

Exposé

Bitte keine Makleranfragen. *Barbarossaplatz/Salierring*: Bezugsfreie, gepflegte 5-Zimmer-Wohnung, 118,4 m², 2. Obergeschoss, Aufzug, Stellplatz, 2 Bäder, Sauna, provisionsfrei direkt vom Eigentümer, unvermietet bezugsbereit flexibel nach Absprache. **Bitte keine Makleranfragen.**

1 Die Wohnung

Die Wohnung befindet sich im 2. OG eines Wohn- und Geschäftshauses am Salierring unweit des Barbarossaplatzes. Wir sind dort im Jahre 2007 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 01.01.2026 oder nach Absprache unvermietet übergeben.

Betritt man die Wohnung, fällt der 1,6 m breite Flur auf. Rechter Hand folgen zwei gleich große Arbeits- bzw. Kinderzimmer. Durch Entfernung der Zwischenwand könnte auch ein großer Raum (30 m²) entstehen. Danach folgt die Küche mit Einbauküchenzeile (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 (190 x 90), WC & Waschbecken und Zugang zur Sauna. Alle Fenster sind doppelt isoliertverglast 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 die Fensterdichtungen 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 m²) mit dem Austritt auf den kleinen Balkon. Und schließlich das mit einer Infrarot-Deckenheizung ausgestattete Gästezimmer (9 m²), das man auch als Arbeitszimmer nutzen kann. Ebenso wäre es möglich, Wohn- und Gästezimmer in den ursprünglichen Zustand wieder zusammenzuführen, sodass ein wirklich großer Raum (30 m²) 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 am 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. Diese zwei Nachbarn sind abends, nachts und wochenends nicht aktiv.

2 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 1963, in Betonskelettbauweise.

Nutzfläche von rund 2000 qm, 4 Ladengeschäfte, 3 Büroflächen, 13 Wohneinheiten (39-148 qm) ergibt eine Wohnungseigentümergeinschaft von 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, Generalsanierung 2025.

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.

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

Fläche: Grundstück 888 m², Grundfläche Wohngebäude 340 m², Hoffläche 500 m², davon 250 m² bebaut m. 10 Garagen aus den 60er Jahren. Gebäudehöhe Hauptgebäude 21 m, Nebengebäude 15m. Letzte Etage: Staffelgeschoss, Flachdächer, Flachdachfläche: rund 300 m², Außenfronten: Putzfassade mit Außenanstrich 2016, erdgeschossig zur Straßenseite schwarze Spaltwandplattenverkleidung. Jahresmitteltemperatur 11,4°, Norm-Außentemperatur -7,7°, Sonneneinstrahlung Jahr 1000 kWh/m²

3 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 also ein neues Veedel, das aus den Straßennamen Saar, Mosel, Burgund, Elsaß, Pfalz (alles Weinbaugebiete) erschaffen wurde. In den letzten Jahren sind viele junge Familien mit Kindern zugezogen. Diese engagieren sich aktiv für eine lebenswerte Nachbarschaft mit freien Gehwegen, Einbahnstraßen, Fahrradstraßen, neuen Baumpflanzungen, Straßencafes, Bänken. Hier Infod zum Pilotprojekt Lebenswertes Winzerveedel: <https://www.superblock-winzerveedel.de/>

<https://www.meinesuedstadt.de/winzerveedel-wird-superblock>

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

<https://www.stadt-koeln.de/politik-und-verwaltung/presse/mitteilungen/27812/index.html>

Der Salierring vor dem Haus ist schon seit 10 Jahren 30er-Zone. Es gibt seit 2024 nur noch eine Autofahrspur neben dem breiten Fahrradweg auf der Straße.

Die Immobilie liegt äußerst nahe 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 wird nach 4 Stopps in 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.

4 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
1,1 km Kartäuserkirche

5 Die Verkehrsanbindung

150 m ÖPNV Barbarossaplatz
500 m Bahnhof Köln-Süd, Verbindung nach Bonn, Kall, Wuppertal, etc.
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

5 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
- Möblierte 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

6 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). Der Vorteil dieser Beheizung ist, dass nur für den individuellen Heizbedarf der Wohnung geheizt wird also verschwenderische Nachbarn und Leitungsverluste, die zwangsweise bei einer zentralen Heizungsanlage entstehen, ausgeschlossen sind.

Energieausweis: Energieverbrauchsausweis, gültig bis 29.06.2029, Energieträger: Erdgas E (jetzt Erdgas L), Energieverbrauch für Warmwasser enthalten, Energieeffizienzklasse E, 144,8 kWh/m²a

Abweichend vom Energieausweis zeigen die Jahresabrechnungen des Gasverbrauchs unserer Wohnung durch die Rheinenergie, dass wir über alle Jahre weniger als 100 kWh/m²a 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.

7 Der Nachteil, der inzwischen keiner mehr ist

Zu dieser Wohnung gehört keine Garage. Aber inzwischen konnten wir einen Stellplatz im Innenhof anmieten, der dem Käufer zur Verfügung stehen wird. Per Funksteuerung öffnet sich das Rolltor und Sie gelangen zu Ihrem Stellplatz.

Die wenigen Garagen im Hinterhof aus den 60er Jahren sind für heutige PKWs sowieso zu klein/eng. Für uns war ein eigenes PKW bisher nicht notwendig, da alle Einkaufsquellen einfach zu Fuß zu erreichen sind. Sollte man kein eigenes Auto besitzen, kann man in unmittelbarer Nähe auf drei feste Stationen von Cambio-Carsharing zurückgreifen: Pantaleonswall, Pfälzer Str., Moselstr. und für einen Kastenwagen/Sprinter an der Station Lothringer Str.

Darüber hinaus genießen Sie einen Vorteil. Denn für solche Innenstadt-Uralt-Minigaragen werden bis zu 20000 € an extra Garagenkaufkosten aufgerufen, die Sie jetzt anfänglich nicht aufbringen/finanzieren müssen.

8 Die Zusammenfassung

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

Kaufpreis: 663040 €, Kaufpreis pro m² Wohnfläche: 5600 €. Übergabe: unvermietet, Objektzustand: gepflegt, Qualität der Ausstattung: Standard, provisionsfrei direkt vom Eigentümer, Hausgeld 328 €, Erhaltungsrücklage 298.000 €, eigener Anteil nach MEA 17.000 €

9 Der wichtigste Punkt

Liebe Interessenten, sehr gerne haben wir ausführlich alles Wissenswerte zu unserer Wohnung zusammengestellt. Weiterführende Informationen stehen Ihnen nach einer künftigen Begehung zur Verfügung (Teilungserklärung, Grundbuchauszug, Protokolle, Hausgeldabrechnungen, Wirtschaftspläne, Verwaltervertrag etc.). Insgesamt sind es 33 Dateien, sodass keine Frage offenbleibt. Wir verkaufen bewusst ohne Makler, da deren Leistung in keinem Verhältnis zu der eingeforderten Provision von 46500 € steht. Den Betrag können Sie sicherlich besser für die ein oder andere Modernisierung einsetzen.

Daher wünschen wir uns auch von der Interessentenseite ein paar persönliche Informationen: Wer sind Sie? Welches sind Ihre Pläne mit der Immobilie? Wie kann man Sie erreichen? Wie werden Sie finanzieren? Dann steht einer näheren Kontaktaufnahme nichts mehr im Wege.