

Exposé

Terrassenwohnung in Köln

Zwei betörende Gründerzeit-Juwele in ruhiger City-Bestlage



Objekt-Nr. OM-467562

Terrassenwohnung

Verkauf: **1.448.000 €**

Lütticherstr. 38
50674 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	sofort
Etagen	6	Zustand	Erstbezug
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	177,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	247,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	358 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

EINZELERWERB ODER HAUS-IM-HAUS-ENSEMBLE

In einem der schönsten Baudenkmäler auf der Lieblingsstrasse des heiß begehrten Belgischen Viertels befinden sich diese beiden betörenden Gründerzeit-Juwelen: Die Beletage-Wohnung in der Hochparterre (WE 4) und die barrierefreie Terrassen-/Gartenwohnung in der Parterre (WE 2) direkt darunter.

Sie wurden aus einer Hand aufwendig modernisiert (WE 4: 2012) bzw. entkernt und in Neubauqualität komplett neu aufgebaut (WE 2: 2015). Sie können als eigenständige Einheiten separiert bewohnt oder jederzeit miteinander verbunden werden. Und können entweder einzeln oder als einmaliges Haus-im-Haus-Ensemble erworben werden.

Im Ergebnis steht eine einmalige Konstellation aus City-Bestlage mit Gründerzeit-Spirit, Klimaneutralität, zeitlos moderner Ausstattung und etlichen wertsteigernden Alleinstellungsmerkmalen. Daraus ergeben sich maximal flexible Nutzungsmöglichkeiten und ein risikofreies Betongold-Investment mit den allerbesten Zukunftsaussichten.

Freuen Sie sich auf ein sofort bezugsfähiges Angebot, aus erster Hand, direkt vom erschaffenden Eigentümer. Ohne Maklerprovision und mit sofortiger Besichtigung über die virtuellen 3D-Zwillinge (siehe unten).

EINMALIGES ANGEBOT MIT ETLICHEN ALLEINSTELLUNGSMERKMALEN

- + Wahlweise Erwerb einer einzelnen Einheit oder
- + als Haus im Haus Ensemble mit zwei eigenständigen, separierten Wohnungen in Parterre (WE 2) und Hochparterre (WE 4) mit insgesamt 11 Zimmern, vier Bädern, zwei Balkonen, zwei Terrassen, drei Keller-/Lagerräumen und Stellplätzen
- + eines der schönsten Baudenkmäler auf der grünen und weitläufigen Lieblingsstraße des heißbegehrten Belgischen Viertels
- + sehr gepflegt mit neuem Vorgarten, frisch sanierter Fassade, Wasseraufbereitungs-/Entkalkungsanlage etc.
- + kein Sanierungs- oder Renovierungsrückstau
- + gesunde Instandhaltungsrücklage
- + trotz City-Bestlage sehr ruhig
- + Top-Hausverwaltung und harmonische Eigentümergemeinschaft
- + klimaneutral und CO2-zukunftssicher durch Fernheizung (Hausanschluss bereits installiert, Anschluss der Einheiten in Planung für Ende 2026, über Sonderumlagen bereits finanziert)
- + beide Wohnungen aufwendig modernisiert (WE 4, 2012) bzw. entkernt und in Neubauqualität komplett neu aufgebaut (WE 2, 2015)
- + variable, in der Teilungserklärung bereits genehmigte Verbindung
- + direkt vorgelagerter Stellplatz mit weiterem „Freestyle-Stellplatz“ in der Einfahrt (plus € 50.000)
- + vergleichsweise niedrige Hausgelder, gemäß aktuellem Wirtschaftsplan jeweils € 400,00 (WE 4) und € 358,00 (WE 2) insg. € 758,00
- + Thermoskanneneffekt der voluminösen Bausubstanz: hält im Hochsommer kühl, im Winter warm (mit vergleichsweise niedrigen Heizkosten)
- + maximal flexible Nutzungsmöglichkeiten: Im Einzelerwerb oder als Haus-im-Haus-Ensemble für Mehrgenerationen-/Großfamilie, Freundschaftsduo, Alters-Wohngemeinschaft, barrierefreier Altersruhesitz mit direkter, aber separierter Nähe zu Kindern und Enkelkindern,

repräsentatives Wohnen und Arbeiten unter einem Dach, Bezug einer Wohnung mit Vermietung und/oder barrierefreie Altersreserve der Anderen etc.

