

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Köln

### Traumhafte Neubauwohnung mit Terrasse



Objekt-Nr. **OM-311027**

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **498.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr Hans Schievelkamp

Zollstocksweg 3  
50969 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	Erstbezug
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	84,41 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	84,41 m <sup>2</sup>	Etage	4. OG
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	283 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In einer Seitenstraße der Vorgebirgstraße liegt dieses Objekt, das als Neubau im aufgesetzten Dachgeschoss eines Mehrfamilienhauses entstanden ist. Der Bestandsbau stammt aus den 1960er-Jahren und besteht aus 10 Wohneinheiten und 2 Gewerbeeinheiten. Das Objekt wurde in 2022 in Wohneigentum aufgeteilt und in 2023 durch ein auf das Flachdach aufgesetztes weiteres Geschoss um 2 Wohneinheiten erweitert. Damit sind dort 2 top moderne Neubeuwohnungen entstanden, die durch die große Terrasse einen unverbauten Blick über Zollstock bieten.

Die Wohnfläche der hier angebotenen linken Wohnung von 84,41 m<sup>2</sup> verteilt sich auf ein großes Wohnzimmer mit integrierter Küche, 2 Schlafzimmern, ein Duschbad mit Tageslicht und einer großzügigen Terrasse mit Südausrichtung. Die Terrasse ist sowohl vom Wohn- als auch vom Schlafräum zugänglich.

Die Schlafräume verfügen über elektrische Rollläden, alle Fenster sind bodentiefe 3-fach verglaste Kunststofffenster.

Ein Abstellraum mit Wachmaschinenanschluss und ein großer Kellerraum gehören ebenfalls zur Wohnung.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt durch eine Fußbodenheizung mit Einzelraumregulierung, die Energieerzeugung geschieht durch eine Wärmepumpe.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt durch einen elektronischen Durchlauferhitzer.

Die gesamte Außenfläche verfügt über eine hochwertige Wärmedämmung, das Dach wurde zusätzlich mit einem Gründach ausgestattet.

## Ausstattung

Die gesamte Wohnung ist mit einem Eiche-Parkett ausgelegt, das Duschbad ist ausgestattet mit großformatigen grauen Boden- und Wandfliesen und hochwertigen Sanitäröbjekten. Dort befindet sich auch ein elektrischer Handtuchheizkörper.

Die Terrasse verfügt über einen grauen, wetterbeständigen WPC-Belag und ein Geländer aus lichtdurchlässigem Sicherheitsglas.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Dachterrasse, Duschbad

## Lage

Die Wohnung befindet sich im südlichen Kölner Stadtteil Zollstock und damit in direkter Nachbarschaft zur Kölner Innenstadt und in unmittelbarer Nähe zur Universität und der Uniklinik.

In wenigen Gehminuten erreichen Sie den Vorgebirgspark und den Grüngürtel mit seinen ausgedehnten Naherholungsflächen.

Köln-Zollstock ist ein aufstrebender im Trend liegender Stadtteil, der hervorragend über den ÖPNV mit Straßenbahn und Bus an die Innenstadt angebunden ist.

Da Einkaufszentrum Zollstock-Arkaden liegt 5 Gehminuten entfernt, ebenso wie die Einkaufsstraßen Höniger Weg und Gottesweg mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomieangeboten.

Schulen (alle Schulformen) und Kitas befinden sich in naher Umgebung.

Der Bonner Verteilerkreis befindet sich nur wenige Autominuten entfernt und die A555 bzw. A4 sind zügig erreichbar.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	82,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Küche, Blick ins Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche

