



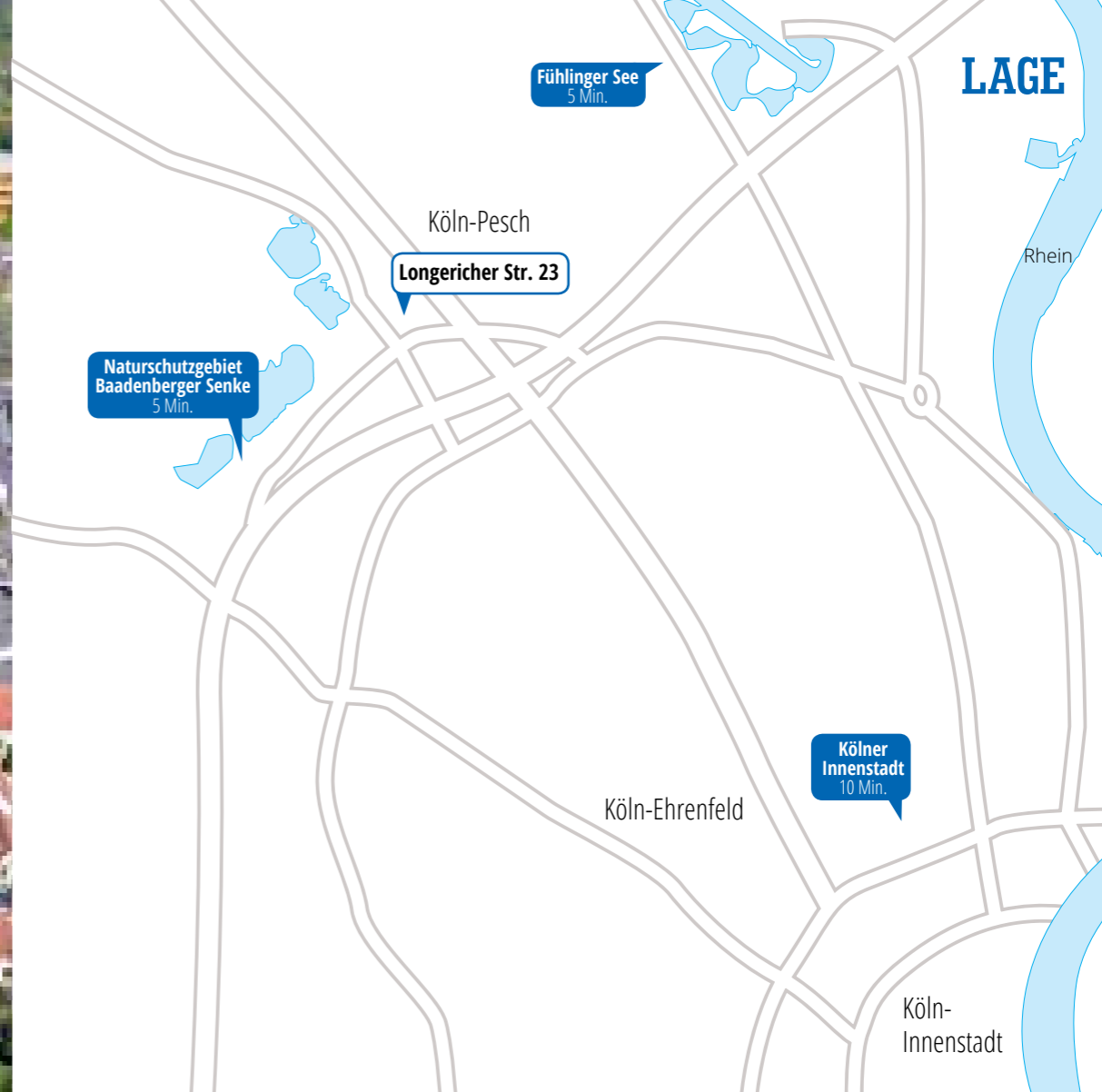
INNOVA CASA

JETZT UMSCHALTEN AUF WOHNGEFÜHL

**Attraktive Eigentumswohnungen
in der Longericher-Straße 23 · Köln-Pesch**

www.innovacasa.de

Lage	2
Umgebung	4
Objekt	6
Ausstattung.....	8
Grundrisse	10



Wohnen im Kölner Norden

Wer im Grünen wohnen und dennoch schnell in der Innenstadt sein möchte, für den ist der schöne Stadtteil Pesch im Kölner Norden genau das Richtige. Als Pesch unter anderem mit Esch und Auweiler eingemeindet wurde, verpflichtete sich die Stadt Köln, dort ein Naherholungsgebiet zu bauen. So entstand das Freizeitgebiet „Stöckheimer Höfe“, in dem die Kiesgruben von Pesch, Esch/ Auweiler und Pulheim rekultiviert wurden und nun in die Landschaft eingebettet sind. Der alte Krusch- oder Kriegshof aus dem 17. Jahrhundert ist noch immer erhalten und trägt seinen Teil zum charmanten Stadtgebiet bei.

Eine gute Anbindung an die Kölner Autobahnen und das Autobahnkreuz Köln-Nord, sowie an die ÖPNV ist gegeben. Im Osten grenzt Pesch an die A 57 an und im Süden verläuft die A 1. Eine perfekte Lage für Berufspendler, die schnell in die Innenstadt möchten oder nahegelegene Städte wie