

Exposé

Maisonette in köln

Hochwertige Maisonette mit Hauscharakter in Junkersdorfer Bestlage



Objekt-Nr. OM-471784

Maisonette

Verkauf: **787.136 €**

Ansprechpartner:
Jan Fastenrath

am hof 11
50858 köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2002	Übernahmedatum	01.09.2026
Etagen	3	Zustand	modernisiert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	118,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	10,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	266 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese lichtdurchflutete Maisonette-Wohnung liegt in einer der begehrtesten Lagen von Köln-Junkersdorf, am Ende einer ruhigen Sackgasse, direkt gegenüber des denkmalgeschützten Fronhofs.

Das Gebäude (Baujahr 2002) umfasst nur drei Wohneinheiten. Jede Einheit hat ihren eigenen Eingang; ein gemeinsames Treppenhaus gibt es nicht. Auch die Heizung ist je Wohnung separat (Gas-Brennwerttherme). Das bietet Ihnen ungewöhnlich viel Unabhängigkeit und Individualisierungsspielraum, fast wie im eigenen Haus.

Die Wohnung ist als Split-Level über mehrere versetzte Ebenen angelegt:

Ebenerdig: Eingangsbereich mit Gäste-WC

Eine halbe Etage höher: Wohnzimmer mit offener Küche

Untere Ebene: Badezimmer, Schlafzimmer sowie Büro/Kinderzimmer

Im Büro befindet sich derzeit ein in Trockenbauweise erstellter begehrter Kleiderschrank, der bei Bedarf problemlos zurückgebaut werden kann.

Im vollständig ausgebauten & beheiztem Untergeschoss liegen ein Duschbad, ein Hauswirtschaftsraum, ein großzügiger Wohn-/Hobbyraum sowie zwei Abstellkammern.

Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf den Balkon (ca 2qm). Zusätzlich gehört eine gepflasterte Fläche zur Wohnung die sich als Stellplatz oder Terrasse nutzen lässt, alternativ könnten die Pflastersteine entfernt und ein kleiner Garten angelegt werden. Ein neuwertiges Biohort-Gerätehaus (z. B. für Fahrräder) ist vorhanden.

Ich habe die Wohnung bis 2024 selbst bewohnt und kontinuierlich modernisiert. Die aktuellen Mieter ziehen zum 01.09.2026 aus, sodass die Wohnung anschließend bezugsfrei übergeben werden kann. Die beiden weiteren Einheiten sind von den jeweiligen Eigentümern selbst bewohnt. Es besteht kein bekannter Sanierungsstau; derzeit sind keine Sonderumlagen beschlossen.

Das Flachdach gehört zum Sondernutzungsrecht der obersten Wohnung, daher muss diese auch ausschließlich für alle Sanierungskosten aufkommen, somit werden für die hier angebotene Wohnung nie Kosten für eine etwaige Dachsanierung fällig.

Wohnfläche:

Flur 1: 2,09qm

WC: 1,77qm

Flur 2: 3,47qm

Küche: 5,37qm

Wohnen/Essen: 32,07qm

Balkon: 0,90qm

Büro: 11,31qm

Schlafzimmer: 16,90qm

Abstellraum: 2,20qm

Flur 3: 4,73qm

Bad: 4,44qm

Bad 2: 3,12qm

Flur 4: 5,76qm

Hobbyraum/Gast: 24,45qm

Gesamt: 118,58qm

Nutzfläche

Abstellraum unter Kellertreppe: ca 6qm

HWR: ca 4qm

Gesamt: ca 10qm

Ausstattung

- Bodentiefe Fenster
- Echtholzparkett
- Granitfliesen
- Fußbodenheizung mit Smarthome-Steuerung (Homematic IP)
- Abgehängte Decken mit Einbauspots
- Video-Türklingel
- Daikin Split-Klimaanlage (2025) im Wohn-/Essbereich
- Whirlpool-Badewanne
- Begehbarer Kleiderschrank
- Elektrische Rollläden
- Glasfaseranschluss am Haus
- Netzwerkverkabelung (RJ45)
- Tesla Wallbox (11 kW, mit allen E-Autos kompatibel)
- Einbauküche (Geräte von Neff, Siemens, Liebherr)
- Diverse Einbauschränke
- Wandverkleidungen aus Stein und Holz
- 3x dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Büro)

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei, direkt vom Eigentümer.

Lage

Die Wohnung befindet sich in bester Lage von Köln-Junkersdorf.

