



Augenweiden

Exklusives Wohnen
im Dichterviertel von Alt-Weiden

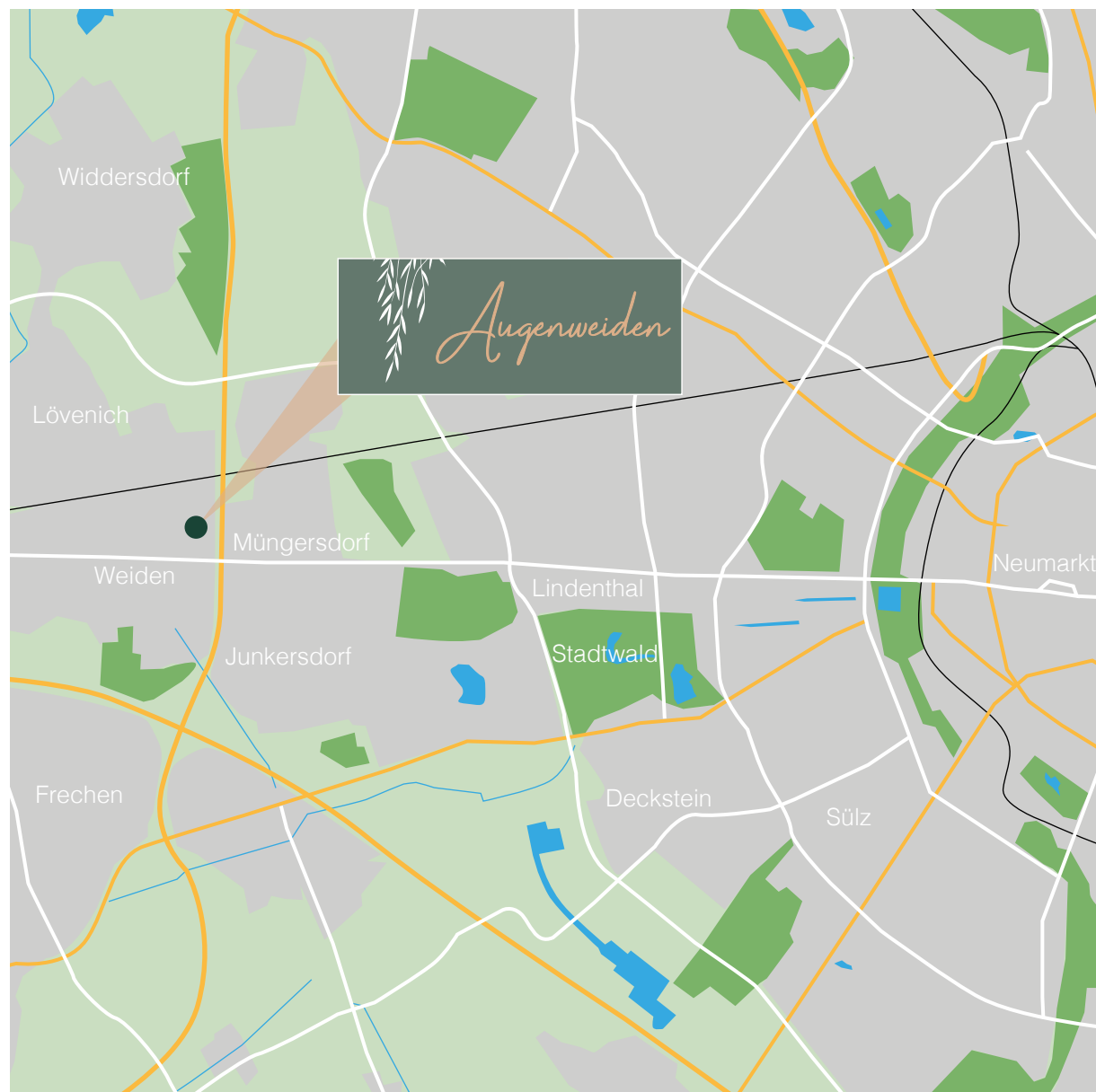
In Köln zuhause

Köln zählt zu den größten und mit all seinen liebenswerten Eigenheiten auch zu den beliebtesten Städten Deutschlands.

Die Rheinmetropole erlebt nach wie vor einen ungebrochenen Boom als ideale Stadt zum Wohnen und Leben für die unterschiedlichsten Menschen.

Die Anziehungskraft ergibt sich aus einer Vielzahl von Vorteilen: Die ideale Infrastruktur, das rege kulturelle Leben und die reiche Geschichte der Stadt sind nur einige davon.





Der attraktive und beliebte Kölner Westen

Der Kölner Westen ist seit jeher gefragter und beliebter Wohnstandort der Domstadt. Zum hier gelegenen Stadtbezirk Lindenthal gehören insgesamt neun Stadtteile: Braunsfeld, Junkersdorf, Klettenberg, Lindenthal, Lövenich, Müngersdorf, Sülz, Widdersdorf und Weiden.

