

Exposé

Penthouse in Köln

KÖLN Junges Penthouse / Staffelgeschoss in gehobener Umgebung (Teilungsversteigerung 25.09.2024)



Objekt-Nr. OM-308104

Penthouse

Verkauf: **730.000 €**

Unter Linden 115
50859 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2012	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	163,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Erdwärme	Tiefgaragenplätze	2
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Herzlich Willkommen!

Genießen Sie Ihre Privatsphäre, die luxuriöse Großzügigkeit von gut 160 qm, das besondere Wohngefühl mit herrlicher Aussicht über die Dächer von Widdersdorf, und erhaschen Sie einen Blick auf die Spitzen des Kölner Doms beim Morgenkaffee oder einem guten Glas Wein am Abend.

Dieses außergewöhnliche, lichtdurchflutete Penthouse erreichen Sie über Aufzug oder Treppenhaus als einzige Wohneinheit in der obersten Etage des Wohnhauses mit sieben Parteien.

Sie betreten die Wohnung durch ein Entrée, vom dem aus sich linker Hand der großzügige und helle Wohn- und Küchenraum (ca. 40 qm) öffnet. Von hier aus - ebenso wie aus (fast) allen anderen Räumen - sind die beiden großen Terrassen in Südost- und Südwestausrichtung durch großzügige bodentiefe Fenstertüren zu erreichen.

Die beeindruckende Tür-Fensteranlage nach Südosten ist gut 6 Meter lang, die Türanlage zur Südwestterrasse 3,40 Meter. In diesem Raum ist an der Wand zum Schlafzimmer ein Teil der Fußbodenheizung für die Installation eines Kamins ausgespart und entsprechender Estrich verbaut.

Ebenfalls durch das Entrée erreichen Sie durch eine Tür rechts einen weiteren großzügigen (24 qm) lichtdurchfluteten Raum, von dem aus ebenfalls die Terrasse mit Pergola (SW) sowie ein kleiner Sitzplatz (NW), als Teil der umlaufenden Terrasse erreichbar sind. Dieser Raum wurde als Büro genutzt, eignet sich aber auch hervorragend für andere Nutzungen. In diesem Raum sind ebenfalls alle Anschlussmöglichkeiten (Starkstrom/Wasser/Abwasser) für eine Kücheninstallation vorhanden, womit Sie eine unvergleichliche Flexibilität bei der Gestaltung Ihrer neuen Wohnung haben. Sie können also hier eine Küche mit Essplatz einrichten und den großen Raum ausschließlich als Wohnraum gestalten. Wenn Sie den Raum als Büro nutzen möchten befindet sich hier eine separate Klingel mit Gegensprechanlage.

Auf der anderen Seite des 40qm-Wohnraums führt ein kleiner Flur (Diele) zum Schlafbereich mit Schlafzimmer, großzügigem Tageslichtbad und dazwischen liegendem Ankleidezimmer. Hier ist auch alles vorbereitet für den Einbau einer Sauna. Eine extra eingebaute Trockenbauwand zwischen Bad und Ankleidezimmer kann geöffnet werden. Auch der entsprechende Starkstromanschluss ist vorhanden.

Das Bad besticht durch eine große Badewanne sowie separate Dusche, WC und elektrisch beheizbarem Handtuchheizkörper, sowie Anschluss für Waschmaschine und Trockner. Das Bad hat über eine bodentiefe Fenstertür Zugang zur Nordwestseite der umlaufenden Terrasse. Es sind hochwertige Armaturen von Grohe verbaut (EuroCube).

Auch aus dem Schlafzimmer, das auf der anderen Seite des Ankleidezimmers und auf der ruhigeren Rückseite des Gebäudes liegt erreichen Sie die Südostseite der umlaufenden Terrasse. Von hier aus können Sie auch einen Blick auf die Spitzen des Kölner Doms erhaschen.