- + Top-Betongold-Investment mit allerbesten Zukunftsaussichten eines nachhaltig alleinstehenden Bestlagen-Liebhaberobjektes
- + in zeitlos-geschmackvoller Ausstattung zum sofortigen, frisch renovierten Erstbezug
- + PROVISIONSFREI aus erster Hand direkt vom erschaffenden Eigentümer

Ausstattung

PARTERRE: TERRASSEN-/GARTENWOHNUNG, 5 ZIMMER, € 1.448.000

- + in 2015 entkernt und im zeitlosen Bauhaus-Stil neu aufgebaut
- + Verkaufsfläche 177 m², Nutzfläche 247 m²
- + komplette Erneuerung von Heizung, Sanitär, Elektro, Fenster etc.
- + gesamte Wohnung mit exklusiver Massivholz-Landhausdiele
- + seniorengerecht und barrierefrei mit ebenerdigen Eingang
- + zweiter, separater Nebeneingang über das zentrale Treppenhaus
- + trotz Parterrelage uneinsehbar und vergleichbar gut belichtet
- + ca. 58m² Innenhof-Terrasse
- + ca. 24m² von blickdichter Hecke umrahmte, uneinsehbare Sonnen-Südterrasse im neu gestalteten Vorgarten
- + Küchen-/Ess-/Wohnbereich als offene ca. 66m² Wohnlandschaft
- + größtenteils in 2022 erneuerte, vollausgestattete Einbauküche mit exklusiver Granit-Arbeitsplatte
- + Wohnbereich in Süd-Ausrichtung auf die Sonnen-/Vorgartenterrasse
- + Wohn-, Bade- und 1 x Schlafzimmer mit direkten Terrassenzugängen
- + Hauptbad mit Dusche & Badewanne
- + separates Gäste-/Duschbad
- + beide Bäder mit integrierten Spiegeln und zeitloser Designausstattung von Duravit, Starck & Grohe
- + transparente Design-Glastüren
- + Spezialanfertigung: riesige blickdichte Glasflügeltür im Entreé/Windfang
- + mit Glastüren korrespondierende Glasauflagen für Bäder & Fensterbänke in der ganzen Wohnung
- + Gäste-/Kinder-/Bürozimmer mit maßangefertigtem Einbauschränk
- + reversibles Ständerwerk der beiden hinteren Zimmer (zur Wiederherstellung des ursprünglichen Master-Schlafzimmers)
- + über 2m hohe Designheizkörper
- + aufwendige, durchweg dimmbare Beleuchtungsinstallation mit ca. 40 in der Decke versenkten Leuchtstrahlern
- + glatt verputzte Wände
- + Deckenhöhe ca. 2,70m

- + Holzfenster zur Straßenseite in Sicherheitsklasse RC2 mit bruchfestem Sicherheitsglas
 - + Hausgeld € 358,00/Monat
 - + PROVISIONSFREI aus erster Hand direkt vom erschaffenden Eigentümer
 - + VIRTUELLE BESICHTIGUNG: direkter Zugang über die Verlinkung dieser Anzeige
- HOCHPARTERRE: BEL-ETAGE, 6 ZIMMER, 148/179 m², € 1.410.000
- + in 2012 aufwendig modernisiert
 - + Verkaufsfläche 148 m², Nutzfläche 179 m²
 - + idealtypischer Beletage Gründerzeit-Spirit mit sonnigem Erker-Essplatz und französischem Vorgartenbalkon
 - + uneinsehbar
 - + Wohnzimmer und Wohnküche in lichtüberfluteter Südausrichtung mit Verbindung durch Original-Gründerzeitflügel
 - + Wohnküche mit sonnigem Essplatz im Erker
 - + Wohnzimmer mit französischen Südbalkon in den Vorgarten
 - + großer 7m² Balkon in den Innenhof
 - + großes Wannenbad mit Doppelwaschbecken und Ensuite-Anbindung an das Elternschlafzimmer 1
 - + separates Duschbad und Gäste-WC
 - + beide Bäder mit integrierten Spiegeln und Designausstattung von Duravit, Starck & Grohe
 - + vier vollwertige Schlaf-/Kinder-/Arbeitszimmer
 - + geschmackvoller Mix aus Original-Gründerzeit-Kassettentüren und transparenten Design-Glastüren
 - + durchgehende, maßangefertigte Schreinerarbeiten:
 - drei Schlafzimmer mit raumhohen Einbauschränken und integrierten Schreibtischen
 - die beiden kleineren Schlafzimmer mit kuscheligen Hochbetten
 - Elternschlafzimmer mit maßangefertigtem Doppelbett inklusive versenkbarem TV
 - vollausgestatte Designerküche
 - + Wohnküche und Wohnzimmer mit Original-Gründerzeit-Fischgrätparkett
 - + restliche Wohnung mit neu- und hochwertigem Echtholzparkett
 - + glatt verputzte Wände
 - + Abstellraum in der Wohnung oberhalb der Diele
 - + Deckenhöhe bis zu ca. 3,85m
 - + Hausgeld € 400,00/Monat
 - + PROVISIONSFREI aus erster Hand direkt vom erschaffenden Eigentümer
 - + VIRTUELLE BESICHTIGUNG: Zugang auf Anfrage, siehe unten

