

CMK

Capital Management Köln  
International Real Estate Investor Service



# Exposé

## Neubauprojekt in Köln Höhenberg

Wolfsstr. 18  
50667 Köln  
T : 0221 – 84564952  
[info@metisgmbh.de](mailto:info@metisgmbh.de)

Metis GmbH

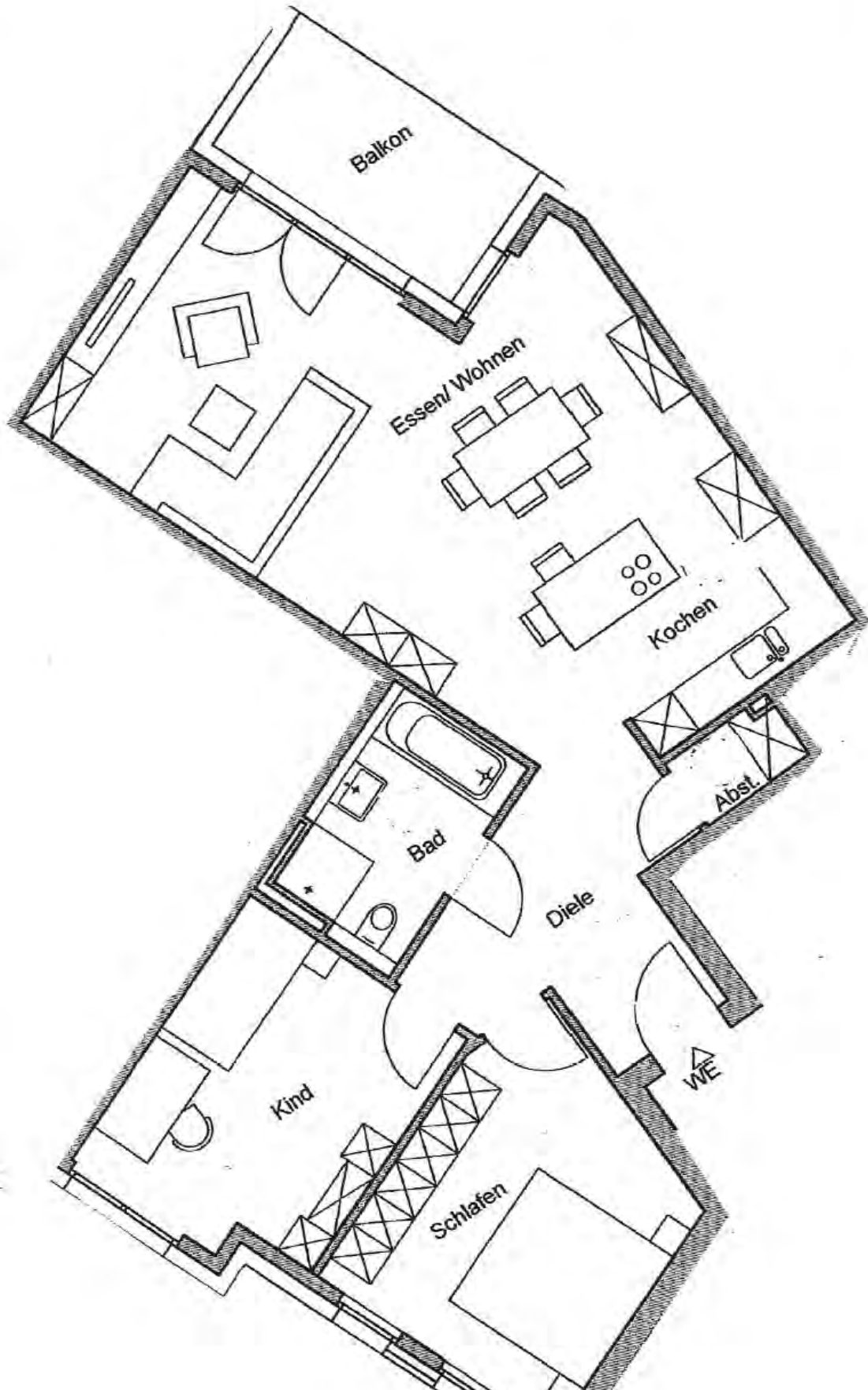
Neubauprojekt Köln Höhenberg Fuldaerstr. / Göttinger Str. 6