In der fußläufigen Umgebung befinden sich u.a.:

- Rewe/Edeka
- Bäckereien

- Restaurants
- Kindergarten
- 2 Grundschulen
- diverse Ärzte
- Bushaltestellen

Zum Rheinenergiestadion mit angrenzendem Stadtwald sind es ca 1,5km.

Das Gewerbegebiet Marsdorf liegt mit dem Auto 5min entfernt, hier gibt es weitere Supermärkte, Discounter, Fitnessstudio, Baumärkte, Fastfoodketten etc.

Ebenfalls Autobahnauffahrten in alle Richtungen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	139,60 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Wohzimmer

Exposé - Galerie



Küche

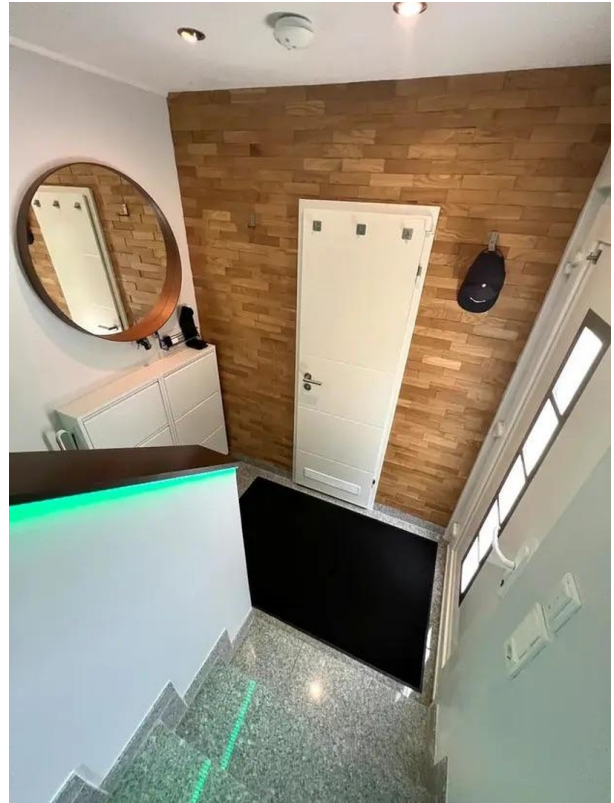


Küche

Exposé - Galerie



Flur 2 zu Wohnzimmer



Eingang/Flur 1



Gäste WC

Exposé - Galerie



Gäste WC



Flur 3

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Bad1

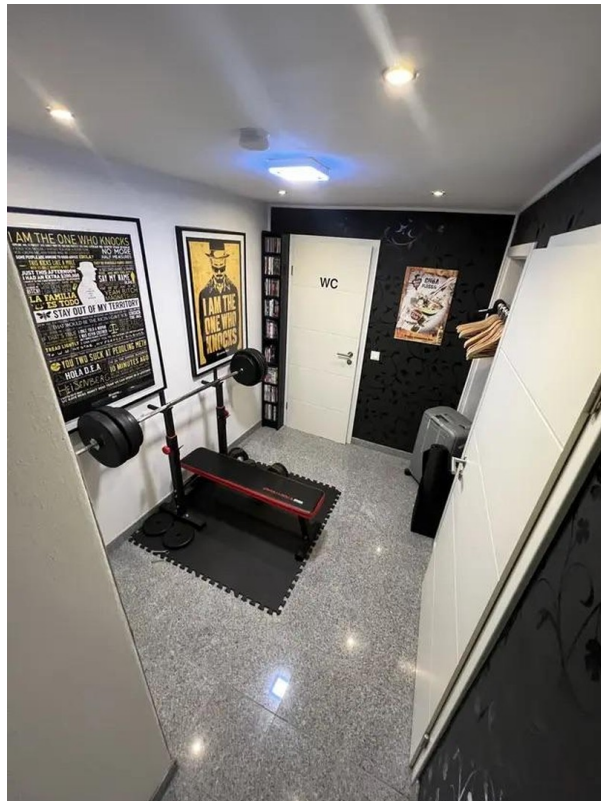


Bad 1

Exposé - Galerie



Flur + Abstellkammer



Flur 4

Exposé - Galerie



Bad 2



Hobbyraum/Gast



Hobbyraum/Gast

Exposé - Galerie



HWR



Balkon 2x1m

Exposé - Galerie



Stellplatz/Terrasse/Garten

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

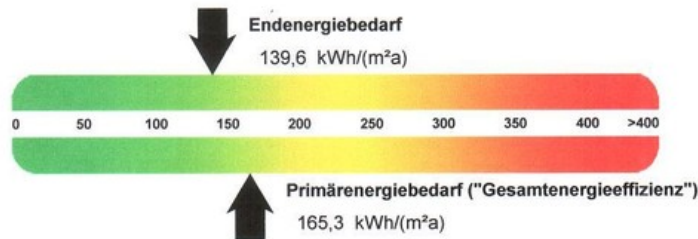
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ¹⁾ 37,7 kg/(m²a)



