. Der Grundriss des Hauses ist innovativ und mit Fokus auf hohe Praktikabilität und bestmögliche Ausnutzung der Fläche angelegt.

Über wenige Stufen erreichen Sie die Haustür und somit auch den Flur, der den Wohnbereich des Hauses auf diese Etage erschließt. Auf dieser Ebene befinden sich Küche, der große Wohn- und Essbereich mit angeschlossener Terrasse und Zugang zur Gartenanlage, sowie Gäste-WC mit separater Dusche und Waschbecken. Der Wohnbereich ist mit hochwertigem Eichenparkett ausgelegt und Flur, Küche und WC mit großen Fliesen. Die Raumhöhe ist 2,60 m und die Türen sind 2,10 m hoch. Vom Wohnzimmer durch einen offenen Durchgang verbunden liegt die Wohnküche. Die ansprechende, wertige Einrichtung ist vollständig und kann gegen einen Abschlag übernommen werden. Die wichtigsten Elektrogeräte wie Geschirrspüler, Kühlschrank, Backofen, Mikrowelle sowie ein Induktionsherd sind natürlich vorhanden.

Vom Flur aus erschließt eine Eichenholztreppe die oberen Geschosse. Das erste Obergeschoß bietet Platz für Kinder- oder Arbeitszimmer, sowie ein geräumiges Badezimmer. Die großen Fenster lassen viel Tageslicht zu. Das Eichenparkett bildet gestalterisch den Rahmen. Es findet sich auf den Böden aller Wohnräume wieder, die so sanft in einander übergehen. Das Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche ist in neutralem weiß gehalten und der Boden mit großen anthrazitfarbenen Fliesen ausgelegt. Zusätzlich besteht hier die Möglichkeit, den großen Raum zu teilen, wie es ursprünglich auch geplant war, um ein weiteres Zimmer auf dieser Ebene zu erhalten - dann verfügt dieses Haus über insgesamt 5 Zimmer.

Last but not least – im Dachgeschoß ist die weitläufige Schlafebene vorgesehen. Dem Schlafzimmer vorgelagert befindet sich eine 12 qm große Dachterrasse die mit Steinplatten ausgelegt ist. Die Leitungen für ein weiteres Badezimmer sind bereits vorhanden und können auf Wunsch aktiviert werden. Hier beträgt die Raumhöhe zwischen 2,55 und 2,75 m. Der Keller ist zusätzlich außen gedämmt worden und umfasst drei große Räume. Ein Raum verfügt über ein kleines Außenfenster und wäre eventuell als Gästebereich oder Werkstatt, Hobbyraum, etc. einsetzbar. Der zweite Raum eignet sich als Abstellraum oder Vorratskammer und ist ebenfalls mit Laminat ausgelegt. Der dritte Raum ist gefliest, hier sind die Hausanschlüsse untergebracht aber auch ausreichend Platz für die Waschmaschine vorhanden.

Vor dem Haus befindet sich ein überdachter Fahrradständer der gegen einen Abschlag übernommen werden kann. Ebenso ist hier eine Box für die verschiedenen Mülltonnen.

Dieses Haus eignet sich wunderbar für eine 4-5 köpfige Familie, ist aber auch für ein Paar ein Rückzugsort im Großstadtleben.





Elternbereich im Dachgeschoß, davor liegt die 12 qm Dachterrasse



Anschlüsse für ein weiteres Badezimmer liegen hier schon



## Großes Zimmer im 1. OG, kann auch wieder geteilt werden



## Weiteres Zimmer im 1. OG



### Tageslichtbad mit Wanne und Dusche im 1. OG



### Gäste WC mit separater Dusche im Eingangsbereich



## Hauseingangsbereich



## Garten zum rückwärtigen Teil





## Raum im Souterrain mit kleinem Fenster, evtl. als Hobby- oder Gästebereich



## Hausanschlüsse - Waschkeller



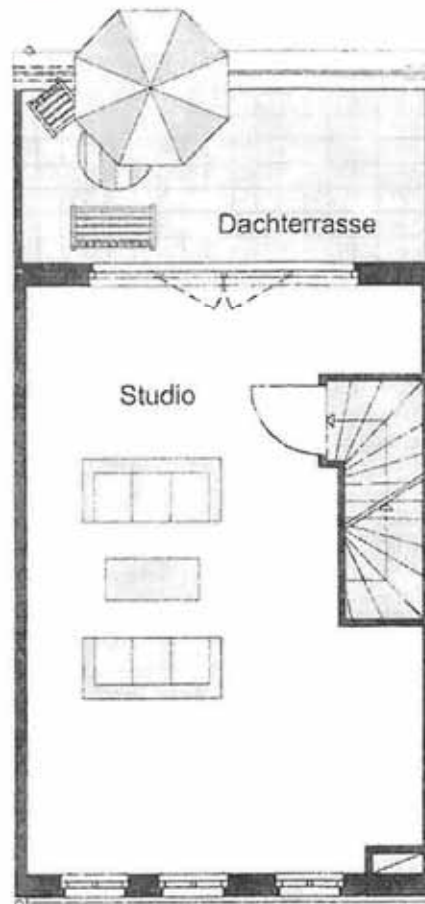
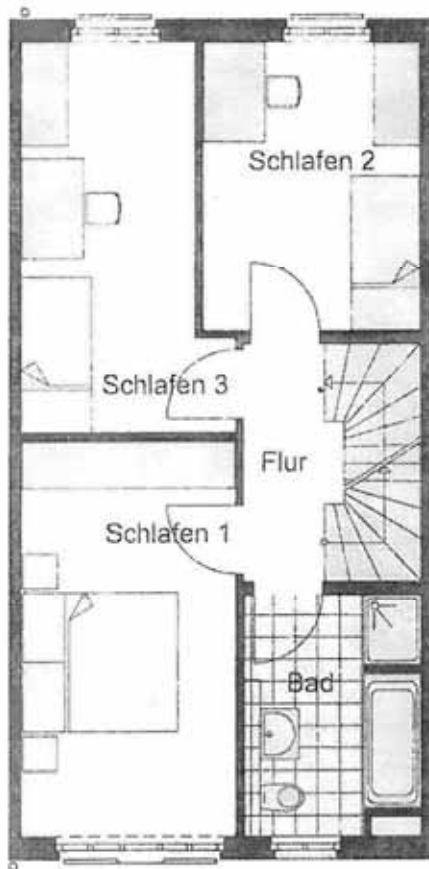
## Rückwärtige Front



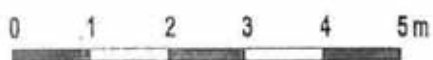
## Wohnstraße



## Grundriß / nicht maßstabgetreu



1. Obergeschoss



Dachgeschoss

### Obergeschoss

Flur	3,40	m <sup>2</sup>
Schlafen 1	13,98	m <sup>2</sup>
Schlafen 2	11,92	m <sup>2</sup>
Schlafen 3	10,50	m <sup>2</sup>
Bad	6,59	m <sup>2</sup>

### Dachgeschoss

Studio	34,92	m <sup>2</sup>
Dachterrasse (50% berechnet)	5,93	m <sup>2</sup>