### Auf einem Blick:

<b>WE 13</b>	<b>Kaufpreis:</b>	<b>264.900 €</b>	
Objektart:	Wohnung Neubau	Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	90,41 m <sup>2</sup>	Baujahr:	2015
Zimmer/Räume:	3	Personenaufzug:	ja
Anzahl Schlafzimmer :	2	Stellplatz gegen Aufpreis	
Etage:	2. OG	Balkon/Terrasse vorhanden:	ja
Etagenzahl:	3	Ausstattung:	gehoben
Bezugstermin:	Sommer 2016	Keller:	ja



**Objektbeschreibung:**

Dieses Neubauprojekt zeichnet sich nicht nur durch die ruhige Wohnlage mit einer exzellenten Infrastruktur aus, sondern überzeugt auch durch die hervorzuhebende Bauqualität. Es gefällt außerdem durch eine moderne, aber zeitlose Architektur und die durchdachten, großzügigen Grundrisse der Wohnungen.

Das gesamte Neubauprojekt besteht aus zwei Bauabschnitten. Im aktuellen ersten Bauabschnitt werden drei Mehrfamilienhäuser als KFW-70-Effizienzhaus mit 23 Wohnungen sowie einer Tiefgarage errichtet. Dabei ist vorgesehen, zwei der Mehrfamilienhäuser in Eigentumswohnungen aufzuteilen sowie das dritte Haus als Mietwohnungen anzubieten. Dieses Haus bleibt im Immobilienbestand der Metis GmbH.

Die angebotenen Eigentumswohnungen befinden sich in Häusern 1 und 2, die die kleine Wohnanlage nach hin Osten abschließt. Alle Balkone und Terrassen der Wohnungen sind ideal nach Südwesten ausgerichtet.

Diese Häuser verfügen über je 8 Wohnungen, von denen sich jeweils zwei Wohnungen auf einer Etage befinden. In den Dachgeschossen entstehen jeweils zwei Maisonette Wohnungen. Bereits bei der Planung der Wohnanlage ist das barrierefreie Wohnen in den Vordergrund gestellt worden, so erhalten alle Wohnungen einen barrierefreien Zugang vom Kellergeschoss bis zum Dachgeschoss. Ebenso sind die Zugänge zu Terrassen, Balkonen und Loggien nahezu barrierefrei zu erreichen.

Alle Wohnungen zeichnen sich durch einen offenen, licht durchfluteten Wohn- und Essbereich aus an dem die Terrassen, Balkone und Loggien anschließen um bei schönem Wetter die Möglichkeit zu bieten, den Lebensbereich ins Freie zu erweitern.

Schlaf- und Kinder- bzw. Arbeitszimmer sind so großzügig dimensioniert, dass auch in diesem Bereich eine Wohnqualität erreicht wird, welche über die üblichen Ansprüche hinausgeht. In Verbindung mit den etwa 2,60 Meter hohen Decken werden Sie dieses beeindruckende Raumgefühl künftig nicht mehr missen wollen.

Die modernen Badezimmer verfügen in den Zwei- Zimmerwohnungen über eine Bodentiefe, barrierefreie Dusche. In den Drei- Zimmerwohnungen sind teilweise eine zusätzliche Badewanne, sowie ein separates WC vorhanden.

Abgerundet wird das Leben mit dieser Wohnqualität durch den Aufzug mit der direkten Anbindung an die Tiefgarage. Ein Stellplatz dort kann gegen Aufpreis erworben werden.

Gerne stellen wir Ihnen die detaillierte Bau- und Ausstattungsbeschreibung zur Verfügung.