Nachweis der Einhaltung des § 3 oder § 9 Abs. 1 der EnEV ²⁾

Primärenergiebedarf

Gebäude Ist-Wert 165,3 kWh/(m²a)
EnEV-Anforderungswert 153,7 kWh/(m²a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle

Gebäude Ist-Wert H_t' 0,81 W/(m²K)
EnEV-Anforderungswert H_t' 0,72 W/(m²K)

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² a) für			Gesamt in kWh/(m ² a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte ³⁾	
Erdgas E	101,8	30,5		132,3
Strom-Mix			7,3	7,3

Sonstige Angaben

Einsetzbarkeit alternativer Energieversorgungssysteme

nach § 5 EnEV vor Baubeginn berücksichtigt

Alternative Energieversorgungssysteme werden genutzt für:

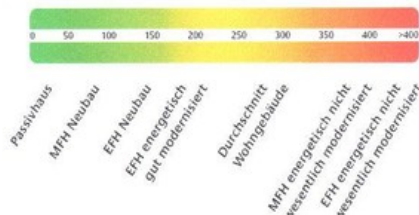
- Heizung Warmwasser
 Lüftung Kühlung

Lüftungskonzept

Die Lüftung erfolgt durch:

- Fensterlüftung Schachtlüftung
 Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
 Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das verwendete Berechnungsverfahren ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N).

