



INNOVA CASA

6 RICHTIGE IN NIEHL

**Attraktive Eigentumswohnungen
in der Merkenicher Straße 172-174 · Köln-Niehl**

www.innovacasa.de

Lage2

Umgebung 4

Objekt6

Ausstattung..... 8

Grundrisse 10





RIVIERA DES NORDENS

Leben in Niehl

Der Kölner Stadtteil Niehl, der bis ins 20. Jahrhundert hinein von seinen Ursprüngen als idyllisches Fischerdorf geprägt war, liegt nordöstlich des Bezirks Nippes und lädt mit einem großen ca. 3 Kilometer langen Ufer-Abschnitt am Rheinufer zu Spaziergängen, zum Erholen und Sonnenbaden ein. Eine Riviera gibt es eben nicht nur in Rodenkirchen! Vor allem die vorgelagerten Auen-Wiesen sind das ganze Jahr über bei Freizeitsportlern und Hundehaltern beliebt und lassen die Alltagshektik schnell vergessen.

In dem zukunftsorientierten Veedel mit seinen teils noch dörflich geprägten Ecken und ruhigen Wohngebieten findet man dank einer gut ausgebauten Infrastruktur alles, was für das tägliche Leben wichtig ist. Niehl ist aber nicht nur als Stadtteil mit hoher Lebensqualität bekannt, sondern darüber hinaus auch noch als Wirtschaftsstandort, der unter anderem die Ford-Werke und das Neven DuMont Haus beheimatet, wo sich die Redaktionen des Kölner Stadtanzeigers, der Kölnischen Rundschau und des Express befinden.

Niehl ist sehr gut an das städtische Nahverkehrsnetz angeschlossen und sowohl mit den öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem eigenen PKW schnell zu erreichen. Durch eine vier- bis sechsspurige Zubringerstraße ist Niehl über die Anschlussstelle 100 Köln-Niehl an die A1 angebunden. So kommen Sie mit dem Auto direkt in den Bezirk und können die Kölner Innenstadt über die Zubringerstraßen leicht und zügig umfahren oder die andere Rheinseite erreichen.

Das Straßenbahnnetz schließt Niehl von zwei Seiten aus an: Mit den Bahnlagen 12 im Norden und 16 im Süden sowie mit zahlreichen Busverbindungen gelangen Sie schnell in alle Richtungen.

In der Merkenicher Straße 172-174 haben Sie die Wahl zwischen 6 gut geschnittenen Wohneinheiten in einem modernen Zuhause mit gehobener Ausstattung mitten in einer der schönsten Städte Deutschlands.

Der Kölner Zoo ist über die
Stadtgrenzen hinaus ein
beliebtes Freizeitziel



Viel Grün und Freizeitmöglichkeiten am Rheinufer



Liebevoll erhaltene Villen mit Jugendstil-Fassaden prägen das Veedel



Die Galopprennbahn in Weidenpesch ist nur wenige Minuten entfernt

VOLLER LEBEN UND KONTRASTE

Der Mix aus Stadt und Land

Köln-Niehl bietet viel Abwechslung und eine ganz eigene Atmosphäre: In weiten Teilen von Häusern und Gassen bis runter zum Rhein geprägt, beheimatet der Stadtteil aber auch Industrie, Logistik und den größten Hafen rund um Köln, in dem Güterschiffe aus aller Welt ankern. 1930 legten Henry Ford und Konrad Adenauer den Grundstein für die in Niehl ansässigen Ford-Werke, wo der Focus und Fiesta vom Band laufen und die Europa-Verwaltung des US-amerikanischen Unternehmens sitzt.

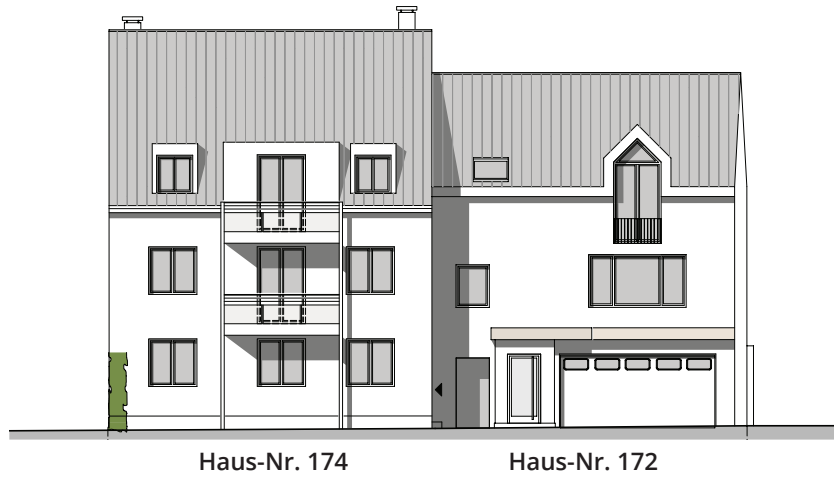
Hier finden Sie urbane, zukunftsorientierte Stadtwohnungen und Solarsiedlungen, aber auch dörfliche Ecken mit liebevoll erhaltenen Villen mit Jugendstil-Fassaden, Sprossenfenstern und hübschen Vorgärten. Das „Niehler Dömchen“, die komplett renovierte katholische Kirche St. Katharina, ist das älteste Gebäude in Niehl und ein Wahrzeichen dieses Stadtteils, der bis ins 20. Jahrhundert hinein von seinen Ursprüngen als idyllisches Fischerdorf geprägt war.

