



Freie Dachgeschoßwohnung über den Dächern von Sülz

Köln - Sülz

Wohnfläche

ca. 70 qm

Nutzfläche

ca. 28 qm

Kaufpreis

€ verkauft

Objektnummer 896



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

Eckdaten:

Lage	Sülzgürtel 92 50937 Köln Sülz	Baujahr Haus	1933
		Dachausbau	2004
Zimmerzahl	2,5 Zimmer	Heizung	Gas-Etagenheizung
Lieferung	nach Vereinbarung	Energieverbrauchskennwert	82
Etage	4. OG	Hausgeld	€ 149,-

Lage:

Sülz ist ein echtes Szeneviertel. 50 m entfernt liegt die Zülpicher Straße und stadteinwärts sind es nur wenige Stationen mit der Straßenbahn bis zur Uniklinik oder zum Universitäts-Hauptgebäude. Im Umfeld der Wohnung sind viele Restaurants, Cafes und Bistros. Ihre täglichen Einkäufe können Sie auf der Zülpicher Straße oder auf der Sülzburgstraße erledigen, hier gibt es eine Vielzahl guter sowie interessanter Geschäfte. Ein Markt findet zwei Mal in der Woche auf dem Klettenberggürtel und dem Auerbachplatz statt. Joggen und Spaziergehen ist im nahe gelegenen Beethovenpark oder auch am Decksteiner Weiher möglich. Durch zwei Linien der KVB (9&13) sind Sie optimal an das Kölner Verkehrsnetz angebunden. Die Autobahnauffahrt auf den Kölner Ring ist ebenfalls leicht über die Luxemburger Straße zu erreichen.

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 Gesamtaufpreis 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 www.immobilien-Maasjost.de





Objektbeschreibung:

Hell, weitläufig und modern präsentiert sich diese Dachgeschosswohnung der Extraklasse. Über den Dächern von Köln-Sülz gelegen, bieten diese Räumlichkeiten einen bestechenden Ausblick in das Quartier, sowie ein spektakuläres Ambiente mit Blickachse bis in das Spitzdach.

1933 wurde das 11 Parteienhaus erbaut. 2004 wurde der Dachstuhl erneuert und im Zuge der Planung neuer Wohnraum auf zwei Ebenen geschaffen. Die hier offerierte Wohnung ist frei und nicht vermietet.

Spannende Raumfolgen und interessante Blickbeziehungen ergeben sich durch die Anordnung und Ausgestaltung der Funktionsbereiche. Wohnen und Leben auf hellen 70 qm Wohnfläche zuzüglich 20 qm zusätzlicher Nutzfläche. Bedingt durch die Dachschräge ergeben sich Flächen, die in der Aufstellung der Wohnfläche nicht berücksichtigt werden können.

Alle Räume sind über einen zentralen Flur erschlossen. Am Kopfende des Flures liegt das Highlight dieser Wohnung - ein ganz besonderer Wohnraum. Die Leichtigkeit des Raumes wird durch große, fast bodentiefe Fenster in den Dachgauben in Kombination mit den Dachflächenfenstern erzielt. Der Schnitt ist imposant, der Raum erstreckt sich über die gesamte Breite des Hauses und strebt zur Decke bis zu 5 m hoch ins Spitzdach.

Die zweite Ebene der Maisonette wird über den weiteren Raum erschlossen. Die Dachschrägen sind raumbildendes Element dieses charmanten Bereiches, der von den letzten Mietern als Schlafzimmer genutzt wurde – ein heimeliges Plätzchen. Der Boden ist mit Fichte ausgelegt.

Durch die gelungene Planung ergeben sich spannende Lichtspiele und Blickbeziehungen mit der unteren Ebene. Alle Wände der Wohnbereiche sind mit weißem Malerflies bezogen und die Böden im unteren Wohnbereich mit Parkett ausgelegt worden.

Die Küchenzeile der Wohnküche ist mit allen wichtigen Elektrogeräten sowie reichlich Stauraum ausgestattet - ein Frühstücksplatz mit Sonnenschein.

Der Wohnküche vorgelagert befindet sich das Sonnendeck der Wohnung. Der mit Bangkirai ausgelegte Balkon Richtung Süd/Ost ist zum ruhigen Innenhof ausgerichtet und garantiert gutes Barfußfeeling im nächsten Sommer.