Neben großen, zusammenhängenden Grünflächen, wie dem Stadtwald mit dem Lindenthaler Wildpark sowie dem äußeren Grüngürtel mit dem Decksteiner Weiher, finden Sie hier auch eine sehr hohe Dichte an Restaurants und Sportanlagen.

Ganz in der Nähe der Sporthochschule zu Köln ist der traditionsreiche ASV Köln beheimatet, in Weiden finden Sie den größten Tennisclub im Großraum Köln und sowohl Golfcity in Pulheim wie auch der Kölner Golfclub sind nicht weit entfernt.

Im Kölner Westen leben und wohnen die Menschen gerne und genießen hier das typische Kölner Flair in guten bis sehr guten Wohnlagen sowie die Vorzüge der Nähe zur Kölner Innenstadt – kombiniert mit Ruhe und viel Grün!





Ihre Top-Eigentumswohnung in bester Lage

In Weiden finden Sie passende Angebote zur Gestaltung Ihrer kostbaren Freizeit in Hülle und Fülle.

Die Gastronomie deckt ein Spektrum ab, das von Kölscher Gemütlichkeit bis zum Inder, übers Steakhaus, bis hin zum thailändischen Restaurant und der edlen italienischen Trattoria reicht.

Auch wahre Gourmets und Kenner werden hier begeistert sein.

Wer aktiv sein will, trainiert im nahegelegenen Fitnesscenter, im Tennisclub Weiden oder verbessert sein Handicap auf dem nur 10 Autominuten entfernt gelegenen Platz des Kölner Golfclubs.



