

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

Die Wohnung ist derzeit vermietet und wird zum 01.03.2026 oder nach individueller Absprache unvermietet übergeben. Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt vom Eigentümer. Bitte keine Makleranfragen.

1 Wohnung

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses am Salierring in unmittelbarer Nähe des Barbarossaplatzes. Wir sind im Jahr 2007 nach einer umfangreichen Sanierung und Grundrissänderung selbst eingezogen.

Im Zuge der Umgestaltung wurde die ursprünglich sehr große Diele verkleinert. Dadurch entstanden zwei vollständig neu erstellte Badezimmer – eines mit Dusche, und eines mit einer großzügigen Badewanne (190 x 90 cm) - sowie eine private Sauna. Zudem wurde eine neue Einbauküche installiert.

Seit meiner Heirat im Jahr 2021 liegt mein Lebensmittelpunkt in Hamburg, sodass ich mich nun nur noch gelegentlich beruflich in Köln aufhalte. Aus diesem Grund haben wir uns entschlossen, die Wohnung zu veräußern.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein ca. 160 cm breiter Flur. Auf der rechten Seite befinden sich zwei gleich große Arbeits- bzw. Kinderzimmer. Durch Entfernen der Zwischenwand ließe sich hier alternativ ein großzügiger Raum mit ca. 30 m² schaffen.

Anschließend folgt die Küche mit moderner Einbauküchenzeile inklusive Spülmaschine, Waschmaschine und Wärmepumpentrockner. Gegenüber liegen eine Küchentheke mit vier Barhockern sowie eine Kühl- und Gefriereinheit. Von der Küche gelangt man in das Schlafzimmer, von dort weiter in den Ankleidebereich sowie das En-suite-Bad mit großzügiger Badewanne (190 x 90 cm), WC, Waschbecken und Zugang zur privaten Sauna.

Alle Fenster sind doppelt isolierverglast und aus weißem Kunststoff. Die vier zuvor genannten Räume sind nach Südwesten zum ruhigen Innenhof ausgerichtet und verfügen über elektrisch angetriebene Außenrolllos. Da es sich um die Wetterseite handelt, wurden die Fensterdichtungen im Jahr 2023 erneuert.

In der Wohnung ist überwiegend Tretford-Teppichboden verlegt, der allerdings aufgrund der 18-jährigen Nutzung sichtbare Abnutzungsscheinungen zeigt, in der Küche ein PVC-Belag und in den Nassbereichen quadratische spanische Fliesen. Beide Bäder sind mit Abluftventilatoren ausgestattet.

Zurück im Flur erreichen Sie das zweite Bad mit Dusche, WC und Waschbecken. Links davon befindet sich das großzügige Wohnzimmer (ca. 18 m²) mit Zugang auf den kleinen Balkon. Daran schließt sich ein Gäste- bzw. Arbeitszimmer (ca. 9 m²) mit Infrarot-Deckenheizung an. Auch hier besteht die Möglichkeit, Wohn- und Gästezimmer wieder zu einem großzügigem Raum (ca. 30 m²) zusammenzuführen. Die beiden Räume sind nach Nordost ausgerichtet und mit Innenrolllos versehen.

Trotz der ausgezeichneten Citylage ist die Wohnung angenehm ruhig. Bei geschlossenen Fenstern ist vom Straßen- und Straßenbahnverkehr wenig zu hören. Die Schlafzimmer liegen zum geschützten Innenhof. Oberhalb der Wohnung befinden sich psychotherapeutische Praxisräume, darunter ein Marketing-Dienstleistungsbüro - beide sind abends, nachts und an Wochenenden nicht aktiv.

2 Gebäude

Eckgrundstück mit Blockrandbebauung, auf der Nordostseite an den Salierring und auf der Nordseite an die Trierer Straße grenzend. Gemarkung Köln, Flur 34, Flurstück 274 (4958-34-274).

