

GERTRUDENHÖFCHEN

Kaufangebot
über ein exklusives Reiheneckhaus



Gertrudenstraße 32
in 50997 Köln-Immendorf

GERTRUDENHÖFCHEN

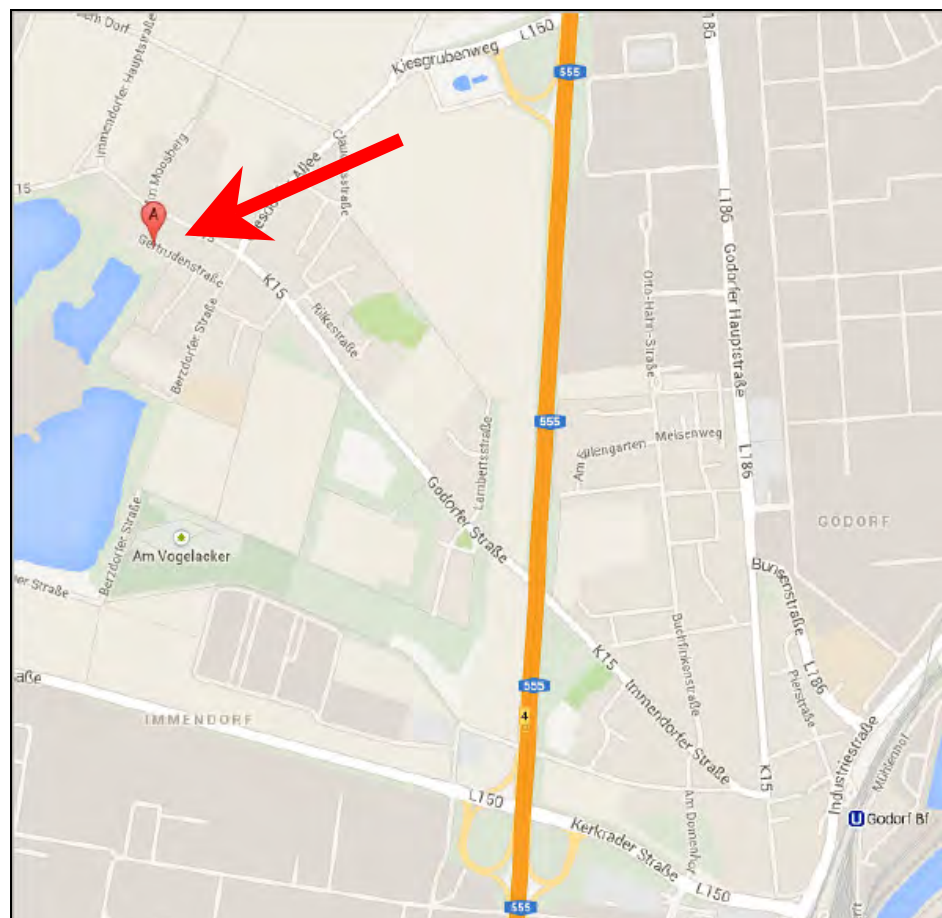
Objektart:	Reiheneckhaus
Anschrift:	„Gertrudenhöfchen“ Gertrudenstraße 32 50997 Köln (Immendorf)
Baujahr:	2014 – Neubau, Fertigstellung voraussichtlich Ende 2014
Wohnfläche:	150,07 m ²
Nutzfläche:	50,19 m ²
Grundstück:	ca. 228 m ²
Pkw-Stellplatz:	1 Außenstellplatz (im Kaufpreis enthalten)
Energiestandard:	Kfw 70
Endenergiebedarf:	15 kwh/(m ² .a)
Primärenergiebedarf:	40 kwh/(m ² .a)
Kaufpreis:	€ 419.000,-
Provision:	provisionsfrei

GERTRUDENHÖFCHEN

Lage: Immendorf zählt zum Regierungsbezirk Köln-Rodenkirchen und ist eines der südlichsten Kölner Stadtteile.

Geprägt ist dieser dörflich geprägte Ort von der beeindruckenden Kirche „St. Servatius“ welche sich mit dem historischen Friedhof auf dem Heidenberg befindet.

Die Bebauung zeichnet sich durch Hofanlagen, Einfamilien- und kleinere Mehrfamilienhäuser aus.