¹⁾ freiwillige Angabe

²⁾ nur in den Fällen des Neubaus und der Modernisierung auszufüllen

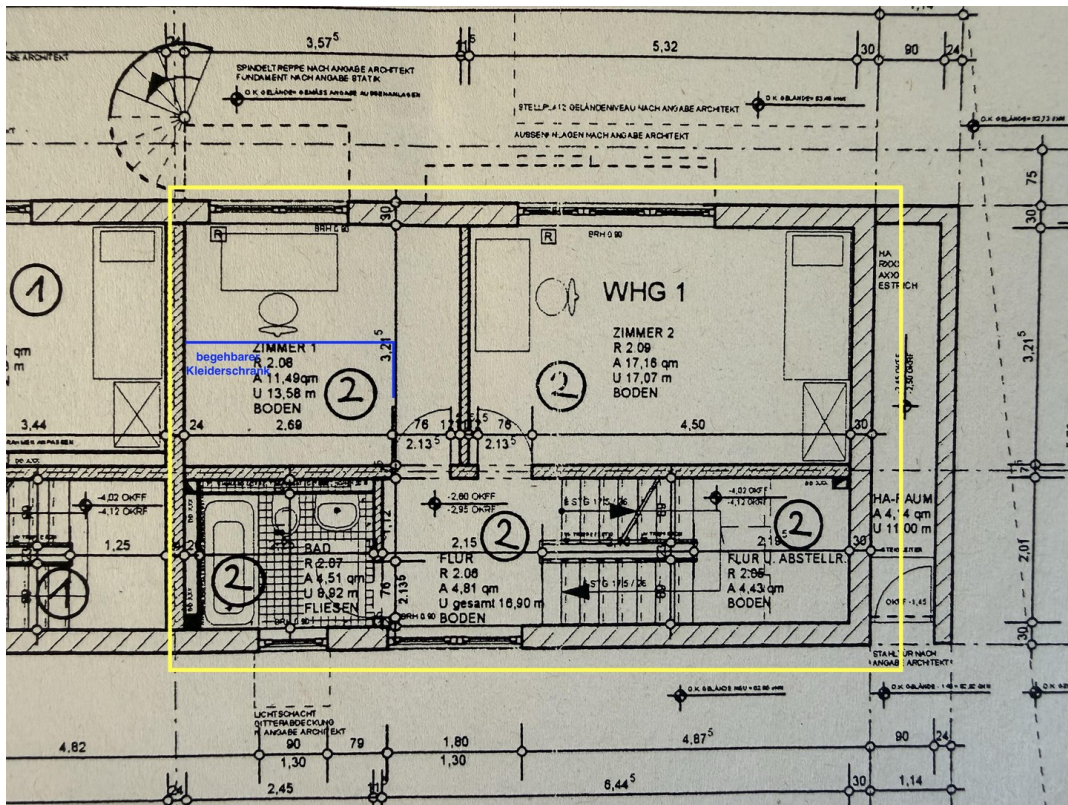
³⁾ ggf. einschließlich Kühlung

⁴⁾ EFH-Einfamilienhäuser, MFH-Mehrfamilienhäuser

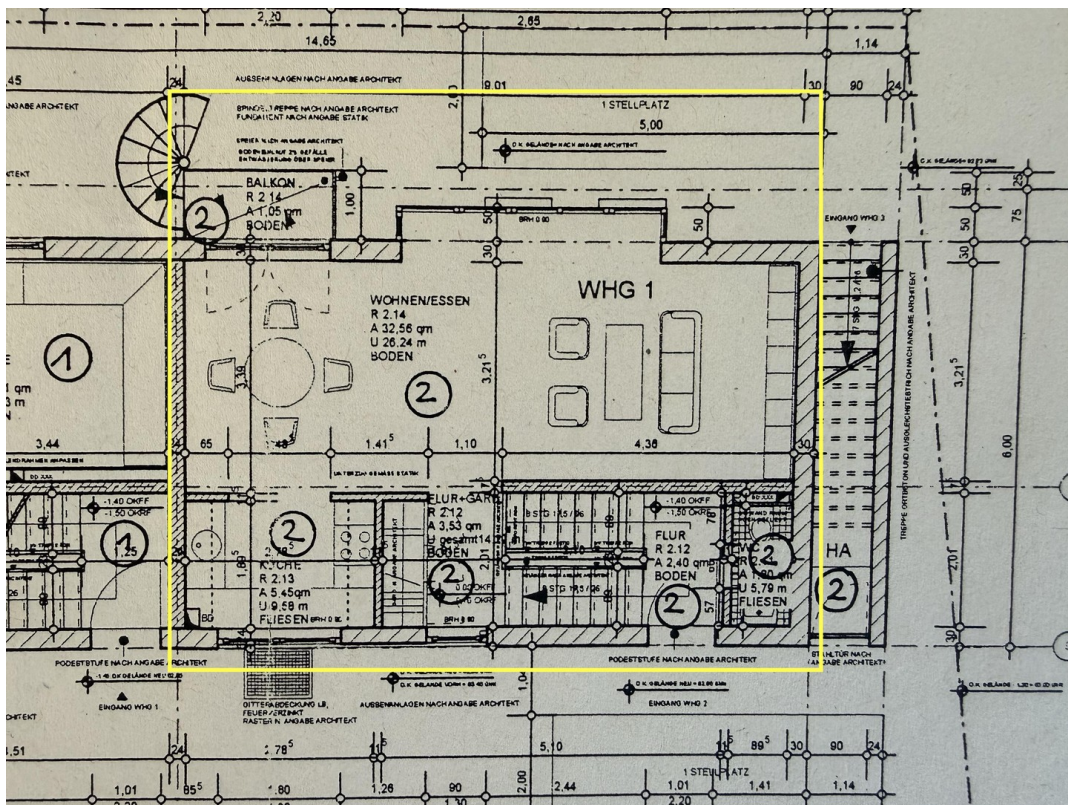