Düsseldorf, Leverkusen oder Bonn erreichen wollen. Wer auf ein Auto verzichtet, erreicht dank der Anbindungen durch die öffentlichen Verkehrsmittel die Innenstadt oder umliegende Regionen trotzdem bequem und schnell.

Der Fühlinger See in dem
84 Hektar großem Naturschutzgebiet
ist nur wenige Minuten von
Pesch entfernt



UMGEBUNG



Die Rheinauen in Merkenich laden zum Joggen ein.



Der Golfclub Am Alten Fliess ist in nur 15 Minuten erreichbar



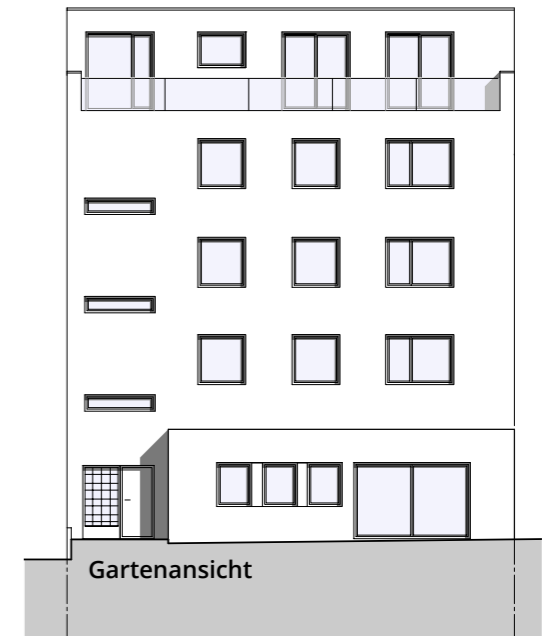
Das Einkaufszentrum in Bickendorf liegt direkt an der A 57

Natur pur – umgeben von Baggerseen

Rund um Pesch befinden sich zahlreiche Baggerseen und Grünanlagen, die als Naherholungsgebiet dienen, zu freizeithlichen Aktivitäten einladen und Jogger, Radfahrer und Spaziergänger in die Natur locken. Mittendrin im Grünen und doch stadtnah gelegen, findet man ein Freizeit- und Erholungsangebot in unmittelbarer Nähe. Am Escher See, einem der schönsten und saubersten Seen Kölns, bietet ein Strandclub das richtige Ambiente für ausgiebige Sonnenbäder und entspannte Stunden mit Freunden oder der Familie. Aber auch der kleine Italiener nebenan lädt zu gemütlichen Abenden ein.