GERTRUDENHÖFCHEN

Das Neubauprojekt „**Gertrudenhöfchen**“ schließt sich an den „Bitzerhof“ an, welcher bis zur Einstellung des Gastronomiebetriebes, zu den besten Restaurants der Bundesrepublik zählte und hierdurch auch über die Grenzen Immendorfs bekannt ist. Der Hof dient nun ausschließlich der Wohnnutzung.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut. In wenigen Minuten Fahrzeit erreicht man die Autobahnzufahrt „Rodenkirchen“ der A555. Von hier hat man die direkte Anbindung an die Autobahnen A1, A3 und A4.

Die Bushaltestelle „Immendorf“ ist nur wenige Gehminuten vom „Gertrudenhöfchen“ entfernt. Die Linie 135 der KVB benötigt 7 Minuten bis zum „Bahnhof Godorf“. Dort erreichen Sie mittels der Bahnlinie 16 die Kölner oder die Bonner Innenstadt in jeweils ca. 25 Minuten.

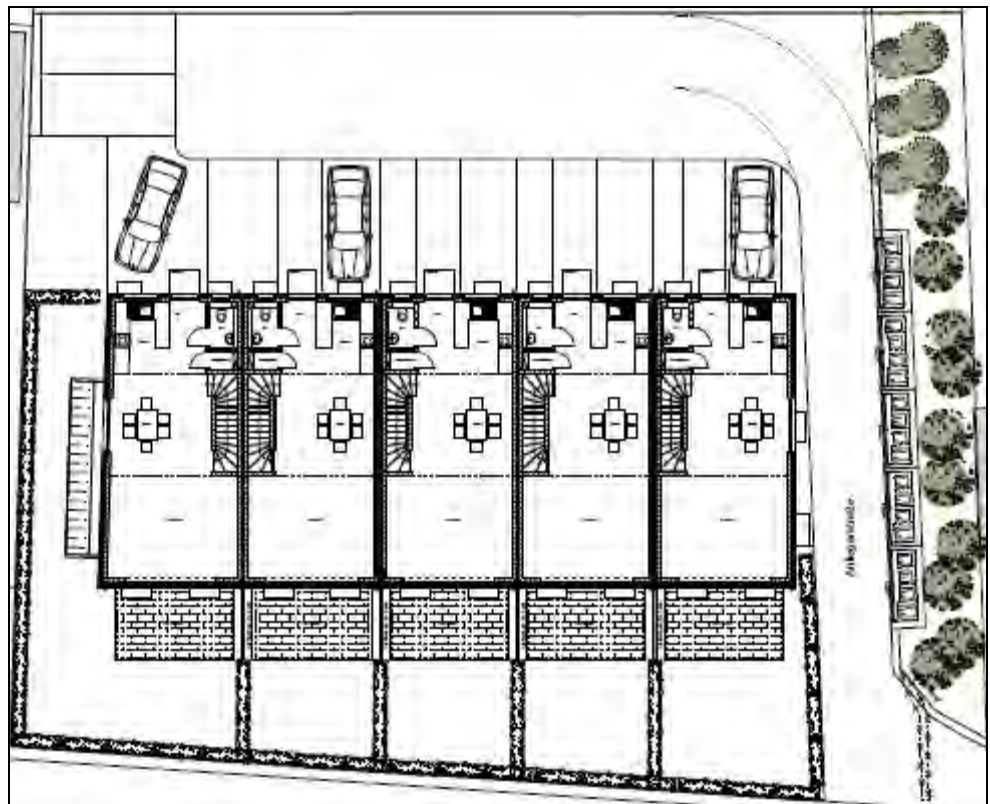
Folgende infrastrukturelle Einrichtungen befinden sich fußläufig zum „Gertrudenhöfchen“:

- Bäckerei: ca. 300 m
- Kiosk: ca. 300 m
- Tennisanlage: ca. 400 m
- Kindergarten: ca. 500 m
- Grundschule: ca. 800 m

GERTRUDENHÖFCHEN

Objekt:

Das Ihnen hier angebotene Reihenhauses ist eines von lediglich fünf Einheiten des „Gertrudenhöfchens“. Das Ensemble befindet sich auf einem sehr schön und ruhig gelegenen Südgrundstück im „alten Kern“ von Köln-Immendorf.