Wohn- und Geschäftshaus, Bj.: 1963, Betonskelettbauweise, ca. 2000 m² Nutzfläche, 4 Ladenlokale, 3 Büroeinheiten, 13 Wohnungen. Wohnungseigentümergemeinschaft von 19 Miteigentümern, professionell verwaltet durch die Werker GmbH und bestens betreut durch den Hausmeisterdienstleister Schönenkorb.

Hauptgebäude mit 6 Etagen, Nebengebäude mit 4 Etagen. Personenaufzug (Baujahr 1963), neue elektronische Steuerung 2011, Generalsanierung 2025. Treppenhaus lichtdurchflutet, Naturstein-Treppe. Kaltwasserstränge erneuert 2010.

Im Kellergeschoss befinden sich das zur Wohnung gehörende Kellerabteil, ein Raum zur Aufstellung Ihrer Waschmaschine sowie der Trockenraum. Im Nebengebäude Durchfahrt zu den Garagen im Innenhof. Rolltormotor erneuert 2023.

Fläche: Grundstück 888 m², Grundfläche Wohngebäude ca. 350 m², Hoffläche ca. 500 m², davon 250 m² bebaut mit 10 Garagen aus den 60er Jahren. Gebäudehöhe Hauptgebäude 21 m, Nebengebäude 15 m. Letzte Etage: Staffelgeschoss, Flachdächer, Flachdachfläche: ca. 300 m², Außenfronten: Putzfassade mit Anstrich 2016, Erdgeschoss zur Straße mit schwarzer Spaltwandplattenverkleidung.

3 Umgebung

Die Wohnung liegt im beliebten Kölner Stadtteil Neustadt-Süd mit einer urbanen und infrastrukturell perfekten Lage. Das Veedel heiß Volksgartenveedel (nach dem nahegelegenen Volksgarten) 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 hat sich eine sehr engagierte Nachbarschaft entwickelt, die sich aktiv für mehr Lebensqualität durch freie Gehwege, verkehrsberuhigte Straßen, breite Radwege, neue Baumpflanzungen und Straßencafes einsetzt.

Hier Infos zum Pilotprojekt „Lebenswertes Winzerveedel“:

www.superblock-winzerveedel.de/

www.meinesuedstadt.de/winzerveedel-wird-superblock/

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

www.stadt-koeln.de/politik-und-verwaltung/presse/mitteilungen/27812/index.html

Der Salierring ist seit Jahren 30er-Zone und verfügt seit 2024 nur noch über eine Autospur neben dem breiten Radweg. Die Nähe zum Barbarossaplatz bietet eine hervorragende ÖPNV-Anbindung mit vier Linien und direktem Anschluss an das gesamte Kölner Stadtgebiet. Der Bahnhof Köln-Süd ist in ca. fünf Gehminuten erreichbar, der Hauptbahnhof in wenigen Minuten mit der U-Bahn.

Die angrenzenden Viertel Südstadt, Studentenviertel Zülpicher Straße und das Belgische Viertel sind bekannt für ihre vielfältige Gastronomie, Bars und kulturelle Angebote.

4 Entfernungen

100 m REWE Barbarossaplatz

220 m Penny am Weidenbach.

350 m Lidl Weyerstraße

500 m dm Zülpicher Platz

500 m Rossmann Zülpicher Platz

500 m EDEKA 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 Städtische Kita Pfälzer Straße
700 m Herz-Jesu-Kindergarten
750 m FRÖBEL Kindergarten
1,3 km Waldorf Kindergarten

350 m Kath. Grundschule Trierer Straße
450 m Grundschule Pfälzer Straße
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

6 Nutzungsmöglichkeiten

Die Wohnung ist überaus vielseitig nutzbar z. B. Für

- junge Familie mit z. B. zwei Kindern-
- Paar mit Home-Office-Bedarf-
- Senioren mit Wohnmöglichkeit für Pflegekräfte-
- teilgewerbliche Nutzung von bis 49% genehmigungsfrei
- gewerbliche Nutzung nach Genehmigung durch die Stadt Köln
- möblierte Vermietung als WG an Studenten/junge Berufstätige
- Mitarbeiter-WG für Unternehmen
- Mitarbeiterwohnung für neu zugezogenen Mitarbeiter von Unternehmen