Fußboden:
Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

BESICHTIGUNGEN: Den Zugang zur virtuellen 3D-Besichtigung der Terrassen-/Gartenwohnung finden Sie direkt unten verlinkt. Den Zugang zur virtuellen Besichtigung der derzeit noch bewohnten Beletage erhalten Sie auf Anfrage, wenn sie dabei sich und Ihre Finanzierung kurz vorstellen.

Reale Besichtigungen erfolgen nach Absprache mit dem Eigentümer.

WEITERE ANGEBOTE des Eigentümer, siehe ohne-makler Website:

Angebotsnummer OM-446176:

"Betongold am Stadtgarten Hochprofitable 3-Raum-Balkonwohnung"

Lage

LIEBLINGSSTRASSE IM LIEBLINGSVIERTEL

Die Wohnungen befinden sich in einem sehr gepflegten Gründerzeitdenkmal im Herzen von Köln. Mitten im Belgischen Viertel. In absolut ruhiger City-Bestlage. Umgeben von Ehrenstraße, Rudolfplatz, Aachenerstraße und Brüsselerplatz. Die Lütticherstraße liegt abseits der Hauptverkehrsströme und ist eine einspurige, für Kölner Innenstadtverhältnisse außergewöhnlich ruhige und schöne Wohnstraße.

Die Straße ist gesäumt von altem Baum- und Pflanzenbestand. Den Häuserfronten sind zu beiden Seiten Vorgärten und Stellplätze vorgelagert. Der Abstand der gegenüberliegenden Häuser ist dadurch etwa doppelt so groß wie in der üblichen Kölner Bebauung. Das verleiht ihr einen sehr weitläufigen und charmanten Charakter. Und markiert auf wenigen hundert Metern eine der begehrtesten und wertvollsten Micro-Toplagen in dem ohnehin schon heiß begehrten Belgischen Viertel sowie der Kölner Innenstadt.

Vor der Tür finden Sie urbanes Veedel-Leben und die wohl dichteste Kölner Ansammlung von City-Lifestyle-Angeboten. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, das wohl größte Kölner Gastronomie/-Szene-Angebot, Stadtgarten, Grüngürtel und mehrere Parkhäuser sind auch gleich ums Eck. Ehren-, Pfeil- und Mittelstraße, weitere Shopping-Meilen und Einkaufstempel im Überfluss, die fußläufige Innenstadt, Friesen- und Rathenauviertel erreichen Sie in wenigen Minuten Fußweg. Und befinden sich dennoch in einer Oase der Ruhe, ohne den Lärm der brodelnden Metropole.

Die Anbindung an Nah- und Fernverkehr ist nahezu perfekt. Die U-Bahnhaltestelle Rudolfplatz ist nur ca. 300 Meter, der Friesenplatz ca. 800 Meter entfernt. Hauptbahnhof/ Dom erreichen Sie ohne Umsteigen in drei Minuten, den Flughafen je nach Verkehr bzw. Taktung in ca. 15 -25 Minuten. Der Rest der Stadt, die meisten kulturellen Einrichtungen und die Universität sind in kurzer Zeit bequem zu Fuß, mit dem Fahrrad oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Kurzum - die Domstadt verneigt sich und liegt Ihnen direkt zu Füßen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



24m² Vorgarten-/Sonnenterrasse



Beletage: Eingang/Diele

Exposé - Galerie



Wohnküche mit Sonnen-Erker



Küche, Schreiner-Maßarbeit

Exposé - Galerie



Flügel Tür zum Wohnzimmer



Wohnzimmer mit Südbalkon

Exposé - Galerie



Wohnzimmer zur Diele



Diele mit Abstellkammer oben

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1 mit ...