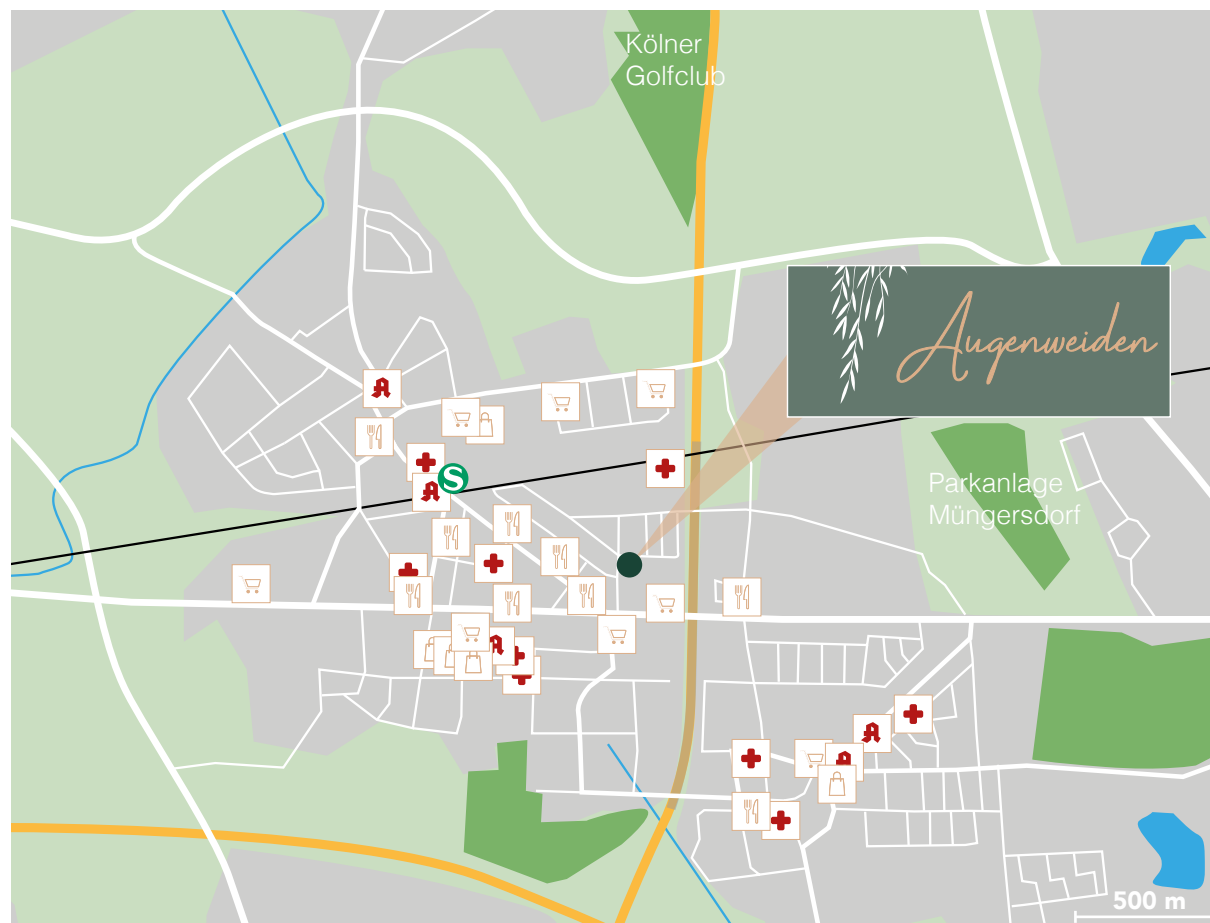
Beeindruckende Natur und Kultur

Das Neubauvorhaben entsteht in der Stormstraße Ecke Hölderlinstraße, einer wunderschönen Allee mit viel altem Baumbestand. Hier vereint sich Zentralität mit naturnahem Wohnen.

In nur 20 Autominuten erreichen Sie das Naturschutzgebiet Königsdorfer Forst. Hier können Sie mit Ihren Gästen und Besuchern auf dem dichten Wegenetz idyllische Spaziergänge genießen und Einblicke in unterschiedliche Lebensräume des Waldes erlangen, oder Sie nutzen hier die Gelegenheit mitten in der Natur zu joggen.

Auch kulturell beeindrucken Sie mit der Wahl Ihres Wohnortes. Sehenswert sind die Villenkolonie Weiden, die denkmalgeschützte St.-Stephanus-Kapelle an der Freiburger Straße und die Ausstellung rund um den weithin bekannten, archäologischen Fund einer römischen Grabkammer des 2. Jh. n. Chr. mit außergewöhnlich prunkvollen Artefakten.





	Restaurant		Supermarkt		Geschäft
	Parkanlage/Grünfläche		Apotheke		Arzt/Krankenhaus

Hervorragende Infrastruktur in Weiden

In Weiden finden Sie ein vielfältiges Shopping-Angebot, das keine Wünsche offen lässt: Mode, Einrichtung, Technik und vieles mehr. In fußläufiger Entfernung erreichen Sie außerdem alle Einrichtungen zur Deckung Ihres täglichen Bedarfs, vom Bio-Supermarkt bis zur Bäckerei. Auch Ärzte und Apotheken sind in Ihrer Nähe.

In die Innenstadt gelangen Sie mit der Straßenbahnlinie 1 oder mit dem Bus. Der S-Bahn-Haltepunkt Lövenich erschließt das Streckennetz der Deutschen Bahn und mit dem Auto haben Sie eine äußerst schnelle Anbindung zur A1 und zur A4.



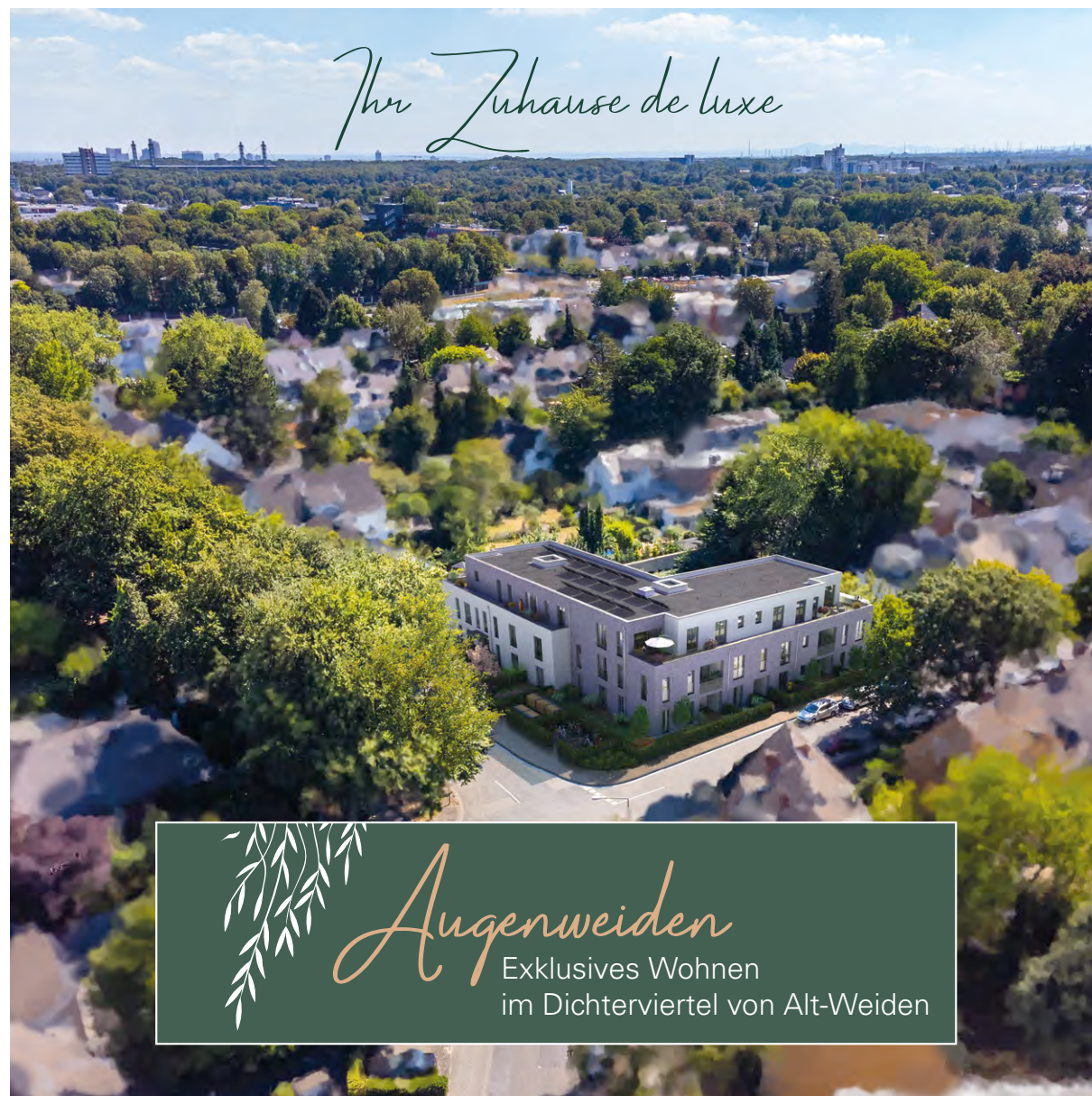
	PKW	ÖPNV	FAHRRAD	ZU FUSS
Köln Innenstadt	ca. 20 Min.	ca. 30 Min.	ca. 30 Min.	
Köln Hbf.	ca. 21 Min.	ca. 36 Min.	ca. 30 Min.	
Autobahn A1, A4	ca. 5 Min.			
Flughafen Köln/Bonn	ca. 30 Min.	ca. 40 Min.		
S-Bahn	ca. 2 Min.	ca. 6 Min.	ca. 3 Min.	ca. 11 Min.
Straßenbahn			ca. 3 Min.	ca. 5 Min.