Im hellen Fensterlichtbad trifft schneeweiß auf Granit-schwarz mit Badewanne und der extra Dusche. Hier ist auch der Platz für Waschmaschine und Trockner untergebracht. Die zentrale Bedieneinheit für die Gasetagenheizung mit elektronischer Temperaturregelung liegt im Flur. Ein ca. 8 qm großer gemauerter trockener Kellerraum komplettiert das Angebot.

2004 wurde nicht nur das Dach erneuert sondern im ganzen Haus viele Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Der Innenhof ist für alle da.

Die Wohnung bietet durch ihre zentrale Lage das perfekte Zuhause für den anspruchsvollen Single oder das Paar in Süß.



Wohnraum eine Seite....



....andere Seite Wohnraum



Eßplatz in der Wohnküche



Einbauküche im Preis inbegriffen (Kühlschrank fehlt)



Südost-Balkon



Blick vom Balkon



Fensterlichtbad mit Wanne



... und Dusche und Waschmaschinenplatz



Eine Seite des Zimmers...



...und die andere Seite Zimmer



Schlafbereich der letzten Mieter im Spitzdach



....und die andere Seite



Wohnungsflur



Hausflur



Idyllisches Plätzchen im Innenhof für alle Hausbewohner

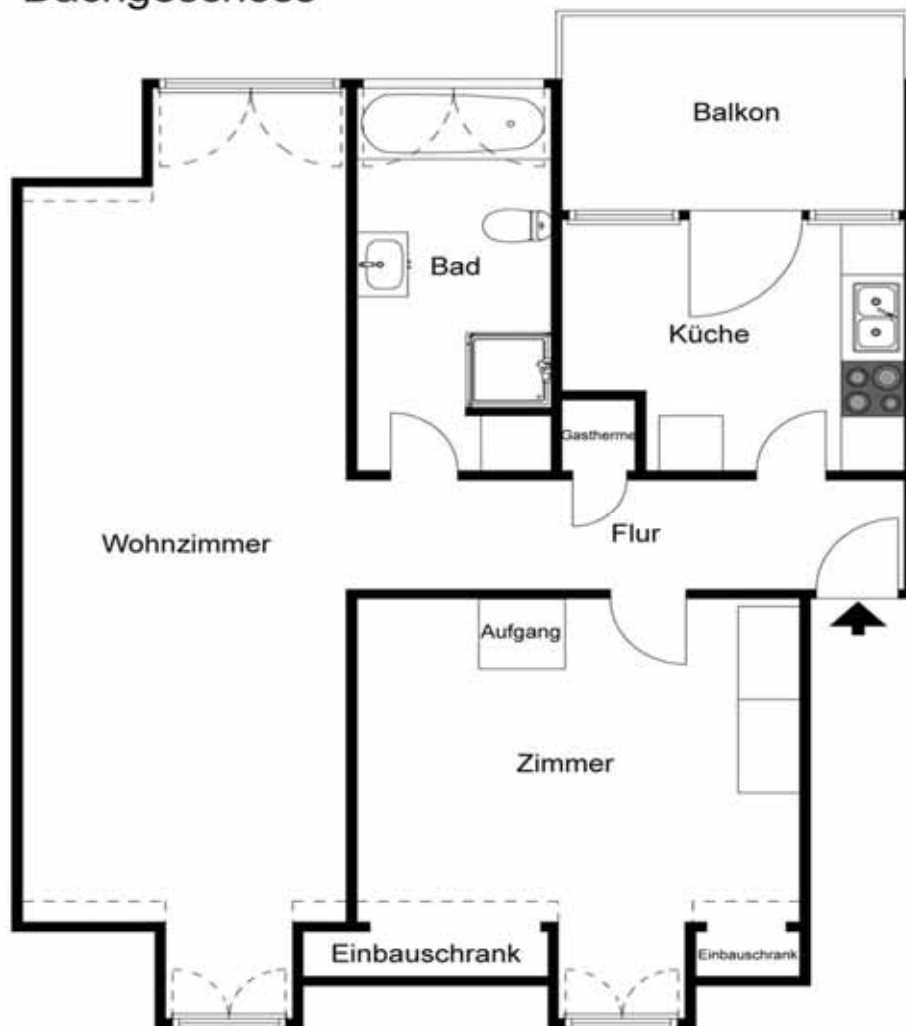


Häuserzeile



Grundriß

Dachgeschoss



Spitzdach