Über den kleinen Flur erreichen Sie auch ein Gästebad mit WC und Dusche sowie ein weiteres Zimmer, das wunderbar als Kinderzimmer, Büro (HomeOffice) oder Gästezimmer genutzt werden kann. Auch aus diesem Zimmer ist die umlaufende Terrasse durch eine bodentiefe Fenstertür zugänglich. Dieses Zimmer ist mit einer leicht reversiblen Trockenbauwand mit Tür mit dem 24qm-Zimmer (mit Küchenanschlüssen) verbunden, womit auch hier maximaler Gestaltungsspielraum geschaffen wurde.

Die Türen sind, wo möglich, so eingebaut, dass dahinter noch Platz für das Aufstellen von Regalen oder Schränken bleibt. So sind sehr gute Stauraumoptionen gegeben.

Die Wohnung ist ringförmig um das Treppenhaus gebaut und von einer umlaufenden Terrasse umgeben, welche von allen Räumen der Wohnung zugänglich ist.

Das Angebot wurde auf "www.ohne-makler.net" erstellt und wird auch auf anderen Portalen veröffentlicht. Ggf. sehen Sie dort nicht alle Informationen vollständig.

Ausstattung

- Entwurf des Gebäudes von FORMAT Architektur, Köln
- Erdwärme
- Betonbauweise / energieeffizient
- Blitzschutzanlage
- Personenaufzug von Tiefgarage / Keller bis Wohnungsflur
- EtherNet Netzwerk in der Wohnung, Anschlüsse in allen Wohnräumen, ebenso TV und Festnetz
- dreifach Verglasung bei allen Fenstern und Türen, alle Rahmen aus Hartholz, weiß gestrichen (Fa. Mahrenholz)
- elektrisches Rolladensystem in allen Räumen, teilweise mit Zeitschaltuhren
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Aussparung Fußbodenheizung und Vorbereitung zur Installation eines Kamins/Kachelofens im großen Wohnzimmer
- Fußbodensteckdose im großen Wohnzimmer vor der großen Fensterfront gegenüber des Küchenanschlusses
- Bodenbeläge: geöltes Eichenparkett von Weitzer in Wohn- und Schlafräumen, Bangkirai auf allen Terrassen, in den Feuchträumen Fliesen in Holzoptik
- hochwertige Sanitärausstattung (Duravit / Philipp Starck / GROHE)
- hochwertige Marken Lichtschalter und Steckdosen
- Wandfliesen in den Bädern: großformatige Feinsteinfliesen
- alles in ruhiger, moderner Farbgestaltung in warmen Naturtönen
- Vorbereitung zur Installation einer Sauna (Starkstrom) im Bereich des Bades / Ankleidezimmers
- zwei Räume bieten die Möglichkeit der Kücheninstallation, dadurch maximale Freiheit bei der Nutzung der Räume
- zwei separate Briefkästen, Klingeln und Gegensprechanlagen von RITTO zur Trennung von Wohn-und Arbeitsbereich
- eine der großen Terrassenflächen ist mit einer Lärchenholz-Pergola überdacht
- Vorbereitung Elektroanschlüsse für Markisensteuerung
- Separater Kellerraum
- Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner im Badezimmer
- Waschmaschinenstellplatz im Keller
- Tiefgaragenstellplatz für 2 PKW

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Dachterrasse, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Großzügige 4,5-Zimmer Penthouse-Wohnung im begehrten Köln Widdersdorf (umbaute Fläche ca. 125qm) mit umlaufender Terrasse (ca. 80qm), die von allen Räumen der Wohnung zu

betreten ist und herrlichen Fernblick bietet. Die Wohnung besticht durch eine besonders variable Raumnutzung mit der Möglichkeit der Kücheninstallation in zwei Räumen und viele durchdachte technische Details.