... Ensuite Badzugang



Ensuite Badzugang

Exposé - Galerie



Wannenduschbad



separates Duschbad & Gäste-WC

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3



Schlafzimmer 3 mit ...

Exposé - Galerie



großem Balkon zum Innenhof



Schlafzimmer mit Hochbett

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2 ebenfalls ...



mit Hochbett

Exposé - Galerie



Eingang Parterre



24m² Vorgarten-/Sonnenterrasse



Wohnbereich Windfang offen

Exposé - Galerie



Wohnbereich Windfang geschl.



neue Massivlandhausdielen

Exposé - Galerie



Wohn- & Essbereich



offene vollausgestattete Küche

Exposé - Galerie



offene vollausgestattete Küche



offene vollausgestattete Küche

Exposé - Galerie

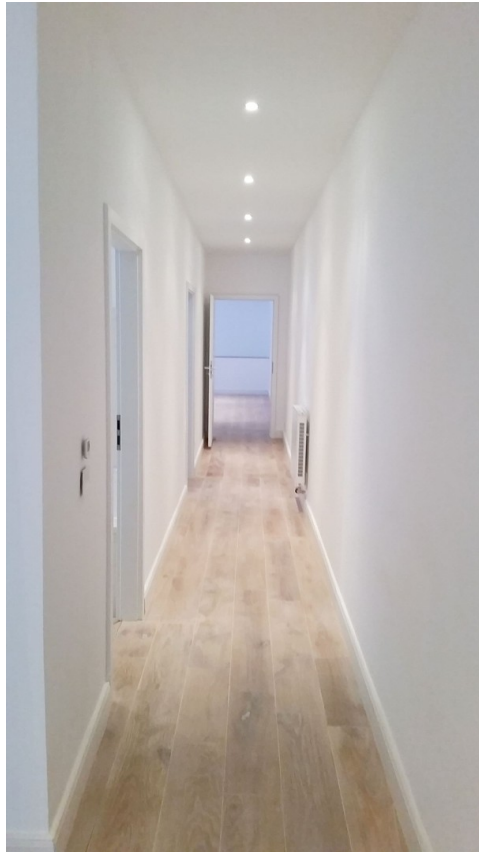


offene vollausgestattete Küche



Küchenanbindung Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Flur zu Bad und Zimmern