7 Energie

Die Wohnung wird durch eine Gas-Kombitherme/Niedertemperaturkessel (Baujahr 1991, aber sehr guter Zustand) beheizt und mit Warmwasser versorgt. Eine Austauschpflicht besteht nicht. Der Vorteil dieser Beheizung ist, dass nur für den individuellen Heizbedarf der Wohnung geheizt wird also verschwenderische Nachbarn und Leitungsverluste, die zwangsläufig 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 unseres Gasverbrauchs, dass wir über alle Jahre weniger als 100 kWh/m²a Gas für Warmwasser und Heizung verbraucht haben. Das liegt in der Lage unserer Wohnung im Gebäude (Sandwich Lage) begründet, also dass sie von allen Seiten von Nachbarn beheizt wird, sowie unserem Nutzungsverhalten.

8 Stellplatz

Zur Wohnung gehört keine Garage, jedoch steht Ihnen ein angemieteter Stellplatz im Innenhof zur Verfügung, der vom Käufer übernommen werden kann. Die wenigen Minigarage aus den 60er Jahren sind für heutige PKWs zu klein/eng und somit kaum für das Auto nutzbar. Das Rolltor zum Innenhof öffnet sich per Funk.

Für uns war ein eigener PKW nicht notwendig, da alle Einkaufsquellen zu Fuß zu erreichen sind. Sollten Sie kein eigenes Auto besitzen, können Sie in unmittelbarer Nähe auf drei Stationen von Cambio-Carsharing zurückgreifen: Pantaleonswall,

Pfälzer Straße, Moselstraße und für einen Kastenwagen/Sprinter auf die Station Lothringer Straße.

Darüber hinaus genießen Sie einen Vorteil. Für Innenstadt-Uralt-Minigaragen werden bis zu 20.000 € zusätzliche Kaufkosten aufgerufen. Die müssen Sie jetzt anfänglich nicht aufbringen/finanzieren.

9 Zusammenfassung

5-Zimmer-Wohnung, 118,4 qm

2. Obergeschoss mit Aufzug, Sandwichlage

2 Bäder, private Sauna

Abluftventillatoren, Sonnenschutzrollen

sehr zentrale Lage am Barbarossaplatz Köln

kleiner Balkon

Hausgeld ab Jan.2026: 287 €

Erhaltungsrücklage gesamt: ca. 315.000 €

Energieverbrauch Heizung/Warmwasser unter 100 kWh/m²a

Stellplatz, ohne Garagenkaufkosten

direkt vom Eigentümer, ohne Maklerprovision

Kaufpreis: 663.040 € (5600 €/m²)

10 Persönliches Wort

Liebe Interessentinnen und Interessenten,

wir haben alle relevanten Informationen zu dieser Wohnung sorgfältig und transparent zusammengestellt. Nach einer Besichtigung stellen wir Ihnen selbstverständlich sämtliche Unterlagen zur Verfügung, die Sie für eine fundierte Entscheidung benötigen (Teilungserklärung, Grundbuchauszug, Verwaltervertrag, Protokolle, Hausgeldabrechnungen, Wirtschaftsplan, etc., insgesamt 36 Dateien).

Wir verkaufen bewusst ohne Makler, da deren Leistung in keinem Verhältnis zu der aufgerufenen Provision von 46.500 € steht. Den Betrag können Sie sicherlich besser für die ein oder andere Modernisierung einsetzen. Wir freuen uns über eine persönliche Kontaktaufnahme mit einigen kurzen Informationen zu Ihnen, Ihren Plänen mit der Immobilie sowie Ihrer Finanzierung. Wir freuen uns auf Ihr Nachricht.