Warum gerade Pesch? Weil Pesch interkulturell ist, eine freundliche und gemütliche Atmosphäre bietet, nachbarschaftlich ist, vor allem aber auch grün und ruhig gelegen und dennoch hervorragende Anbindungen in die Innenstadt oder die Region bietet.

Pesch bietet eine sehr gute Infrastruktur für den täglichen Bedarf, Einkäufe sind schnell erledigt. Alle Geschäfte sind fußläufig erreichbar und auch für die Kleinen ist gesorgt: Schulen, Kindergärten und Spielplätze sind gut zu erreichen. In Pesch finden Sie eine gewachsene Infrastruktur im Grünen mit sehr hohem Freizeitwert direkt vor Ihrer Haustür.



LebensRAUM

Zuhause sein, abschalten, Ruhe genießen oder Freunde zum Essen einladen – in den eigenen „vier Wänden“ in der Longericher Straße 23 haben Sie genug Platz für ihre individuellen Bedürfnisse. Sie haben die Wahl zwischen acht gut geschnittenen Wohneinheiten in einem zeitgenössischen Gebäude mit gehobener Ausstattung in einer Lage, um die man Sie beneiden wird. Die Wohnungen zwi-

schen 43 m² und 124 m² bieten für alle Lebenssituationen den passenden LebensRAUM. Ob als Single in einem gut geschnittenen Apartment, als Paar oder Familie in einer großzügig geschnittenen Dachgeschosswohnung mit Terrasse unter dem Kölner Sternenhimmel – oder in einer Obergeschoss-Wohnung mit Balkon, hier finden Sie Ihren LebensRAUM in idealer Größe.

BEZEICHNUNG:	Wohnhaus
BAUJAHR:	1972
FLUR / FLURSTÜCK:	14/246/69
GRUNDSTÜCK:	639 m ²
WOHNFLÄCHE:	654,33 m ²
WOHNEINHEITEN:	8
ANZAHL GESCHOSSE:	5 (EG / OG / DG)
WOHNUNGSGRÖSSEN:	43,82 - 124,75 m ²
KELLER:	ja
BAUWEISE:	massiv gemauert

DACH:	Flachdach
FASSADE:	Wärmedämmfassade
DECKEN:	Betondecken
FENSTER:	Dämmverglasung
BODENBELÄGE:	Fliesen, Parkett, Laminat
HEIZUNG:	Öl-Zentralheizung
GARAGEN:	keine
STELLPLÄTZE:	5 Stück



Badkeramik von DURAVIT



Eichenparkett



Feinsteinzeug-Fliesen in 30 x 60 cm im Sanitärbereich und Küche



Schalterprogramm von Busch-Jaeger



Armaturen von Hansgrohe

Stilvoll wohnefühlen

Wohnqualität ist Lebensqualität. Umso wichtiger ist auch die Ausstattung Ihres LebensRAUMs. Mit Liebe zum Detail werden alle modernisierten Wohnungen in der Longericher Straße zeitlos, modern und gemütlich ausgestattet. Im Bad schmücken behagliche Fliesen aus Feinsteinzeug in modernem Design Boden und Wände und die hochwertige DURAVIT-Keramik für Badewanne, Toilette und Waschbecken sind von keinem geringeren entworfen, als von Star-Designer Philippe Starck. Da macht das entspannende Schaumbad gleich noch mehr Spaß! Verchromte Armaturen der Firma Hansgrohe in zeitlosem Design runden das Ausstattungsangebot im Sanitärbereich ab.

Im Wohnbereich bestehen die Böden aus solidem Schiffsboden-Parkett in Eiche und verleihen den Räumen ein gewisses Wohnföhlambiente. Dadurch kommen ihre zukünftigen Möbel viel besser zur Geltung. Ein Holzboden ist eben die perfekte Basis für ein geschmackvolles Einrichten.