Hier wohnen Sie besonders komfortabel

Das Angebot umfasst unterschiedliche Wohnungsgrößen. Vom Apartment bis hin zur 4-Zimmerwohnung für Menschen mit erhöhtem Raumbedarf reichend, ist hier für jeden etwas dabei.

Modern und mit großzügigen Wohn-Essbereichen sowie angrenzender, offener Küche gestaltet, sind die Wohnungen besonders wohnlich und komfortabel. Auch die Größe der Zimmer und die durchgehende Ausstattung der 2- bis 4-Zimmerwohnungen mit einem Abstellraum mit Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine und Trockner sorgt für Ordnung und Behaglichkeit in Ihren Wohn- und Lebensbereichen. Die 3- und 4-Zimmerwohnungen bieten zusätzlich jeweils zwei Bäder, ein Dusch- und ein Wannenbad, sodass Sie Ihren Alltag harmonisch und luxuriös erleben können.

Das dreigeschossige Gebäude wird als moderner Flachdachbau errichtet. Die ansprechende Architektur und die stilsichere Gestaltung der Fassade empfangen Sie mit einer eleganten und zeitgemäßen Ausstrahlung.



Sie wünschen sich ein außergewöhnliches und hochwertiges Ambiente und wollen in einem repräsentativen Objekt leben? Dann sind Sie hier genau richtig.

19 Eigentumswohnungen befinden sich im L-förmigen Gebäude AUGENWEIDEN. Davon sind 14 Eigentumswohnungen über Eingänge an der Stormstraße zu erreichen und 5 Eigentumswohnungen über den Eingang an der Hölderlinstraße. Die separaten Eingänge pro Gebäudeteil tragen in erheblichem Maße dazu bei, dass nur eine geringe Anzahl an Wohnungen pro Eingang bzw. Etage vorhanden ist. Das Resultat: Ruhe in Ihren eigenen vier Wänden und ein angenehmes privates Wohngefühl.

Beide Gebäudeteile haben neben den gesonderten Eingängen auch einen eigenen Zugang von der Tiefgarage in separate Treppenhäuser und Aufzüge.

Parken Sie in der Tiefgarage auf Ihrem persönlichen Stellplatz und gelangen Sie äußerst bequem und bei jedem Wetter trockenen Fußes mit dem modernen Aufzug in Ihre Wohntage.

In der Tiefgarage, deren Tor zur PKW-Einfahrt Sie mit Schlüsselschalter oder besonders bequem per Funkfernbedienung öffnen können, befinden sich insgesamt 24 PKW-Stellplätze. Des Weiteren haben Sie mehrere Möglichkeiten Ihr Fahrrad oder E-Bike abzustellen: Im separaten Fahrradkeller der Tiefgarage, auf den außenliegenden Fahrradplätzen auf dem Grundstück oder in Ihrem eigenen Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum außerhalb der Wohnung bietet.