Das Objekt wird im Rahmen einer Teilungsversteigerung beim zuständigen Amtsgericht Köln unter dem Aktenzeichen 092 K 096/20 am 25.9.2024 um 10.00 Uhr versteigert. Der Wert beläuft sich lt. Gutachten auf 730.000 Euro.

Ich habe versucht, so viele Details wie möglich darzustellen, damit Sie sich ein Bild von dieser traumhaften Wohnung machen können. Ich kann gern weitere Fragen zum Objekt per email beantworten. Die Photos sind aktuell, Stand August 2024.

Weitere Photos, Panoramen und Impressionen der großartigen Terrasse und Details der technischen Ausstattung finden Sie unter den folgenden Links hinterlegt (bitte den Link markieren und über die rechte Maustaste in neuem Tab öffnen):

Panoramen:

http://www.markushausen.com/115/082024/panos/terrasse_pergola_I.JPEG

http://www.markushausen.com/115/082024/panos/terrasse_pergola_II.JPEG

http://www.markushausen.com/115/082024/panos/terrasse_schlafen_wohnen.JPEG

http://www.markushausen.com/115/082024/panos/wohnen_I.JPEG

http://www.markushausen.com/115/082024/panos/wohnen_II.JPEG

http://www.markushausen.com/115/082024/panos/buero_2_I.JPEG

http://www.markushausen.com/115/082024/panos/buero_2_II.JPEG

Terrasse:

http://www.markushausen.com/115/082024/Terrasse/IMG_1876.JPG

http://www.markushausen.com/115/082024/Terrasse/IMG_1877.JPG

http://www.markushausen.com/115/082024/Terrasse/IMG_1880.JPG

http://www.markushausen.com/115/082024/Terrasse/IMG_1881.JPG

http://www.markushausen.com/115/082024/Terrasse/IMG_1900.JPG

http://www.markushausen.com/115/082024/Terrasse/IMG_1917.JPG

http://www.markushausen.com/115/082024/Terrasse/IMG_1921.JPG

http://www.markushausen.com/115/082024/Terrasse/IMG_1922.JPG

http://www.markushausen.com/115/082024/Terrasse/IMG_1942.JPG

http://www.markushausen.com/115/082024/Terrasse/IMG_1943.JPG

http://www.markushausen.com/115/082024/Terrasse/IMG_1944.JPG

http://www.markushausen.com/115/082024/Terrasse/IMG_1945.JPG

http://www.markushausen.com/115/082024/Terrasse/IMG_1946.JPG

http://www.markushausen.com/115/082024/Terrasse/IMG_1947.JPG

http://www.markushausen.com/115/082024/Terrasse/IMG_1948.JPG

http://www.markushausen.com/115/082024/Terrasse/IMG_1949.JPG

http://www.markushausen.com/115/082024/Terrasse/IMG_1950.JPG

http://www.markushausen.com/115/082024/Terrasse/IMG_1951.JPG

http://www.markushausen.com/115/082024/Terrasse/IMG_1952.JPG

Technische Details:

http://www.markushausen.com/115/082024/TD/Ankleide_Saunavorbereitung.JPG

<http://www.markushausen.com/115/082024/TD/Aufzug.JPG>

http://www.markushausen.com/115/082024/TD/Bad_Armaturen.JPG

http://www.markushausen.com/115/082024/TD/Bad_Wama_Trockner.JPG

http://www.markushausen.com/115/082024/TD/Beispiel_TV_LAN.JPG

http://www.markushausen.com/115/082024/TD/Buero1_Gegensprechanlage.JPG

http://www.markushausen.com/115/082024/TD/Buero1_Kuechenanschluesse.JPG

http://www.markushausen.com/115/082024/TD/Gegensprechanlage_Eingang.JPG

<http://www.markushausen.com/115/082024/TD/Heizungssteuerung.JPG>

http://www.markushausen.com/115/082024/TD/Kueche1_Abfluss.JPG

http://www.markushausen.com/115/082024/TD/Kueche1_Anschluesse.JPG

<http://www.markushausen.com/115/082024/TD/RolladenSteuerung!.JPG>

<http://www.markushausen.com/115/082024/TD/Sicherungskasten.JPG>

http://www.markushausen.com/115/082024/TD/Verteiler_FBHeizung.JPG

Lage

Dieses großzügige, lichtdurchflutete Penthouse liegt im Kölner Stadtteil Widdersdorf mit Schulen (internationale Schule im benachbarten Stadtteil Ossendorf), Kindergarten und Sporteinrichtungen, sowie der größten Golfanlage in NRW mit insgesamt 45 Spielbahnen (gestaltet durch Heinz Fehring) in unmittelbarer Nähe. Alle notwendigen Einrichtungen des täglichen Lebens (Einkaufen, Ärzte, Gastro) befinden sich fußläufig, ÖPNV direkt vor Ort. Festnetzanschluss vorhanden, Internetzugang und Mobilfunknetz funktionierten schnell und stabil, als die Büros noch zu HomeOffice Zwecken genutzt wurden, lt. Telekom soll ab ca. Dezember 2026 Glasfaser verfügbar sein. Direkter Autobahnanschluss an die A4 und A1. Die Kölner Innenstadt ist innerhalb von 20 Minuten erreichbar, der Flughafen CGN in 30 Minuten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Großzügiges Penthouse



Eingang zum Haus

Exposé - Galerie



Aufzug



separater Hausflur

Exposé - Galerie



Herzlich Willkommen!



Blick Entrée nach links

Exposé - Galerie



in das helle Wohnzimmer



Fensterfront Süd-Osten

Exposé - Galerie



Anschlüsse für offene Küche



Blick aus der Gegenrichtung

Exposé - Galerie



komplett umlaufende Terrassen



teilweise mit Pergola

Exposé - Galerie



...traumhaft schön!



