

## Exposé

**Bitte keine Makleranfragen.** \*Barbarossaplatz\*: Bezugsfreie, gepflegte 5-Zimmer-Wohnung., 118,4 qm, 2. Obergeschoss, Aufzug, 2 Bäder, Sauna, provisionsfrei direkt vom Eigentümer, bezugsbereit flexibel nach Absprache. **Bitte keine Makleranfragen.**

## Die Wohnung

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses am Salierring unweit des Barbarossaplatzes. Wir sind dort im Jahre 2017 nach umfangreicher Sanierung und Grundrissänderung eingezogen. Die riesengroße Diele haben wir verkleinert und konnten dadurch 2 Badezimmer (einmal mit Dusche und einmal mit großer 190 x 90 cm Badewanne) und eine Sauna vollkommen neu errichten. Auch eine neue Einbauküche wurde eingebaut.

Seit meiner Heirat 2021 ist Hamburg mein Lebensmittelpunkt. Ich bin nun nur noch kurzzeitig zum Arbeiten in Köln. Daher soll die Wohnung verkauft werden. Zur Zeit ist die Wohnung vermietet, wird aber zum 15.04.2025 frei.

Betritt man die Wohnung fällt, zuerst der 1,60 breite Flur auf. Rechter Hand folgen zwei gleich große Arbeits- bzw. Kinderzimmer. Durch Entfernung der Zwischenwand könnte auch ein neuer großer Raum (30 qm) entstehen. Danach folgt die Küche mit Einbauküchenzeile (unten Spülmaschine, Waschmaschine, Wärmepumpentrockner) und gegenüber die Küchentheke mit 4 Barhockern und Kühl- und Gefriereinheit. Über die Küche gelangt man ins Schlafzimmer und von dort in den Ankleidebereich, das ensuite Bad mit großer Badewanne, WC und Waschbecken und Zugang zur Sauna. Alle Fenster sind doppelt isolierverglast und aus weißem Kunststoff. Die vier zuvor genannten Räume gehen nach Südwest in den Innenhof & haben Außenrollos. Da dies die Wetterseite ist, haben wir in 2023 alle Dichtungen erneuern lassen.

In der Wohnung liegt Tretford-Teppichboden, in der Küche ein PVC-Belag und in den Nassbereichen quadratische spanische Fliesen. In den beiden Bädern sorgen Abluftventilatoren für den notwendigen Luftwechsel.

Wieder zurück im Flur hat man Zugang zum Zweitbad mit Dusche, WC und Waschbecken. Dann folgt linker Hand das große Wohnzimmer (18 qm) mit dem Austritt auf den kleinen Balkon. Und schließlich das mit einer Infrarot-Deckenheizung ausgestattete Gästezimmer (9 qm), das man auch als Arbeitszimmer nutzen kann. Ebenso wäre es möglich, Wohn- und Gästezimmer wieder zusammenzuführen, sodass ein wirklich großer Raum (30 qm) entstünde. Die beiden letztgenannten Zimmer gehen nach Nordost und verfügen über Innenrollos.

Trotz der ausgezeichneten Citylage, ist die Wohnung relativ ruhig. Vom Straßenlärm und dem Straßenbahnverkehr nach vorne zum Salierring hört man bei geschlossenen Fenstern wenig. Die Schlafzimmer gehen nach hinten zum ruhigen Innenhof. Über der

Wohnung befinden sich psychotherapeutische Praxisräume, unter uns ein Marketing-Dienstleistungsbüro und neben uns ist eine Anwaltskanzlei. Diese drei Nachbarn sind abends, nachts und wochenends nicht aktiv.

## **Das Gebäude**

Gemarkung Köln, Flur 34, Flurstück 274 (4958-34-274).

Eckgrundstück mit Blockrandbebauung, auf der Nordostseite an den Salierring und auf der Nordseite an die Trierer Str. grenzend.

Wohn- und Geschäftshaus, Baujahr 1959, in Betonskelettbauweise.

Nutzfläche von rund 2000 qm, 4 Ladengeschäfte, 4 Büroflächen, 12 Wohneinheiten (39-148 qm) ergibt eine Wohnungseigentümergeinschaft von z.Zt. 19 Eigentümern, professionell verwaltet durch die Werker GmbH Köln und bestens betreut durch den Hausmeisterdienstleister Schönenkorb.

Hauptgebäude mit 6 Etagen über EG, Nebengebäude mit 4 Etagen über EG.

Personenaufzug aus dem Jahr 1963, neue elektronische Steuerung 2011

Treppenhaus lichtdurchflutet, Naturstein-Treppe, Kaltwasserstränge 2010 erneuert.

Im Kellergeschoss befinden sich das Kellerabteil, das zur Wohnung gehört, sowie ein Raum zur Aufstellung Ihrer Waschmaschine und der Trockenraum zum Aufhängen der Wäsche.