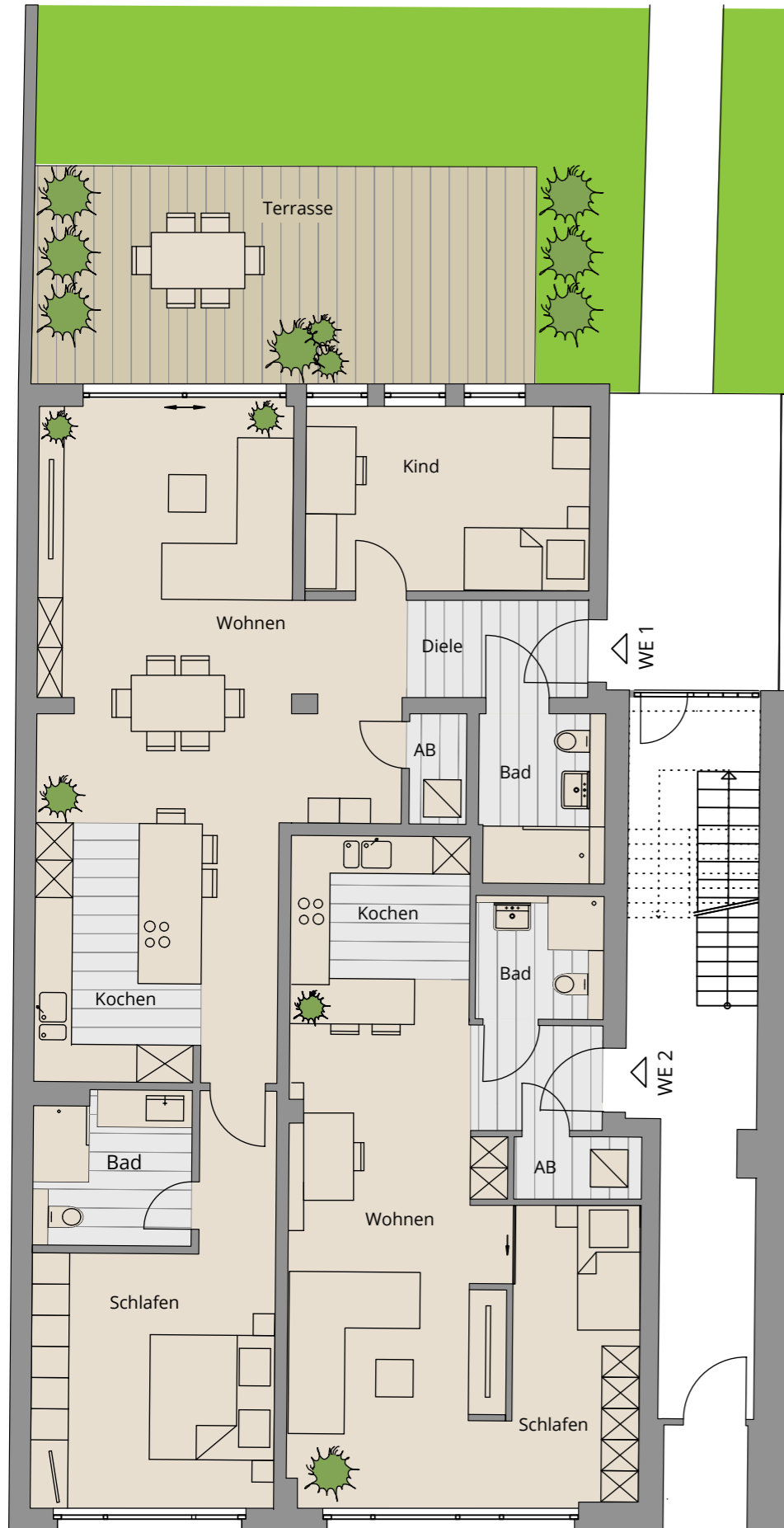
Ein weiteres ästhetisches Highlight bilden moderne Lichtschalter von Busch Jäger, die hohe Ansprüche an Qualität und Optik individueller Raumgestaltung erfüllen. Zudem sind alle Wohnungen mit einer funktionalen Gegensprechanlage ausgestattet. Hier können Sie sich in stilvollem Ambiente wohnefühlen, im wahrsten Sinne.