Die Highlights Ihres neuen Domizils



Besonders gelungen und hervorzuheben ist neben den großzügigen und modernen Grundrissen und der hochwertigen Ausstattung auch die Erweiterung Ihres Wohnraums nach außen: Nahezu alle Wohnungen verfügen über eine Terrasse mit eigenem Gartenanteil, einen Balkon oder eine Dachterrasse.

Der Gebäudeteil Hölderlinstrasse

Im Gebäudeteil, den man von der Hölderlinstraße aus betritt, können Sie aus 5 Wohnungen mit 3 oder 4 Zimmern wählen. In beiden Erdgeschosswohnungen haben Sie jeweils zwei Terrassen zur Verfügung, ergänzt mit jeweils einem eigenem Gartenanteil. Von allen Zimmern der Wohnung können Sie eine der beiden Terrassen betreten und je nach Tageszeit und Ihren Vorlieben entsprechend einen Sonnen- oder wohltemperierten Schattenplatz genießen.

Die 3-Zimmerwohnungen Hölderlinstraße

Die zwei 3-Zimmerwohnungen, eine im Erdgeschoss und eine im 1. Obergeschoss gelegen, sind nahezu identisch geschnitten und bieten mit ca. 97 m² und ca. 90 m² auf 3 Zimmern genügend Platz, um sich zu entfalten und komfortabel zu wohnen.

Die Wohn-Essbereiche dieser Wohnungen sind mit ca. 36 m² ideal geeignet, um hier im Mittelpunkt der Wohnung gemeinsame Zeit zu verbringen.

Ein großes Schlafzimmer mit ca. 17 m² findet sich in beiden Wohnungen ebenso wie ein weiteres, individuell nutzbares Zimmer mit ca. 12 m². Beide Wohnungen bieten den Komfort von zwei Bädern: einem Dusch- und einem Wannenbad.

Die 4-Zimmerwohnungen Hölderlinstraße

Das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss beherbergen jeweils auch eine 4-Zimmerwohnung.

Grundriss und Größe der 4-Zimmerwohnungen sind identisch und auch hier spielt sich das Leben entweder gemeinsam im großzügigen Wohn-Essbereich mit angrenzender offener Küche auf ca. 36 m² Wohnfläche ab, oder man hat die Möglichkeit, sich in die privaten Räumlichkeiten zurückzuziehen.

Im großen Schlafzimmer mit ca. 16 m² Wohnfläche haben Sie reichlich Platz zur Verfügung und zwei weitere, fast gleich große Zimmer, mit je ca. 11 m² Wohnfläche, können ideal als Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden.

Die Dachgeschosswohnung Hölderlinstrasse

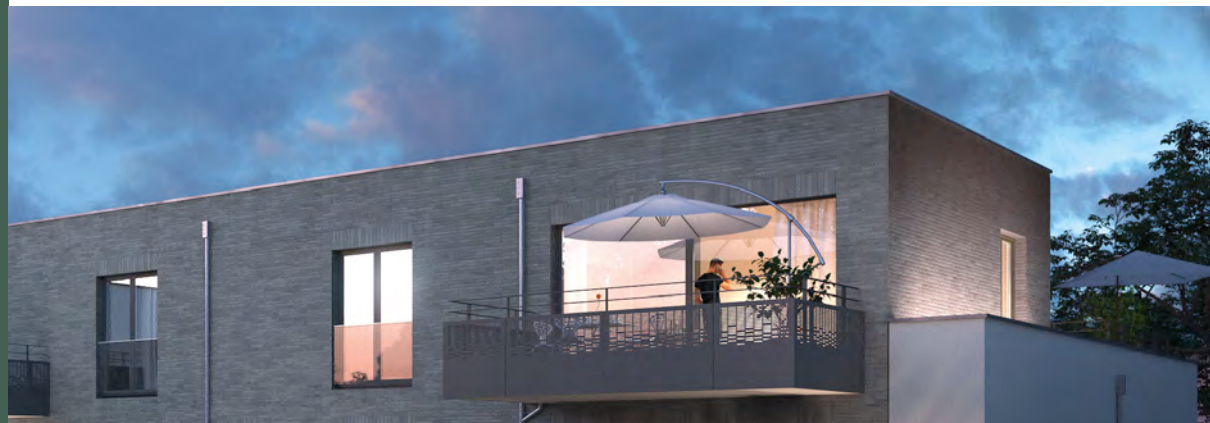
Eine besondere Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss des Gebäudeteils Hölderlinstraße. Hier erwartet Sie eine 4-Zimmerwohnung mit beeindruckenden ca. 139,5 m² Wohnfläche.