Erdgeschossige Durchfahrt im Nebengebäude zu den Garagen im Hof. Rolltormotor 2023 erneuert.

Fläche Grundstück 888 qm, Grundfläche Wohngebäude 340 qm.

Hofffläche 500 qm, davon 250 qm bebaut mit 10 Garagen aus den 60er Jahren.

Gebäudehöhe: Hauptgebäude 21 m, Nebengebäude 15,5.

Letzte Etage: Staffelgeschoss, Flachdächer, Flachdachfläche: rund 300 qm.

Außenfronten: Putzfassade mit Außenanstrich, erdgeschossig zur Straßenseite schwarze Spaltwandplattenverkleidung.

Jahresmitteltemperatur 11,4°, Norm-Außentemperatur -7,7°, Sonneneinstrahlung Jahr 1000 kWh/qm

## **Die Umgebung**

Die Wohnung liegt in einem Teil Kölns, der bei Personen, die das Wohnen in einer urbanen und infrastrukturell perfekten Lage schätzen, sehr begehrt ist.

Der Stadtteil heißt Neustad-Süd, das Veedel Volksgartenveedel oder neuerdings (dessen abtrünniges) Winzerveedel (<https://www.meinesuedstadt.de/kennen-sie-schon-das-winzerveedel/>) also ein neues Veedel, das aus den Straßennamen Saar, Mosel, Burgund, Elsaß, Pfalz (alles Weinbaugebiete) erschaffen wurde. Dort sind in den letzten Jahren

viele junge Familien mit Kindern zugezogen. Diese engagieren sich aktiv für eine lebenswerte Nachbarschaft mit freien Gehwegen, Einbahnstraßen, Fahrradstraßen, neuen Baumpflanzungen, Straßencafés, Bänken. Am 05.09.24 beauftragt die Bezirksvertretung einstimmig die Stadtverwaltung mit der Planung eines Pilotprojekts Superblock. <https://www.superblock-winzerveedel.de/>

<https://www1.wdr.de/lokalzeit/fernsehen/koeln/superbloecke-fuer-koelner-veedel-geplant-100.html>

Der Salierring vor dem Haus ist schon seit 10 Jahren 30er-Zone.

Die Immobilie liegt äußerst verkehrsgünstig zum ÖPNV am Barbarossaplatz, dort gibt es vier Linien, also 8 Richtungen. Über die Umsteige-Haltestellen Zülpicher Str., Poststr., Rudolfplatz, Neumarkt und Hansaring erreicht man alle Linien des Kölner Nahverkehrs. Zum Bahnhof Köln-Süd gelangt man zu Fuß in 5 Minuten. Auch der Hauptbahnhof ist nach 4 Stopps innerhalb von sieben Minuten per U-Bahn erreicht.

Die Nachbarviertel Südstadt, Zülpicher Str.- Studentenviertel und das Belgische Viertel sind bekannt für ihre Bar- und Kneipenlandschaft. Zahlreiche Restaurants runden das bunte Angebot ab.

## Die Entfernungen

100 m	REWE Barbarossaplatz
220 m	Penny Am Weidenbach.
350 m	Lidl Weyerstr.
500 m	dm Zülpicher Platz
450 m	Max-Dietlein-Park
500 m	Institut Francais
600 m	Volksgarten
700 m	Rathenauplatz
800 m	Mauritiustherme
1 km	Stadtbibliothek
1,1 km	Agrippabad
1,2 km	Universitätsbibliothek
2 km	Rheinufer
50 m	wekita
200 m	siralinis Salier Pänz
250 m	Städt. Kita Pfälzer Str.
700 m	Herz-Jesu-Kindergarten
750 m	FRÖBEL Kindergarten
1,3 km	Waldorf Kindergarten
350 m	Kath. Grundschule Trierer Str.
450 m	Grundschule Pfälzer Str.

800 m	Stephan-Lochner-Schule
450 m	Humboldt-Gymnasium
600 m	IGIS Gesamtschule
900 m	Michaeli-Waldorfschule
1,2 km	Friedrich-Wilhelm-Gymnasium
700 m	Herz-Jesu-Kirche
800 m	Synagogen-Gemeinde
1,1 km	Kartäuserkirche

### **Die Verkehrsanbindung**

150 m	ÖPNV Barbarossaplatz
500 m	Bahnhof Köln-Süd, Verbindung nach Bonn, Kall, Wuppertal
2,4 km	Hauptbahnhof Köln
3,4 km	Severinsbrücke, östlicher Zubringer A3, A59
4 km	A57 Richtung Kreuz Köln-Nord
5 km	Ausfahrt Köln-Klettenberg A4
8 km	Zoobrücke Kreuz Köln-Ost A3
15 km	Flughafen Köln/Bonn