ÜBERSICHT



Maßstab 1 : 200



Wohnung 1 & 2

Erdgeschoss WE 1

AB.....	1,62 m ²
Bad.....	6,11 m ²
Diele.....	4,53 m ²
Gäste-Bad	5,09 m ²
Kind.....	13,49 m ²
Kochen	11,02 m ²
Schlafen.....	19,14 m ²
Wohnen.....	38,74 m ²
Terrasse (x 0,5).....	14,00 m ²

Gesamt113,74 m²

Erdgeschoss WE 2

AB.....	2,04 m ²
Dusche / Bad	4,05 m ²
Diele.....	3,57 m ²
Kochen	8,67 m ²
Schlafen.....	9,83 m ²
Wohnen.....	26,08 m ²

Gesamt54,24 m²



Wohnung 3 & 5

1. OG WE 3 & 2. OG WE 5

Bad.....	5,57 m ²
Diele.....	11,58 m ²
Kind.....	11,13 m ²
Kochen	10,35 m ²
Schlafen.....	16,14 m ²
Wohnen.....	23,71 m ²
Balkon (x 0,5).....	2,73 m ²

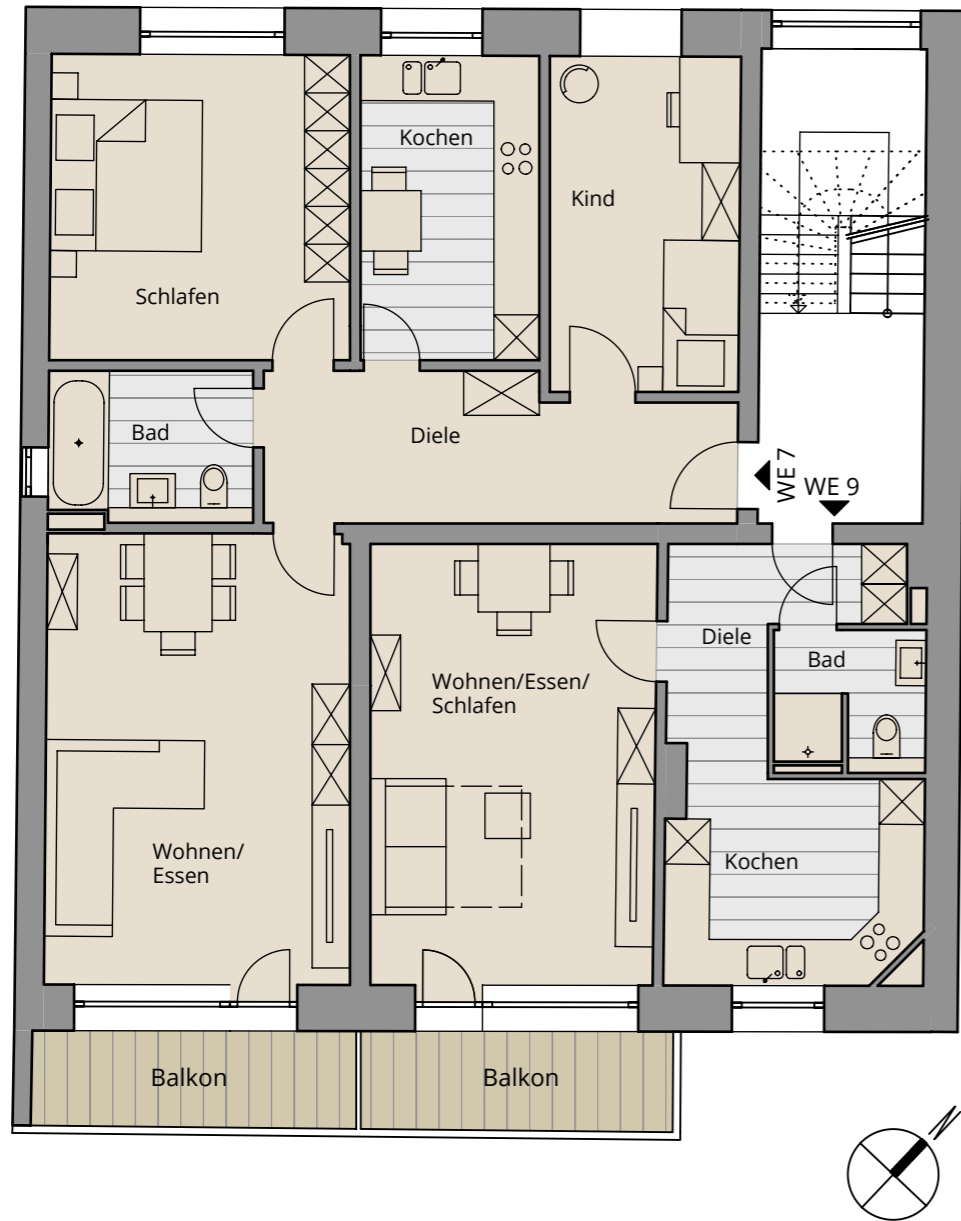
Gesamt 81,21 m²

Wohnung 4 & 6

1. OG WE 4 & 2. OG WE 6

AB.....	1,17 m ²
Bad.....	5,48 m ²
Diele.....	3,29 m ²
Kochen	8,62 m ²
Wohnen.....	22,55 m ²
Balkon (x 0,5).....	2,71 m ²

Gesamt43,82 m²



Wohnungen 7 & 9

3. Obergeschoss WE 7

Bad.....	05,31 m ²
Diele.....	11,58 m ²
Kind.....	11,14 m ²
Kochen	09,52 m ²
Schlafen.....	16,01 m ²
Wohnen/Essen	24,20 m ²
Balkon (x 0,5).....	02,73 m ²

Gesamt 80,49 m²

3. Obergeschoss WE 9

Bad.....	03,58 m ²
Diele.....	05,96 m ²
Kind.....	08,98 m ²
Wohnen/Essen/Schlafen	22,33 m ²
Balkon (x 0,5).....	02,71 m ²

Gesamt 43,56 m²



Wohnung 8

Staffelgeschoss

AB.....	1,34 m ²