Büro/Kinder-/Gästezimmer

Exposé - Galerie



Hauptbad mit Wanne & Dusche



grosses Designwaschbecken



Dusche mit Überkopfbrause

Exposé - Galerie



Bad mit Terrassenzugang



Gäste-Duschbad/WC



2 Meter hohe Designheizkörper

Exposé - Galerie



stylish Gläser



Fensterbänke wie Gläser

Exposé - Galerie

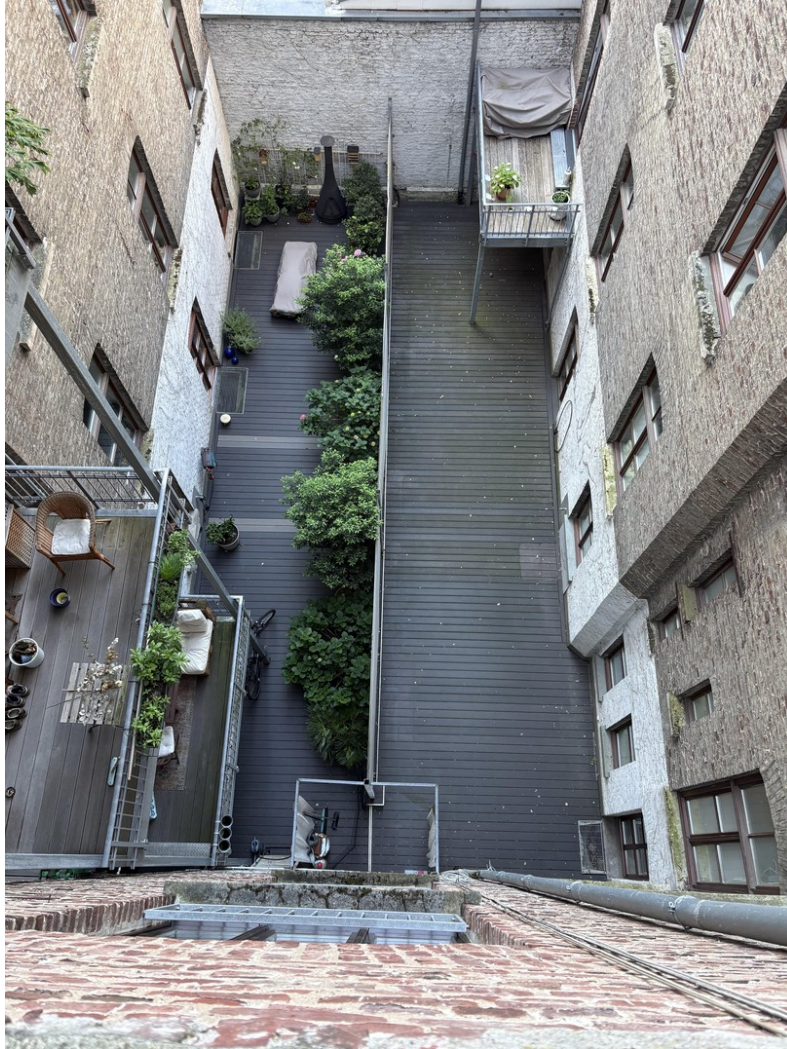


58m² Terrasse im Innenhof



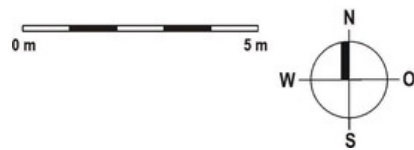
58m² Terrasse im Innenhof

Exposé - Galerie



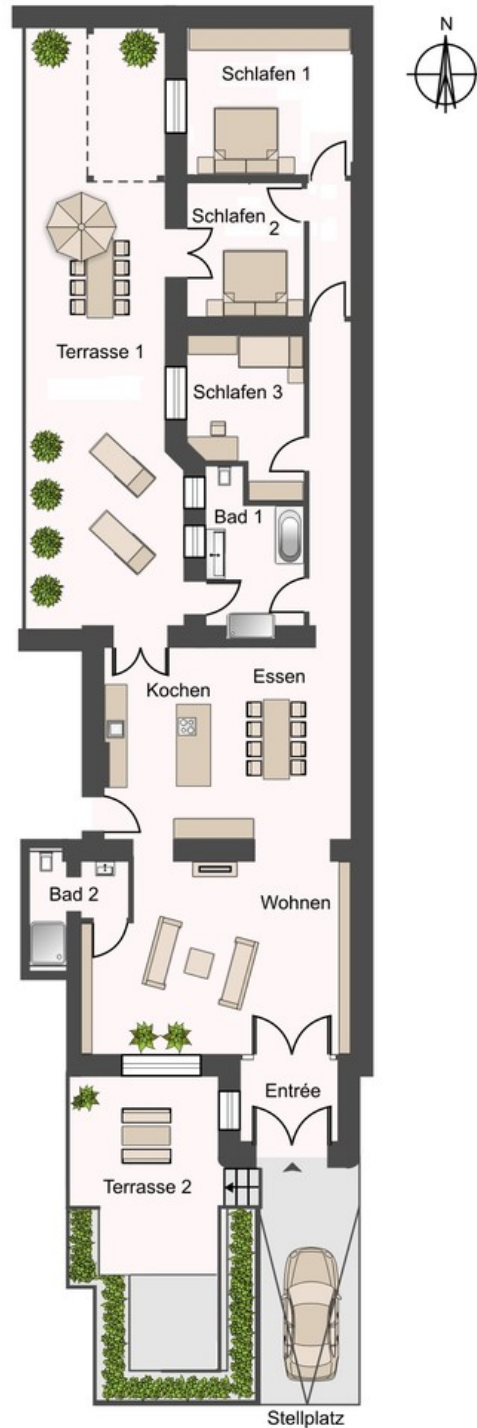
58m² Terrasse im Innenhof

Exposé - Grundrisse



Grundriss Beletage

Exposé - Grundrisse



Grundriss Parterre