Sie betreten diese repräsentative Wohnung über Ihre im 1. Obergeschoss gelegene Wohnungseingangstür und erreichen Ihre Wohnräume über eine Treppe, die nur von Ihnen genutzt wird – oder Sie fahren direkt und besonders komfortabel mit dem Aufzug mit Penthouse-Steuerung in Ihre Wohnräume im 2. Obergeschoss.

Die Kombination aus Dusch- und Wannenbad trägt hier genauso zu Ihrem Wohlbefinden bei wie der äußerst weiträumige Wohn-Essbereich mit ca. 46 m², von dem aus Sie gleich zwei Außensitzplätze auf einer Ostterrasse und einem südlich ausgerichteten Balkon betreten können.

Ein weiteres Highlight in dieser 4-Zimmerwohnung ist das dem ca. 21 m² großen Schlafzimmer vorgelagerte, separate Ankleidezimmer.

Hier werden Ihre Wohnräume wahr.



Augenweiden

Exklusives Wohnen
im Dichterviertel von Alt-Weiden

Der Gebäudeteil Stormstrasse



Im Gebäudeteil Stormstraße befinden sich sieben teils sehr großzügige 3-Zimmerwohnungen, drei 2-Zimmerwohnungen und drei Apartments. Wenn Sie als Paar eine hochwertig ausgestattete Wohnung suchen, liegen Sie mit den 3- und den 2-Zimmerwohnungen genau richtig. Die Apartments sind ideal für Singles oder Studenten und somit auch sehr gut als sachwertgesicherte Kapitalanlage geeignet.

Grosszügige Wohnungen für Sie

Die sieben 3-Zimmerwohnungen machen in diesem Gebäudeteil den größeren Anteil der Wohneinheiten aus: Ein ideales Angebot, um komfortabel und großzügig zu wohnen – auch geeignet fürs Homeoffice.

3-Zimmerwohnungen Stormstraße

Die Wohnungsgrößen reichen von ca. 86 m² bis zu besonders repräsentativen ca. 138 m². Alle 3-Zimmerwohnungen sind mit der komfortablen Kombination aus Dusch- und Wannenbad ausgestattet und die Größe der Wohn-Essbereiche reicht von ca. 35 m² bis ca. 58 m² und bieten somit stets viel Platz für geselliges Zusammensein. Die Elternschlafzimmer in den 3-Zimmerwohnungen sind mit einer Wohnfläche von ca. 16 m² bis ca. 21 m² gut bis außergewöhnlich gut dimensioniert. In fünf der sieben 3-Zimmerwohnungen wartet außerdem noch eine sehr beliebte und komfortable Besonderheit auf Sie: Das Bad en Suite. Hier können Sie vom Schlafzimmer aus direkt ihr Dusch- oder Wannenbad betreten.

Je nach Lage im Gebäude haben Sie die Möglichkeit eine Loggia, bis zu zwei Terrassen oder eine Kombination aus Terrasse und Balkon zu nutzen.

Die 2-Zimmerwohnungen Stormstraße

Die drei 2-Zimmerwohnungen bieten zwischen geräumigen ca. 64 m² und ca. 72 m² und haben entweder ein Dusch- oder ein Wannenbad zur Verfügung.

Die 2-Zimmerwohnung im Erdgeschoss mit ca. 72 m² zeichnet sich durch zwei Terrassen und einen eigenen Gartenanteil aus und bietet außerdem den Komfort des separaten Abstellraums.

Die 2-Zimmerwohnung im 1. OG mit ca. 67 m² Wohnfläche bietet neben einer Loggia ebenfalls den Komfort des separaten Abstellraums, außerdem weisen diese beiden Wohnungen großzügige Wohn-Essbereiche mit ca. 35 m² Wohnfläche und einer sehr angenehmen Wohnfläche im Schlafzimmer von ca. 14 m² auf.



Augenweiden

Exklusives Wohnen
im Dichterviertel von Alt-Weiden

Das Haus - im - Haus in der Stormstrasse

Sie betreten diese außergewöhnliche 4-Zimmer-Haus-im-Haus-Wohnung, die im Gebäudeteil Stormstraße liegt, durch Ihre persönliche Hauseingangstür, die seitlich am Gebäude gelegen ist. Absolute Privatheit ist hier Programm.

Der Eingangsbereich im Erdgeschoss der Wohnung lässt Sie Ihren sehr geräumigen und großzügigen Wohn-Essbereich und das besonders repräsentative Entrée unmittelbar sehen und erleben. Die Haus-im-Haus-Wohnung reicht vom Erdgeschoss bis ins 1. Obergeschoss. Unmittelbar neben dem Eingang befindet sich die Treppe nach oben. Neben dem Wohn-Essbereich im Erdgeschoss mit ca. 42 m² haben Sie auf dieser Etage ein Duschbad und ein Zimmer mit ca. 13 m² Wohnfläche zur Verfügung, das hervorragend als vollwertiges Arbeitszimmer genutzt werden kann. Eine an diesen Raum anschließende Terrasse und ein eigener Gartenanteil in Westrichtung werten den Raum zusätzlich auf.