Bei der Gestaltung der Immobilie wurde viel Wert auf die Symbiose aus Moderne und Tradition gelegt. Wichtig ist es dem Bauherren, dass die neue Bebauung gut mit dem Bestand des „Bitzerhofes“ harmonisiert. Aufgrund dessen wurde eine sehr hochwertige Klinkerfassade gewählt, welche nicht nur erheblich aufwendiger (teurer) sondern auch wesentlich langlebiger und pflegeleichter als eine Standard-Putzfassade ist.

GERTRUDENHÖFCHEN

FASSADE

Der edle Design-Klinker der Firma Celina aus Kleve gibt dem Haus den notwendigen Charakter.



In Kombination mit den hochwertigen 3-fach-verglasten Fensterprofilen in anthrazit ergibt dies eine sehr attraktive Fassade. Die Dachsteine „Tegalit“ der Firma BRAAS in steingrau sehen nicht nur sehr schick aus, sie haben auch eine bis zu 300 Prozent höhere Wärmereflektion als vergleichbare Dachsteine.

Alle Fenster auf der zum Süden hin ausgerichteten Fassade sind bodentief. Als Sonnenschutz dient eine voll elektronisch gesteuerte Raffstoreanlage.

ENERGIE

Energetisch ist Ihr neues Zuhause auf höchstem Niveau. Mittels einer durchdachten Verbindung aus einer Wärmedämmschutzfassade und modernster Haustechnik konnte der KfW 70 Standard erreicht werden. Die Beheizung Ihrer Immobilie erfolgt mittels

der zentralen Luft-Wärmepumpen-Anlage des Gertrudenhöfchens. Im Haus als Fußbodenheizung verlegt. Ihre Warmwasseraufbereitung erfolgt durch eine Wärmepumpe im Keller des Hauses. Beide Anlagen stammen aus dem Hause Stiebel-Eltron.

KfW 70

Ein KfW-Effizienzhaus 70 hat einen Jahresprimärenergiebedarf von weniger als 70 Prozent eines vergleichbaren Neubaus nach EnEV. Neben den Einsparungen durch den niedrigen Energieverbrauch profitieren Sie zusätzlich von den günstigen Darlehen der KfW. In Kombination mit dem KfW-Wohneigentumsprogramm können Sie bis zu 100.000,- € des Gesamtfinanzierungsbedarf durch günstige KfW-Mittel abdecken. (www.kfw.de).

Grundriss

Der Grundriss ist ebenso modern wie familiengerecht. Der Fokus liegt auf einer Großzügigkeit die trotz aller Wirtschaftlichkeit darstellbar ist. So beträgt die Raumhöhe im Erdgeschoss 2,78 m. Im Dachgeschoss wurde bewusst auf eine Abhangdecke verzichtet sodass hier eine Raumhöhe bis ca. 4,50 m erreicht wird.



Ausstattungsdetails

- 5 oder alternativ 6 Zimmer
- zwei Tageslichtbadezimmer
- Energiestandard: KfW 70
- Wärmedämmschutzfassade mit Design-Klinker-riemchen
- Massive Betontreppen
- 3-Scheiben Isolierverglasung
- Hochwertige Raffstoreanlage an allen Fenstern in Südausrichtung (Garten)
- Beheizung mittels zentraler Luft-Wärme-Pumpe
- Fußbodenheizung & Handtuchheizkörper
- Bäder, WC und Küche 30 x 60 Bodenfliese, anthrazit
- Bäder und WC 30 x 60 Wandfliese, weiß matt
- Hochwertige Duravit Sanitärobjekte Serie „STARCK 3“
- Hansgrohe Unterputzamaturen „Talis S“
- Garten mit Heckenpflanzung

Die exakte Ausstattung entnehmen Sie bitte der Baubeschreibung.

Die Kaufpreise verstehen sich **ohne** Malerarbeiten (Tapeten, Malervlies, etc.) und den Oberbodenbelägen (Parkett, Teppich).

Die Darstellungen verstehen sich als Illustrationen. Verbindlich für die Ausführung und Leistung sind allein die genehmigten Baupläne bzw. die notariell beurkundeten Unterlagen. Stand Juni 2014. Änderungen vorbehalten. Alle Flächenangaben beziehen sich auf den Standard-Grundriss und sind ca-Werte.