Viel Grün und Platz für Freizeitmöglichkeiten am Rheinufer, das Cranach-Wäldchen, die Flora, die Pferderennbahn und der Zoo bieten einen Ausgleich und Ruhezeiten im Alltag.

Eine gute Infrastruktur für die alltäglichen Dinge des Lebens bietet der Stadtteil Niehl ebenfalls. Zahlreiche Geschäfte und ein buntes Angebot an Restaurants, Bars und Cafés machen das Leben hier sehr angenehm. Der Wochenmarkt in der Waldfriedstraße erfreut sich jeden Donnerstag großer Beliebtheit.

Der Nachwuchs ist in diesem Bezirk in einer Gemeinschaftsgrundschule und dem Erich-Kästner-Gymnasium bestens untergebracht und auch das Vereinsleben wird in Niehl groß geschrieben. Der örtliche Karnevalsverein ist ganzjährig gesellschaftlich aktiv, nicht nur beim jährlich stattfindenden Karneval, wenn sich fast alle Bewohner des Stadtteils auf den Straßen befinden.





Straßenansicht



Gartenansicht

PLATZ ZUM WOHLFÜHLEN IN DER STADT

Ihre neue Wohnung im Veedel Niehl

Zuhause sein, abschalten, Ruhe genießen oder Zeit mit der Familie verbringen – in der Merkenicher Straße haben Sie Platz dafür. Die sechs vollständig und modern sanierten Wohneinheiten zwischen 68,65 m² und 91,42 m² bieten für Ihre Lebenssituationen den passenden Raum. Ob als Single in einer gut geschnittenen Dachgeschosswohnung mit Loggia, als Paar und Familie in einer großzü-

gig geschnittenen Wohnung im Erd- oder Obergeschoss, wahlweise mit Terrasse und Garten oder mit Dachterrasse, oder als Senioren in einer für Sie leicht zugänglichen Wohnung im Erdgeschoss mit Terrasse und Garten, hier finden Sie Ihre Traumwohnung in der für Sie idealen Größe.

BEZEICHNUNG:Wohnhaus
BAUJAHR:1970 / 2018
FLUR / FLURSTÜCK:99 / 3538
GRUNDSTÜCK:730 m²
WOHNFLÄCHE:486,56 m²
WOHNEINHEITEN:6
ANZAHL GESCHOSSE:3 (EG / OG / DG)
WOHNUNGSGRÖSSEN:68,65 - 91,42 m²
KELLER:ja
BAUWEISE:massiv gemauert

DACH:Satteldach
FASSADE:Wärmedämmfassade
DECKEN:Betondecken
FENSTER:Dämmverglasung
BODENBELÄGE:Fliesen, Parkett
HEIZUNG:Zentralheizung
GARAGEN:2
STELLPLATZ:3





Badkeramik von DURAVIT



Eichenparkett



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



Schalterprogramm von Busch-Jaeger



Armaturen von Hansgrohe

MODERN WOHNEN IN NIEHL

Gute Ausstattung bedeutet mehr Lebensqualität

Wohnqualität ist Lebensqualität. Nach einem langen Arbeitstag in ein schönes Zuhause zu kommen, ist Gold wert und auch an freien Tagen sollen Sie Ihre Wohnung genießen können. Deshalb ist auch die richtige Ausstattung Ihrer Traumwohnung so wichtig.

Mit viel Liebe zum Detail wurden alle Wohnungen mit qualitativ hochwertigen Materialien zeitlos, modern und gemütlich ausgestattet. Schon beim Betreten der Wohnungen wird Sie der moderne Grundriss überzeugen, dass Sie sich hier schnell zu Hause fühlen können. Der richtige Bodenbelag trägt entscheidend dazu bei: behagliche Fliesen und hochwertiges Parkett tragen zur Wertigkeit der Wohnung bei und sorgen für ein warmes, gemütliches und exklusives Ambiente.

Die stilvollen Badezimmer sind wahre Wellness-oasen und mit eleganten Armaturen und Keramik ausgestattet. Eine Ausstattung, die gehobenen Ansprüchen an das moderne Wohnen in Kombination mit attraktivem Design mehr als gerecht wird.