Eine zweite, herrlich große Terrasse mit Südostausrichtung, ergänzt mit eigenem Gartenanteil, schließt direkt an den Wohn-Essbereich an. So haben Sie den ganzen Tag die Möglichkeit, ein Schattenplätzchen oder die Sonne zu genießen.

Im 1. Obergeschoss befinden sich die privateren Räumlichkeiten, unter anderem zwei sehr geräumige Zimmer mit ca. 16 m² und ca. 26 m² Wohnfläche. Im größeren der beiden Räume haben Sie außerdem eine dem Raum vorgelagerte Ankleide zur Verfügung. So bleibt im Schlafzimmer Ordnung und vor allem eine wohnliche Ausstrahlung erhalten. Der Raum wird durch den Balkon in Südostausrichtung zur Wohlfühlzone.

Auch der im 1. Obergeschoss liegende Abstellraum mit Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine und Trockner sorgt für Ordnung. Das großzügige Bad mit Badewanne und Dusche rundet das Angebot dieses wunderschönen Haus-im-Haus ab.

Zahlen & Fakten

Ort	Köln Weiden
Typ	Eigentumswohnungen im Mehrfamilienhaus
Wohneinheiten	19, verteilt auf drei Eingänge
Anzahl Zimmer	1 bis 4
Wohnfläche	von ca. 25,62 m² bis ca. 139,51 m²
Grundstück	1.821 m²
Stellplätze	24 Stellplätze in der Tiefgarage, alle mindestens komfortable 2,65 m breit und ein barrierefreier Stellplatz mit 3,50 m Breite



Augenweiden

Exklusives Wohnen
im Dichterviertel von Alt-Weiden

Hochwertige Ausstattungsmerkmale

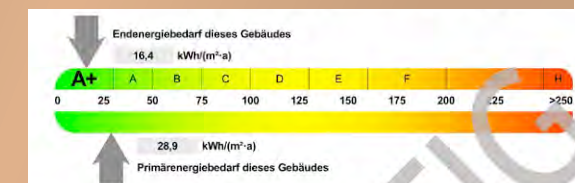
Modern, einladend und komfortabel: So präsentiert sich das architektonisch attraktive Gebäude AUGENWEIDEN – und auch Ihre Eigentumswohnung. Exklusives Wohnen stand bei unseren erfahrenen Architekten bei Planung und Umsetzung im Mittelpunkt. Das Resultat: Durchgängig außergewöhnlich gut gelungene Details und durchdachte Ausstattungsmerkmale, die gleichermaßen qualitativ hochwertig und auch stilsicher sind.

Bauqualität

- Solide Massivbauweise
- Design-Aufzug in alle Ebenen
- Decken und Wände mit Malervlies belegt und weiß gestrichen
- Innentüren Röhrenspan, weiß lackiert
- Türbeschläge aus Aluminium mit Rosetten, Typ Hoppe Stockholm
- Treppenhausgeländer aus lackiertem Stahl mit Edelstahlhandlauf
- Bodenbelag im Treppenhaus: Granit oder Werkstein, gemäß Farb- und Materialkonzept
- Freiflächen mit Rasen und Spielplatzanlage mit Sandkasten, Spielgeräten und Sitzmöglichkeiten

Nachhaltigkeit

- KfW-Effizienzhaus 55
- Wärmedämmverbundsystem mit Oberputz und in Teilen mit Klinkerriemchen gemäß Farb- und Materialkonzept
- Tiefgaragenplätze mit abschließbarer Steckdose
- Wärmeversorgung für Heizung und Warmwasser durch modernes, effizientes Luft-Wasserwärmepumpenheizsystem ergänzt durch Photovoltaik-Anlage



Sicherheitsmerkmale

- Hauseingangstür mit thermisch getrennten Alu-Profilen und VSG-Isolierglas
- Videogegensprechanlage für alle Wohnungen, Haus-im-Haus mit eigener Klingelanlage
- Wohnungseingangstüren angelehnt an Widerstandsklasse RC-2N, Sicherheitstürbeschlag mit 3-fach-Verriegelung und Spion, nach DIN 4109 mit erhöhtem Schallschutz, Türzargen aus Metall
- Dreifachverglaste Kunststofffenster zweifarbig gemäß Farb- und Materialkonzept, im Erdgeschoss angelehnt an Widerstandsklasse RC-2N mit abschließbaren Aluminiumgriffen Typ Hoppe Stockholm, als Drehkippfenster bzw. als Schiebeelement an Balkonen, Loggien oder Terrassen
- Verdunklungselemente: Alle Wohnungen mit Raffstores, gemäß Farb- und Materialkonzept