Ansprechpartner: Dipl.-Kfm. Andreas Brennfleck

Tel.: 02236 – 94 97 93

Mobil: 0170 – 233 61 91

e-mail: ab@gertrudenhoeftchen.de

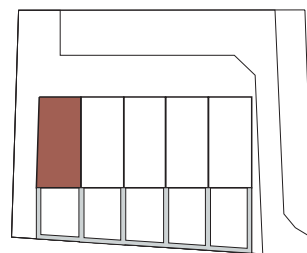
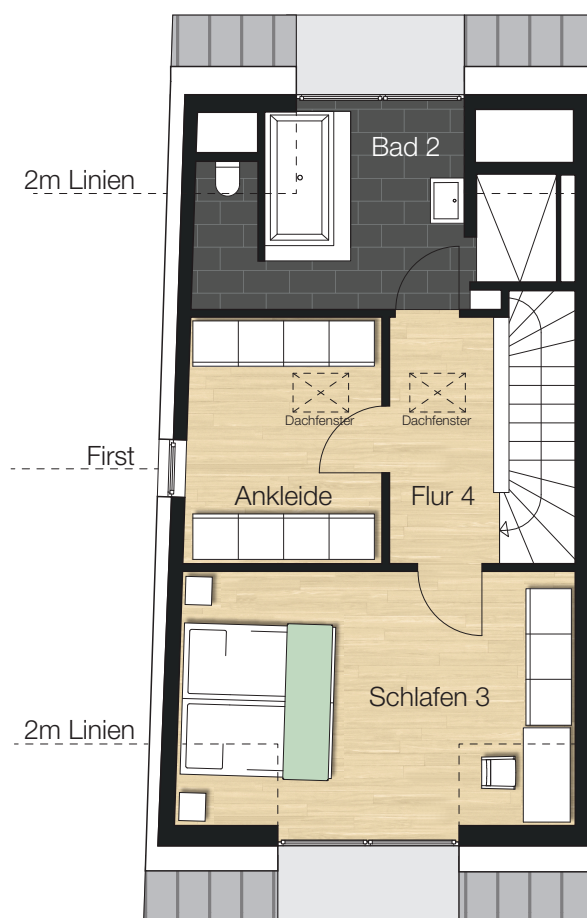
PG Gertrudenhöfchen OHG
Sachsenring 83
50667 Köln



Dachgeschoss

Wohnflächen

Bad 2	9,93 m ²
Flur 4	4,49 m ²
Ankleide	8,38 m ²
Schlafen 3	16,26 m ²
DG gesamt	39,06 m ²



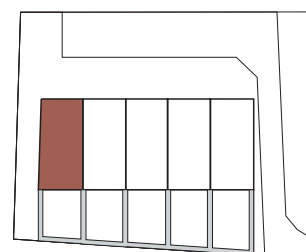
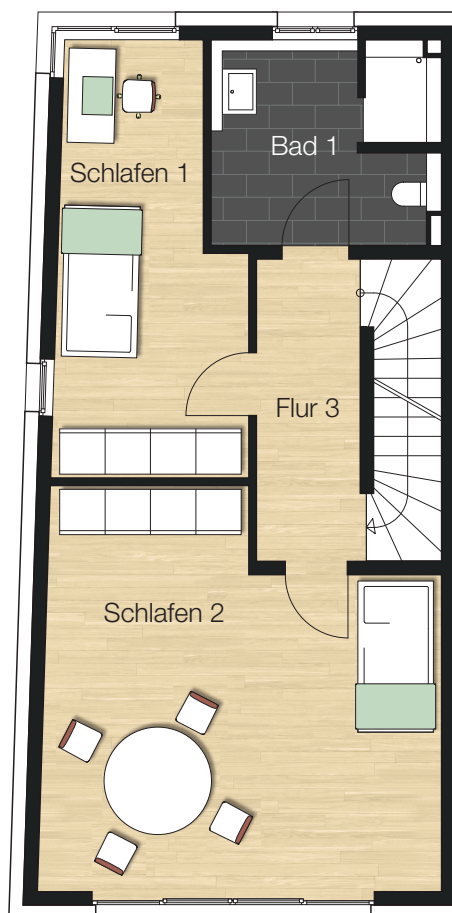