aus fast jedem Raum begehbar

Exposé - Galerie



kleiner Flur/Diele Blick Büro2



...zum Gästebad mit Dusche,



Waschbecken und WC

Exposé - Galerie

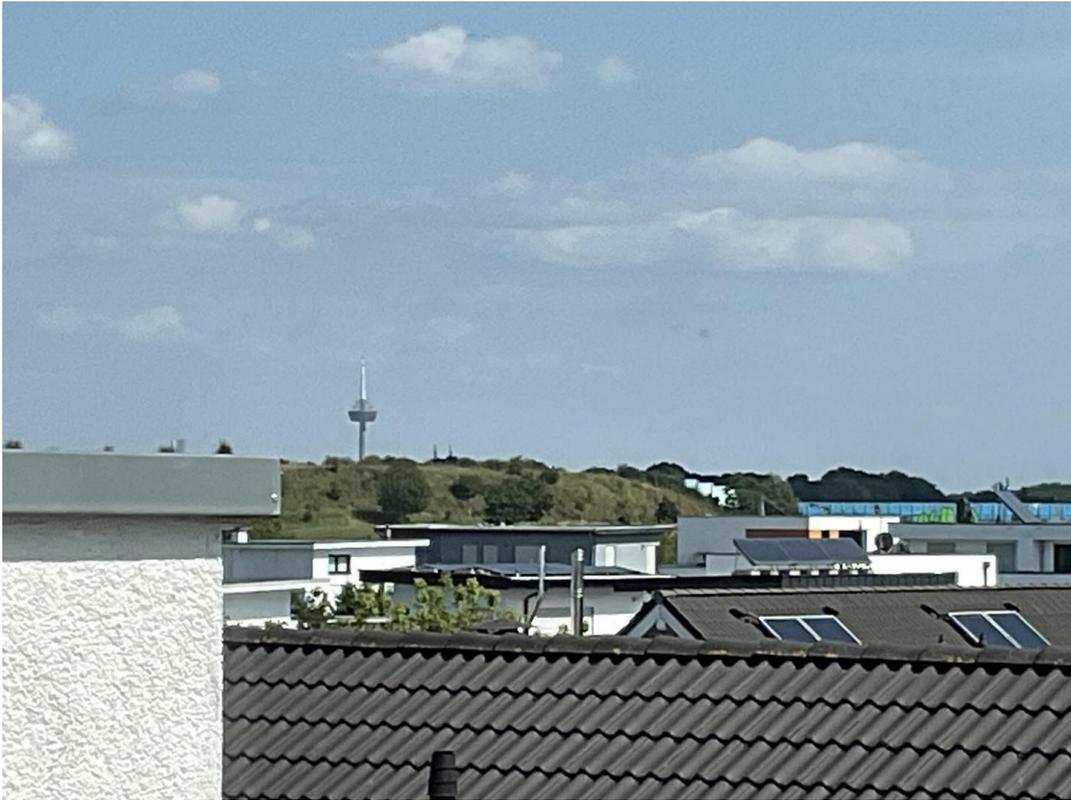


... durch die Ankleide



in das ruhige Schlafzimmer

Exposé - Galerie



mit Spitzenblick...



...Domspitzenblick :-)

Exposé - Galerie



auch von hier geht's auf die



Terrasse zum Morgenkaffee

Exposé - Galerie



Blick Richtung Ankleide / Bad



Ankleide mit Saunaanschluss

Exposé - Galerie



Hauptbad mit Terrasse



Dusche mit Heizkörper



Anschluss Waschen/Trocknen

Exposé - Galerie



WC



vom Flur geht es weiter in das

Exposé - Galerie



Büro 2, Austritt zur Terrasse



Blick in die Gegenrichtung

Exposé - Galerie



leicht reversibler Wand links



anschliessend zum Büro 1 mit

Exposé - Galerie



vollständigem Küchenanschluss



und zwei Zugängen zu den

Exposé - Galerie



umlaufenden Terrassen



Wieder am Entrée angekommen...

Exposé - Galerie



geht es durch den Hausflur...



durch das Treppenhaus oder per

Exposé - Galerie



Aufzug in die Tiefgarage



mit zwei Stellplätzen

Exposé - Galerie



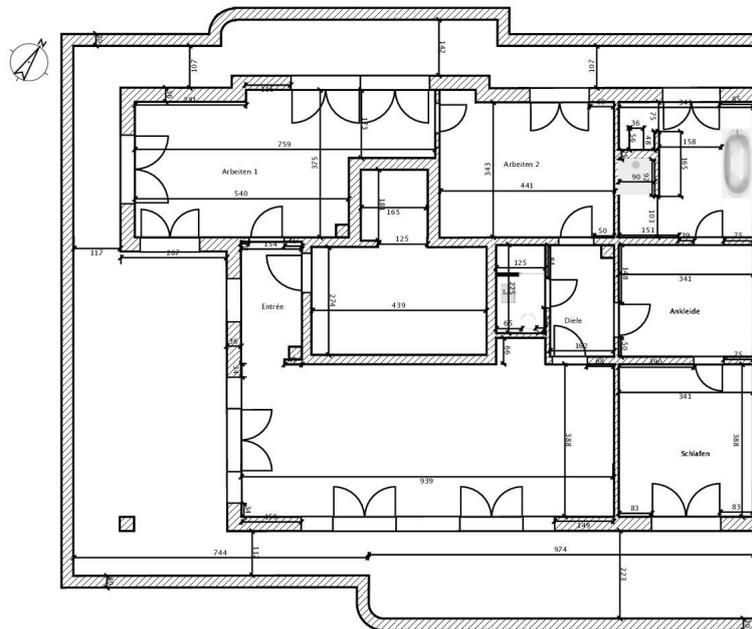
und durch das Tor zur



Einfahrt Tiefgarage

Exposé - Grundrisse

LindenLoge 0.sh3d



Exposé - Grundrisse

LindenLoge 0.sh3d