**Ausstattung:**

Das Objekt weist folgende Leistungsmerkmale auf:

- Neubau entsprechend EnEV 2009 errichtet. Die Wohnanlage wird als KFW 70 Effizienzhaus geführt
- Kunststoffisolierfenster mit 3fach Verglasung
- Die Fenster der Bäder und WC´s erhalten blickdichtes, santiniertes Glas
- Innenfensterbänke aus Naturstein
- Kunststoffrollläden auf allen Etagen
- Wände und Decken mit Raufasertapete
- Küche mit Fliesenspiegel
- Bodenbeläge mit Sockelleisten
- Großformatige Wand- und Bodenfliesen in Bad, WC und Küche

- Wohnungseingangstüre mit Mehrfachverriegelung und Sicherheitsbeschlag
- Zimmertüren ca. 211 cm hoch mit Alu oder Edelstahl Drückergarnituren
- Montage für elektrische Markisen an den Loggien vorbereitet
- Warm- und Kaltwasserzähler in jeder Wohnung
- Badezimmer bzw. WC mit Waschtisch und wandhängendem WC mit Unterputz-Spülkasten
- Badewanne aus Acryl, mit Wannenfüll- und Brausebatterie mit Handbrausegarnitur
- Barrierefreie , bodentiefe Dusche
- Ein feststehendes Glaselement oder eine Trennwand als Spritzschutz für Dusche/Badewanne, ist als Sonderwunsch realisierbar.
- Tiefgarage mit elektrischem Rolltor mit optionaler Funkfernbedienung
- Aufzug für bis zu 6 Personen bis in die Tiefgarage

Wolfsstr. 18  
50667 Köln  
T : 0221 – 84564952  
[info@metisgmbh.de](mailto:info@metisgmbh.de)

Metis GmbH

**Lage:**

Köln Höhenberg- ein Stadtteil im Rechtsrheinischen, welcher sich dadurch auszeichnet, dass über die Hälfte seines Gebietes aus Grünflächen besteht.

Dieser Stadtteil hat in den letzten Jahren eine rasante Entwicklung durchlebt. Insbesondere das Wohnviertel in dem Dreieck Olpener Straße/ Frankfurter Straße/ Germaniastraße, zu dessen Herzstück die Germaniasiedlung aus den 20er Jahren des letzten Jahrhunderts gehört, hat sich zu einem ausgesprochen beliebten Wohnviertel entwickelt.

Durch die Sanierung der Germaniasiedlung und die Aufteilung der Gebäude in Eigentumswohnungen ist es gelungen, den Charakter der Siedlungshäuser zu bewahren und wieder hervorzuheben.

Die Immobilienpreise haben durch die starke Entwicklung einen deutlichen Anstieg verzeichnet. Eine langfristige Wertsteigerungen der Wohnungen in dieser Wohnlage ist absehbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal. Eine umsteigefreie Verbindung der Straßenbahn bis in das Herz der Kölner Innenstadt wertet diese Wohnlage deutlich auf.

Für den täglichen Bedarf und das kulturelle Leben ist auch im benachbarten Stadtteil Kalk alles geboten.

Mit dem eigenem Fahrzeug gelangen Sie in wenigen Minuten auf den Zubringer zum Kölner Autobahnring. Von dort erreichen Sie schnell die Autobahnen A3, A4 und A559.

In der näheren Umgebung besteht ein hervorragendes Freizeitangebot mit mannigfachen Gestaltungsmöglichkeiten. Eine große Auswahl von Vereinen, Begegnungsstätten und Veranstaltungen steht zur Wahl. Durch die vielen Grünflächen, die Merheimer Heide und den weiter östlich gelegenen Königsforst ist die Natur zum Greifen nahe. Und sollte das Wetter einmal Außenaktivitäten nicht zulassen, ist das Höhenberg Hallenbad nur wenige Gehminuten entfernt.

Das Objekt befindet sich in ruhiger Wohnlage und liegt trotzdem zentral im Veedel. So ist eine Straßenbahnhaltstelle Linie 1 nur den sprichwörtlichen „Steinwurf“ entfernt. Auch die Geschäfte des täglichen Bedarfs erreichen Sie bequem in nur wenigen Gehminuten.

Überzeugen Sie sich am besten selbst..... Sie werden von der Wohnanlage begeistert sein!