1.Obergeschoss

Wohnflächen

Bad 1	7,57 m ²
Flur 3	5,46 m ²
Schlafen 1	12,96 m ²
Schlafen 2	25,19 m ²

1.OG gesamt 51,18 m²



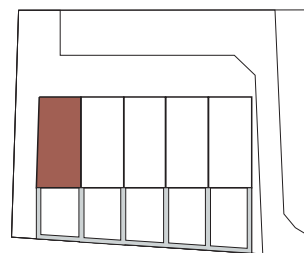


Erdgeschoss

Wohnflächen

WC	2,17 m ²
Abst.	0,71 m ²
Flur 2	4,24 m ²
Küche	6,51 m ²
Essen	16,85 m ²
Wohnen	22,07 m ²
Terrasse 1/2	7,28 m ² (14,55 m ²)

EG gesamt 59,83 m²

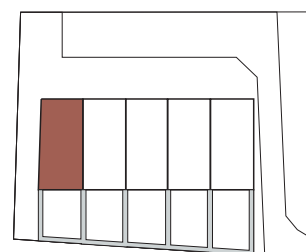
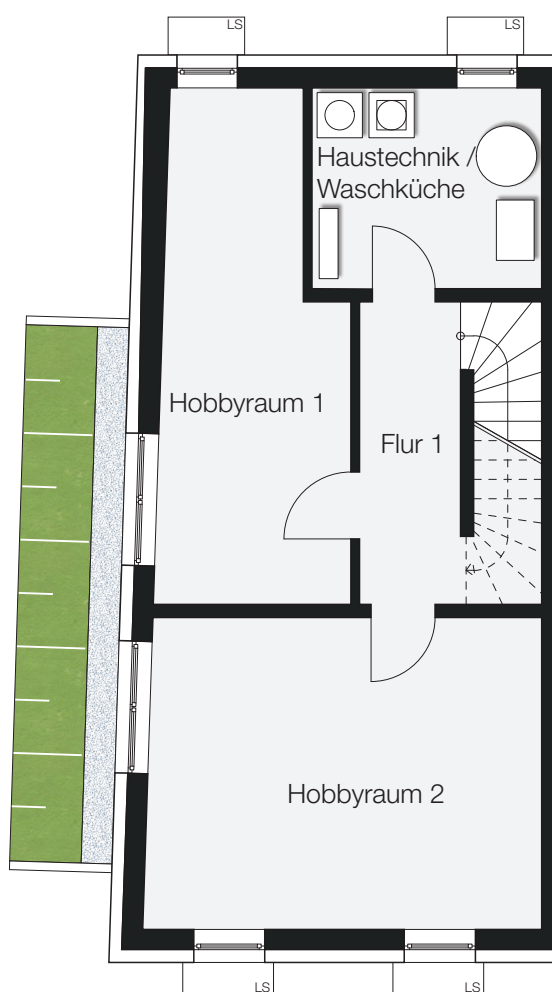




Kellergeschoss

Flächen

Haustechnik / Waschküche	7,85 m ²
Hobbyraum 2	21,16 m ²
Hobbyraum 1	15,09 m ²
Flur 1	6,09 m ²
KG gesamt	50,19 m ²





Anliegerstraße

Trockenmauer

LINK

ARCHITEKTEN BDA
RONDORFER HAUPTSTRASSE 45
50997 KÖLN - RONDORF
TEL. 02233 2781
FAX. 02233 2785

PROJEKT :

NEUBAU VON 5 REIHENHÄUSERN
GERTRUDENSTRASSE
50997, KÖLN IMMENDORF

BAUHERR :

PG Gertrudenhöfen OHG
Sachsening 83
50667 Köln

DARSTELLUNG:

STATUS:

GR EG

Vertriebspläne
Grundlage

MASSSTAB

DATUM:

1:100

15.04.2014

BEARB.:

GEZ.:

BS

BLATT NR.