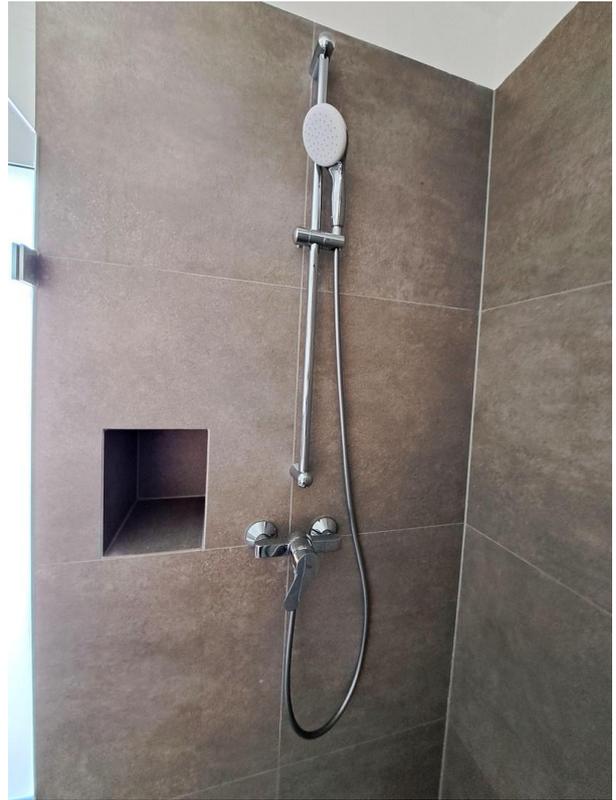


Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Bad



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Terrasse

# Exposé - Galerie



Terrasse



Diele

# Exposé - Galerie



Kinder- oder Arbeitszimmer



Schlafzimmer

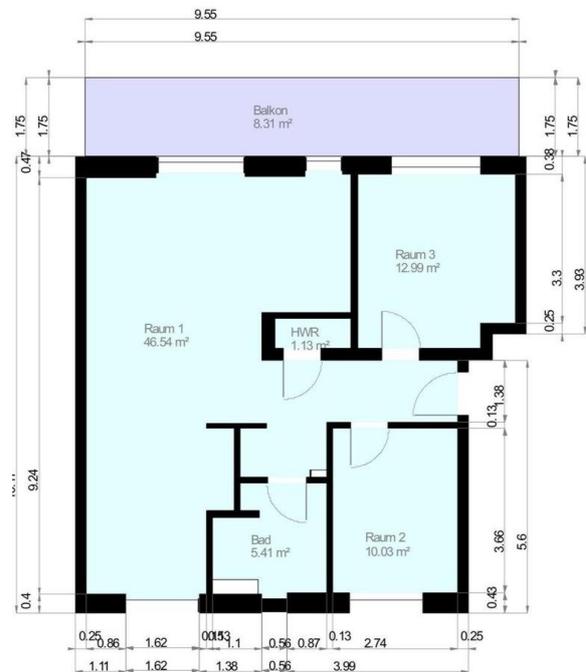
# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Treppenhaus

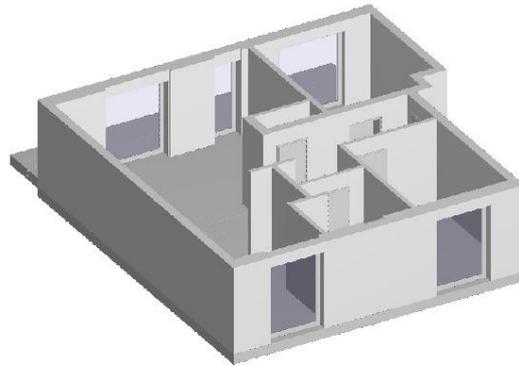


# Exposé - Grundrisse



---

**Ihre iisy® - Aufmaßunterlagen**  
Zollstocksweg 3, 50969 Köln



**iisy GmbH**

Am Sodebach 2 | 07751 Golmsdorf

Tel.: 036427 - 23 6000

Internet: [www.iisy.info](http://www.iisy.info)

Mail: [mail@iisy.info](mailto:mail@iisy.info)



**immobilienbesucher.de**

# Exposé - Grundrisse

Objekt: Zollstockweg 3 - 50969 Köln



## Wohn- Nutzflächenberechnung nach WoFIV

Hinweis: Die vorliegenden Aufmaßunterlagen wurden auf Grundlage der Wohnflächenverordnung (§3 WoFIV) mit der Genauigkeitsstufe I bis II erstellt. Bitte prüfen Sie diese auf Vollständigkeit.

Lage der Wohnung: Dachgeschoss Links | Wohneinheit Nummer: 9

Nr	Art	Raum	Flächen In 1m Höhe	Flächen In 2m Höhe	Fläche	
<b>DG</b>						
1	W	Raum 1		1.62 m x 0.10 m +2.47 m x 0.01 m +2.62 m x 1.84 m +3.23 m x 0.74 m +3.23 m x 0.18 m +1.54 m x 0.18 m +3.23 m x 0.91 m +1.90 m x 0.91 m +2.63 m x 0.13 m +1.32 m x 0.13 m +5.28 m x 0.01 m +8.15 m x 1.38 m +3.86 m x 1.06 m +5.80 m x 2.96 m +4.27 m x 0.04 m +1.95 m x 0.05 m +0.99 m x 0.05 m +1.95 m x 0.03 m +0.81 m x 0.03 m +0.81 m x 0.03 m		46.54 m <sup>2</sup>
2	W	Raum 2		2.74 m x 3.66 m	10.03 m <sup>2</sup>	
3	W	Bad		0.96 m x 0.10 m +0.63 m x 0.02 m +1.50 m x 0.30 m +2.52 m x 1.39 m +1.49 m x 0.14 m +1.90 m x 0.62 m	5.41 m <sup>2</sup>	
4	W	HWR		1.66 m x 0.68 m	1.13 m <sup>2</sup>	
5	W	Raum 3		2.71 m x 0.58 m +3.46 m x 3.30 m	12.99 m <sup>2</sup>	
6	W	Balkon*		9.55 m x 1.09 m +9.55 m x 0.65 m	8.31 m <sup>2</sup>	
<b>Summe Wohnfläche DG</b>					<b>84.41 m<sup>2</sup></b>	

voll berechnet werden:

Die Grundflächen von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2,00 m, Fenster und offene Wändchen, die bis zum Boden herunterreichen und mehr als 0,13 cm tief sind, Erler und Wändchen, die eine Grundfläche von mindestens 0,50 m<sup>2</sup> haben und Raumteile unter Treppen, soweit die lichte Höhe mindestens 2,00 m beträgt.

zu Hälfte berechnet werden:

Die Grundflächen von Raumteilen mit einer lichten Höhe von mehr als 1,00 m und weniger als 2,00 m.

nicht berechnet werden:

Die Grundflächen von Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als 1,00 m.

\* zu einem Viertel, bzw. zur Hälfte

berechnet werden:

Balkone, Loggien, Terrassen, Dachgärten, Wintergärten unbeheizt

W Wohnfläche  
G Gewerbefläche  
N Nutzfläche  
V Verleihnfläche



Aufmaß erstellt am: 23.11.2025  
Aufmaß erstellt durch: David Lorenz  
Unterschrift: David Lorenz



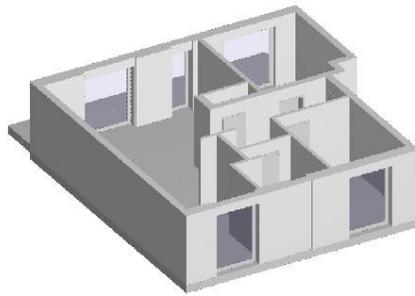
# Exposé - Grundrisse

**Objekt: Zollstockweg 3 - 50969 Köln**



**DG: 3D Darstellung**

**Lage der Wohnung: Dachgeschoss Links | Wohneinheit Nummer: 9**



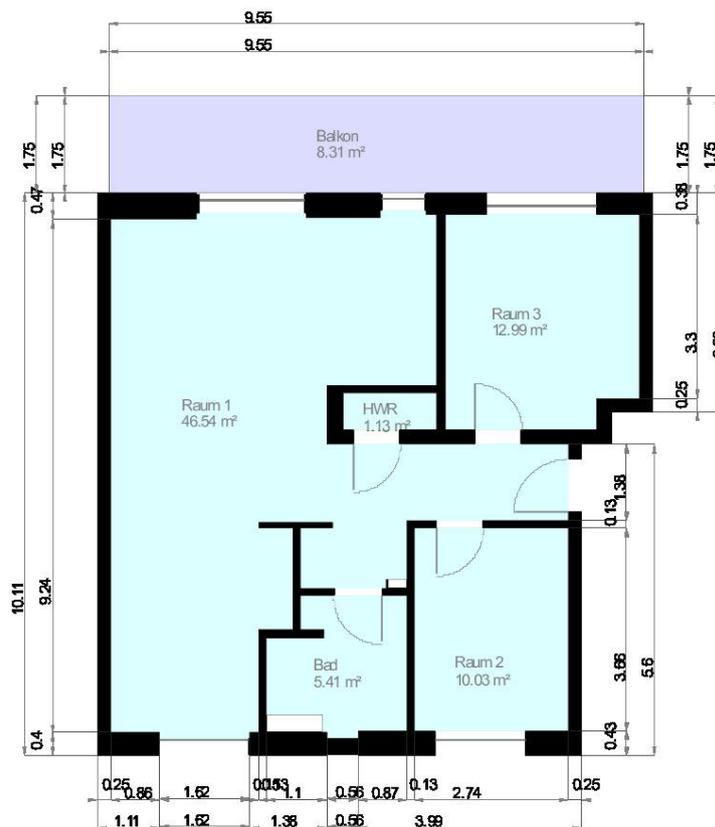
# Exposé - Grundrisse

Objekt: Zollstockweg 3 - 50969 Köln



DG: Grundriss

Lage der Wohnung: Dachgeschoss Links | Wohneinheit Nummer: 9



Maßstab 1 : 100  
0.0 0.5 1.0 1.5 2.0m

Wohnfläche 100%

Wohnfläche 50%

Wohnfläche 25%



Aufmaß erstellt am: 23.11.2025  
Aufmaß erstellt durch: David Lorenz  
Unterschrift: David Lorenz