Gebäude: Am Hof 11, 50858 Köln

Energieausweis

Exposé - Grundrisse

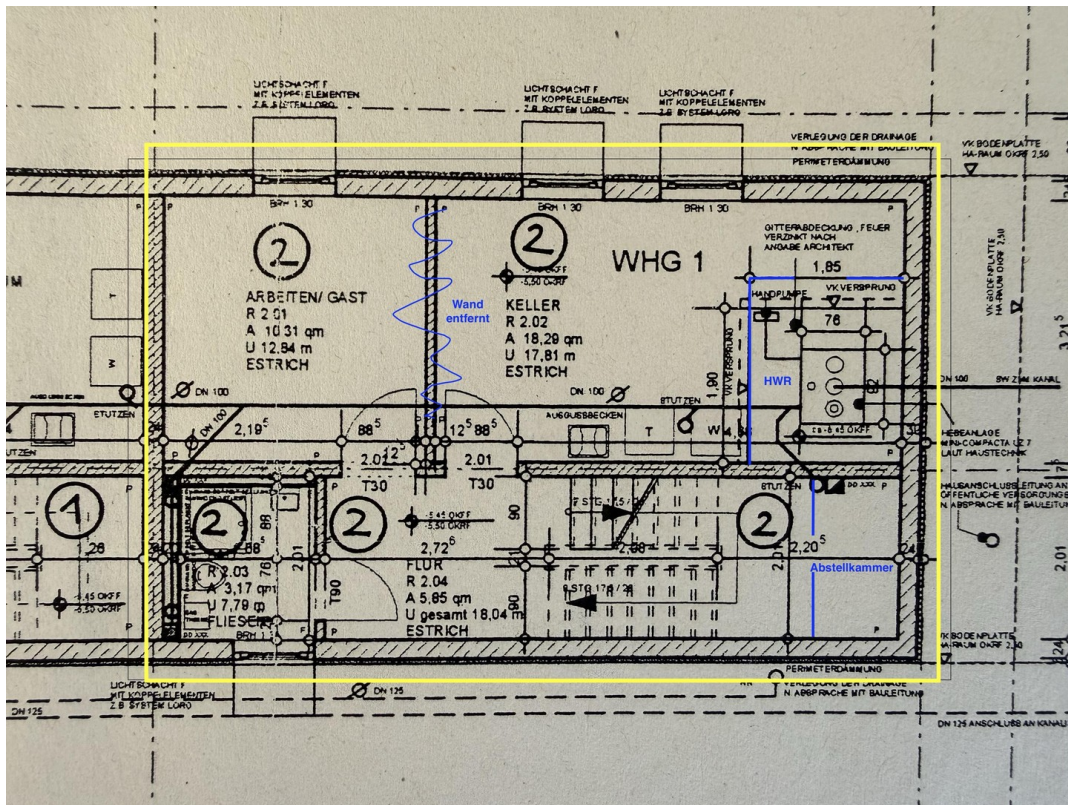


Erdgeschoss

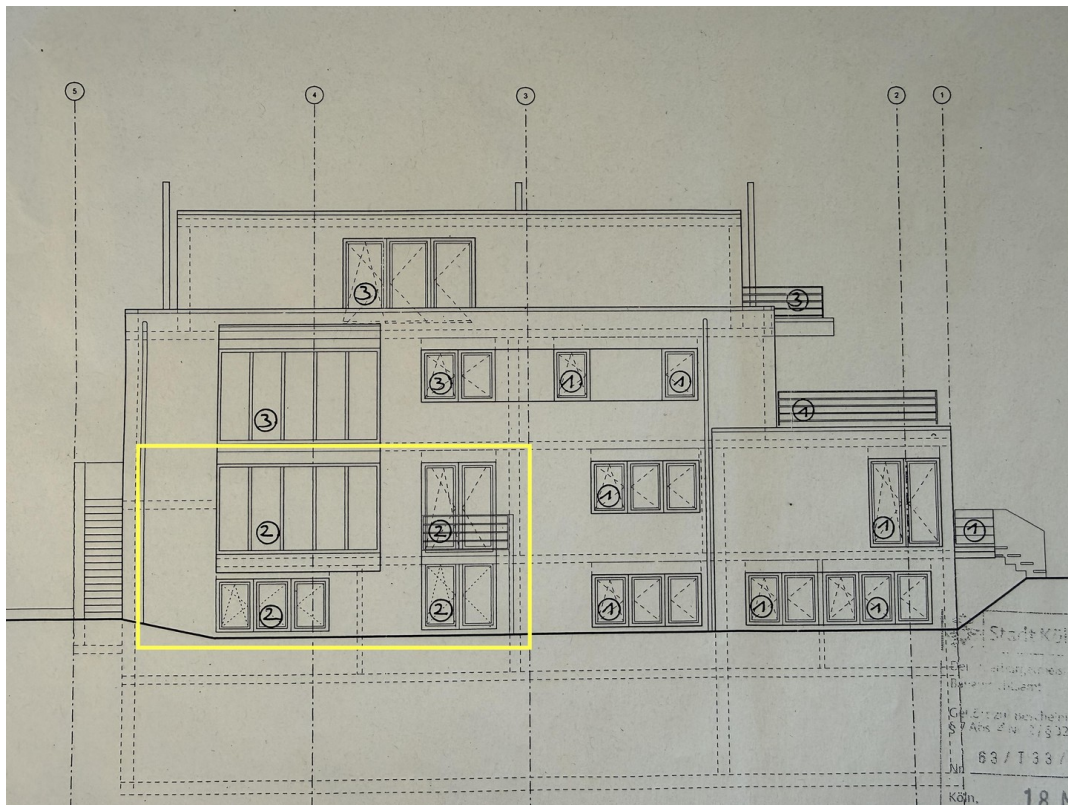


Obere Etage

Exposé - Grundrisse



Untergeschoss



Exposé - Grundrisse