Bad.....	7,09 m ²
Diele.....	4,52 m ²
Gast.....	8,83 m ²
Kind.....	12,01 m ²
Kochen	5,32 m ²
Schlafen.....	10,94 m ²
Wohnen/Essen	34,50 m ²
WC.....	1,94 m ²
Terrasse 1 (x 0,5).....	8,34 m ²
Terrasse 2 (x 0,5).....	16,71 m ²

Gesamt 111,54 m²



INNOVA CASA

**Jetzt Termin
vereinbaren:
0221 – 280660-10**

Innova Casa GmbH
Aachener Str. 41 · 50674 Köln
Tel. 0221 – 280660-10 · Fax: 0221 – 280660-19
E-Mail: info@innovacasa.de

Sämtliche Angaben in diesem Exposé dienen lediglich der Vorabinformation und stellen den vorläufigen Planungsstand 12/2015 im Zeitpunkt der Druckfertigstellung dieses Exposés dar. Änderungen bleiben daher vorbehalten, insbesondere auch im Hinblick auf die Inhalte der Baubeschreibung, Grundrisse, Größen- sowie Preisangaben und die mit Grundrissplänen, Detailzeichnungen und der Projektübersicht verbundenen Angaben. Die Grundrissmöblierung ist Architekturvorschlag und gehört nicht zum Ausstattungsumfang. Die Ausstattungsfotos sind beispielhaft und können vom Original abweichen. Dieses Exposé stellt ausdrücklich kein Vertragsangebot dar. Abbildungen der Wohnungen sind beispielhaft. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Innova Casa GmbH, Aachener Str. 41, 50674 Köln, Geschäftsführer Gianfranco Di Salvo, Amtsgericht Köln HRB 79691.