### **Die Nutzungsmöglichkeiten**

Die Wohnung ist überaus vielseitig nutzbar. Hier unsere Ideen:

- junge Familie mit z. B. zwei Kindern
- kinderloses Ehepaar mit Home-Office-Bedarf
- älteres Ehepaar mit Wohnmöglichkeit für Pflegekräfte
- gewerbliche Nutzung von bis zu 49% der Wohnfläche im vorderen Bereich und eigene Wohnnutzung im hinteren Bereich, durch Teilungserklärung gedeckt
- Vermietung als WG an Studenten/junge Berufstätige
- Firmen, die neue Mitarbeiter in einer Mitarbeiter-WG unterbringen möchten
- Firmen, die einen neu eingestellten Mitarbeiter mit Familie unterbringen möchten

### **Die Energie**

Die Wohnung wird durch eine sogenannte Kombitherme/Niedertemperaturkessel (Baujahr 1991, aber sehr gut in Schuss) beheizt und mit Warmwasser versorgt. Eine Austauschpflicht nach Kauf der Immobilie besteht nicht (sondern nur für Konstanttemperaturkessel).

Sollte diese Heizung havarieren, hat der Gesetzgeber im neuen Heizungsgesetz (GEG) großzügige Übergangsfristen für Wohnungseigentümergeinschaften geschaffen. Zunächst empfiehlt sich dann der Einbau einer gebrauchten Therme, bis sich die

Eigentümergeinschaft über die weitere Beheizung des Hauses geeinigt hat. Dabei kommt z. B. der Anschluss ans Fernwärmenetz in Frage. Aber auch die Entwicklung und Serienreife spezieller Etagenwärmepumpen stehen in naher Zukunft an. (Eine solche Nutzung wäre meines Erachtens empfehlenswerter)

Energieausweis: Energieverbrauchsausweis, gültig bis 29.06.2029, Energieträger: Erdgas E (jetzt Erdgas L), Energieverbrauch für Warmwasser enthalten, Energieeffizienzklasse E, 144,8 kWh/m<sup>2</sup>a

Abweichend vom Energieausweis zeigen die Jahresabrechnungen des Gasverbrauchs unserer Wohnung durch die Rheinenergie, dass wir über alle Jahre weniger als 100 kWh/m<sup>2</sup>a an Gas für Warmwasser und Heizung verbraucht haben. Die Lage unserer Wohnung im Gebäude (Sandwich-Lage), also dass sie von allen Seiten von Nachbarn beheizt wird, ist neben dem Nutzungsverhalten einer der Gründe dafür.

### **Der Nachteil (der eventuell keiner ist)**

Zu dieser Wohnung gehört keine Garage oder Stellplatz. Die wenigen Garagen im Hinterhof aus den 60er Jahren sind für heutige PKWs sowieso zu klein. Für uns war ein eigener PKW nicht notwendig, da fast alle Einkaufsquellen einfach zu Fuß zu erreichen sind. Sollte mal ein Auto benötigt werden, gibt es in unmittelbarer Nähe drei feste Stationen von Cambio-Carsharing: Pantaleonswall, Pfälzer Str., Moselstr. und für einen Kastenwagen/Sprinter die Station Lothringer Str.

### **Der wichtigste Punkt**

Liebe Interessenten, sehr gerne haben wir ausführlich alles Wissenswerte zu unserer Wohnung zusammengestellt. Weiterführende Informationen stehen Ihnen nach einer zukünftigen Begehung zur Verfügung (Teilungserklärung, Grundbuchauszug, Protokolle, Hausgeldabrechnungen, Wirtschaftspläne, Verwaltervertrag etc. ). Insgesamt sind es 35 Dateien, sodass keine Frage offen bleibt. Wir verkaufen bewusst ohne Makler, da deren Leistung in keinem Verhältnis zu der eingeforderten Provision von 45000 € steht. Den Betrag können Sie sicherlich besser für die ein odere andere Modernisierung einsetzen.

Daher wünschen wir uns auch von der Interessentenseite ein paar persönliche Informationen: Wer sind Sie? Welche sind Ihre Pläne mit der Immobilie? Wie kann man Sie erreichen? Wie werden Sie finanzieren?

Dann steht einer näheren Kontaktaufnahme nichts mehr im Wege.

### **Die Zusammenfassung**

Barbarossaplatz, Köln: Gepflegte 5-Zi.-Whg., 118,4 qm, 2.OG, Aufzug, 2 Bäder, Sauna

Kaufpreis: 651200.- €, verfügbar nach Absprache

Objektzustand: gepflegt, Qualität der Ausstattung: Standard

Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche: 5500 €

Hausgeld 328 €, Erhaltungsrücklage 298.000 €, eigener Anteil nach MEA 17.000 €  
provisionsfrei direkt vom Eigentümer, bitte keine Makleranfragen.