Ambiente zum Wohlfühlen

- Durchdachte großzügige Grundrisse, besonders komfortabel und modern
- 2- bis 4-Zimmerwohnungen mit Abstellraum mit Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine und Trockner
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- Zweischichtparkett als Schiffsboden in Eiche in allen Wohnräumen und Abstellräumen, Boden-Wandanschluss mit rechteckiger Sockelleiste
- Außenfensterbänke Aluminium in passender Farbgebung
- Innenfensterbänke Granit poliert
- Bodenbeläge außen
Terrassen und Dachterrassen: Werksteinplatten
Balkone und Loggien: Holzverbundwerkstoff
- Sanitärobjekte weiß und Armaturen verchromt: hochwertige Markenfabrikate
- Bodengleich durchgeflieste Dusche mit Ablaufrinne
- Küche und WC mit Warmwasser
- Elektrischer Handtuchheizkörper in allen Bädern
- Wandfliesen: Großformatige Feinsteinzeugfliesen in Bad und WC, im zeitgemäßen Format 60 x 30 cm nach Architektenplan, nicht geflieste Wandteile erhalten einen aus der Bodenfliese geschnittenen Sockel
- Bodenfliesen Bäder: Großformatige Feinsteinzeugfliesen, im zeitgemäßen Format ca. 60 x 60 cm, Boden-Wandanschluss durch einen aus der Bodenfliese geschnittenen Sockel
- Jede Wohnung mit eigener Zuleitung vom Hausanschlussraum bis zum Multimediaverteiler innerhalb der Wohnung, innerhalb der Wohnung Netzwerkdosen und Kabel Dosen mit CAT7- Kupferleitung bzw. Coaxialleitung
- Frostsichere Außenzapfstelle je Wohnung für alle Erdgeschoss- und Dachgeschosswohnungen
- Tiefgaragentor mit Elektroantrieb, Schlüsselschalter und Funkfernbedienung.
- Anlage der Gärten der EG-Wohnungen und Bepflanzung mit Rasen

Wohnung 14.4 – Erdgeschoss
Wohnfläche: 71,14 m²

Wohn-Essbereich	34,61 m²	Flur	6,65 m²	Abstellraum	3,19 m²
Schlafzimmer	13,86 m²	Bad	4,97 m²	Terrasse 1 (50%)	5,38 m²
				Terrasse 2 (50%)	3,08 m²



Wohnung 65.5 – 2. OG
Wohnfläche: 136,84 m²

Wohn-Essbereich	45,57 m²	Diele (OG)	1,64 m²	Duschbad	9,03 m²
Schlafzimmer/Ankleide	20,69 m²	Flur 1	12,06 m²	Abstellraum	4,87 m²
Zimmer 3	10,07 m²	Flur 2	6,76 m²	Balkon (50%)	5,63 m²
Zimmer 4	11,33 m²	Bad	4,91 m²	Terrasse (50%)	4,28 m²



Wohnung 14.1a – Erdgeschoss + Obergeschoss
Wohnfläche: 137,84 m²

Wohn-Essbereich	38,57 m²	Flur 1 EG	5,50 m²	Abstellraum OG	4,13 m²
Schlafzimmer/Ankleide	25,66 m²	Flur 2 OG	5,83 m²	Terrasse 1 (50%)	6,06 m²
Zimmer 3 EG	15,27 m²	Duschbad EG	5,75 m²	Terrasse 2 (50%)	1,88 m²
Zimmer 4 OG	17,62 m²	Bad OG	6,87 m²	Balkon (50%)	4,71 m²



Ob Wohnen oder Gewerbe: Seit über 25 Jahren bringt die KSK-Immobilien als Immobilienmakler der Kreissparkasse Köln Angebot und Nachfrage nach Immobilien im Rheinland zusammen und hat sich dabei zum größten Makler im Rheinland mit ca. 180 Mitarbeitenden entwickelt. Ständig befinden sich rund 700 Objekte im Immobilienangebot.

Die KSK-Immobilien ist Ihr kompetenter Partner rund um Immobilien, greift auf das leistungsstarke Sparkassen-Netzwerk zurück und wird unterstützt von den Mitarbeitenden der Kreissparkasse Köln.

Ihre Ansprechpartner:



Rebecca Siemens

E-Mail: rebecca.siemens@ksk-immobilien.de
Telefon: 02241 100-115

[ksk-immobilien.de](https://www.ksk-immobilien.de)



Dieter Essfeld

E-Mail: dieter.essfeld@ksk-immobilien.de
Telefon: 0221 179494-62

[ksk-immobilien.de](https://www.ksk-immobilien.de)



Augenweiden

Exklusives Wohnen
im Dichterviertel von Alt-Weiden



augenweiden-koeln.de