PL 26

Neubau von 5 Reihenhäusern										LINK	
Gertrudenstraße, 50997 Köln Immendorf										Architekten	
Bauherr: PG Gertrudenhöfchen OHG Sachsenring 83, 50667 Köln											
Flächen n. DIN 277/ WoFIV											
Gemäß Wohnflächenverordnung werden Schornsteine, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern und Säule, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 Meter aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt, abgezogen.											
Bearbeitungsstand 30.4.2014											
Geschoss					Bezeichnung		Typ	Art	Faktor WOFL	Haus 5 (30)	
KG						l	b	qm	Summe	WFL	
		Keller	a	NF	0	6,81 0,63	(1,96+1,74)/2 3,97	12,59 2,50	15,09	0,00	
		WK/HT	a	TF	0	2,99	2,63	7,85	7,85	0,00	
		Hobby II/Keller	a	NF	0	4,10	(5,095+5,225)/2	21,16	21,16	0,00	
		Flur	a	NF	0	1,31 1,05	3,97 0,87	5,18 0,91	6,09	0,00	
EG		Küche	a	NF	1	2,91	(2,195+2,29)/2	6,51	6,51	6,51	
		Wohnraum	a	NF	1	4,19	(5,34+5,205)/2	22,07	22,07	22,07	
		Essen	a	NF	1	4,19 -0,19	(3,995+4,13)/2 0,90	17,02 -0,17	16,85	16,85	
		Flur	a	NF	1	1,46	2,91	4,24	4,24	4,24	
		WC	a	NF	1	1,18	1,85	2,17	2,17	2,17	
		Abst.	a	NF	1	0,99	0,72	0,71	0,71	0,71	
		Terrasse	c	NF	0,5	3,00	4,85	14,55	14,55	7,28	
1.OG		Flur	a	NF	1	1,38	3,97	5,46	5,46	5,46	
		Duschbad	a	NF	1	3,04 -0,10 -0,19 -0,24 -1,01	2,72 0,77 1,13 1,01 0,15	8,24 -0,08 -0,21 -0,24 -0,15	7,57	7,57	
		Schlafräum I	a	NF	1	2,82 2,99	(1,93+1,84)/2 (2,61+2,515)/2	5,31 7,65	12,96	12,96	
		Schlafräum II	a	NF	1	1,20 4,19	(2,615+2,655)/2 (5,205+5,33)/2	3,15 22,04	25,19	25,19	
DG		Flur	a	NF	1	1,38	3,26	4,49	4,49	4,49	
		Bad > 2m	a	NF	1	2,72 -0,43 1,21 1,57	2,64 1,08 1,08 (0,85+0,915)/2	7,18 -0,46 1,30 1,39	9,40	9,40	
		Bad 1m< 2m	a	NF	0,5	0,25 0,43 0,40	1,08 1,08 (0,85+0,835)/2	0,26 0,46 0,34	1,07	0,53	
		Ankleide	a	NF	1	3,26	(2,625+2,525)/2	8,38	8,38	8,38	
		Schlafräum/ Studio > 2m	a	NF	1	3,41 -1,08 -1,08	(5,18+5,29)/2 (1,33+1,365)/2 1,56	17,83 -1,46 -1,68	14,69	14,69	
		Schlafräum/ Studio 1m < 2m	a	NF	0,5	1,08 1,08	1,56 (1,33+1,365)/2	1,68 1,46	3,14	1,57	
	Summe TF						7,85				
Summe NF						201,79					
Summe WoFI EG-DG						150,07					

Neubau von 5 Reihenhäusern
Gertrudenstraße, 50997 Köln Immendorf

LINK
 Architekten

Bauherr: PG Gertrudenhöfchen OHG
 Sachsenring 83, 50667 Köln
 vertr. durch Herrn Frank Borchers

Kubatur-Ermittlung nach DIN 277

		Länge	Breite		Höhe	Faktor	Anzahl	Kubatur	Bemerkung
		m	m		m			m³	
Haus 5	KG	12,00	5,55	5,93	5,74	3,17	1,00	218,25	
	EG	12,00	5,55	5,93	5,74	3,18	1,00	218,94	
	OG	12,00	5,55	5,93	5,74	2,95	1,00	203,11	
	DG	12,00	5,55	5,93	5,74	5,93	0,50	204,23	
	Gaube 1	1,65	2,77			1,56	0,50	3,57	
	Gaube 2	1,65		2,97		1,56	0,50	3,82	
Summe								851,92	

aufgestellt: Köln, den 30.04.2014
 B.Schulz