Besonders schön: Jede Wohnung bietet Ihnen auch einen Platz, um draußen zu entspannen. Entweder auf der eigenen, großzügigen Terrasse mit Garten, einer exklusiven Dachterrasse oder einer gemütlichen Loggia. Hier können Sie einfach schöner wohnen.



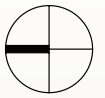
Wohnung 1

Erdgeschoss

Wohnen / Essen	30,72 m ²
Schlafen.....	11,72 m ²
Kochen	9,30 m ²
Diele.....	8,61 m ²
Bad.....	7,06 m ²
WC.....	2,05 m ²
Abstellraum	0,97 m ²
Terrasse x 0,5	13,65 m ²

Gesamt 84,08 m²



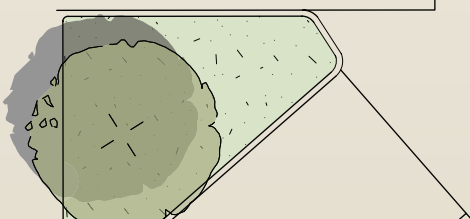


Wohnung 2

Erdgeschoss

Wohnen.....	15,73 m ²
Schlafen.....	17,04 m ²
Kind.....	17,41 m ²
Kochen	15,88 m ²
Flur.....	5,25 m ²
Bad.....	4,77 m ²
Abstellraum	0,50 m ²
Terrasse x 0,5	9,08 m ²

Gesamt 85,65 m²



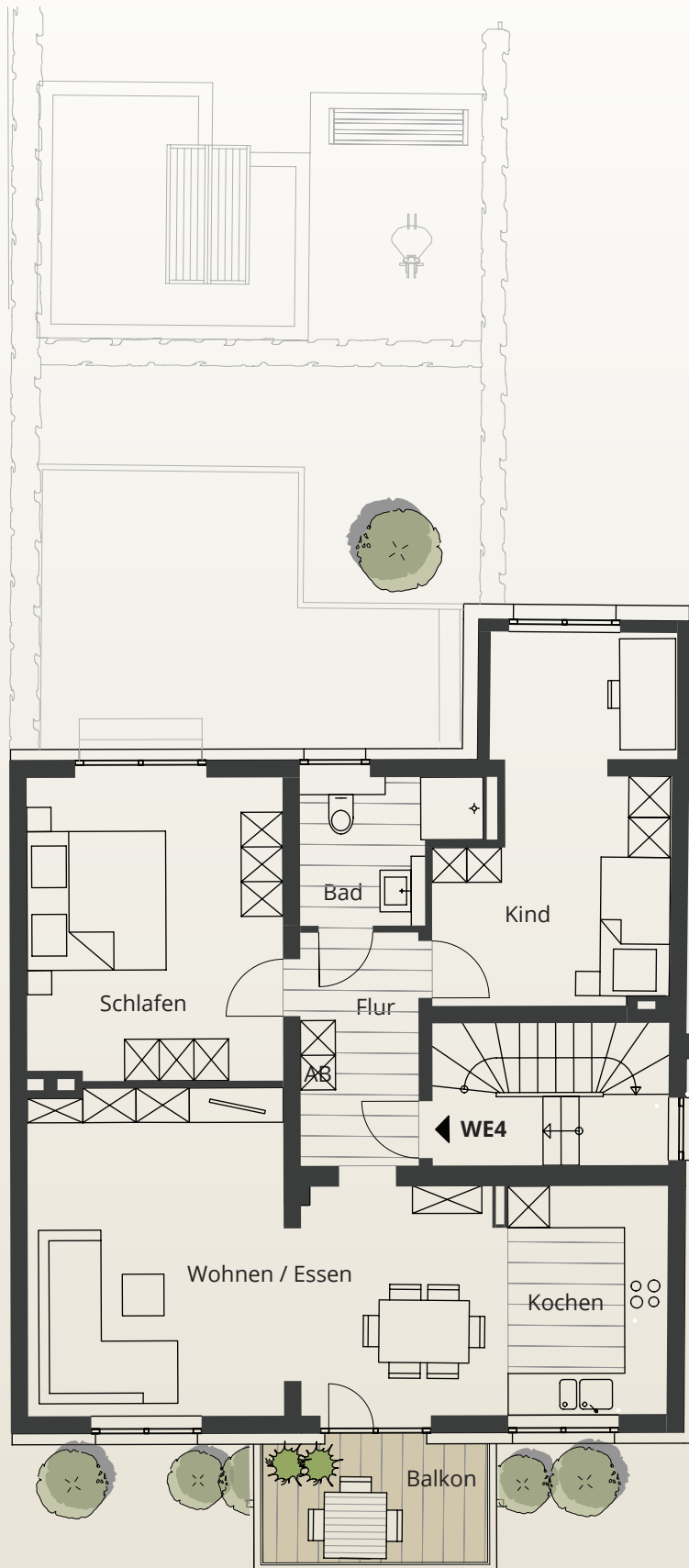
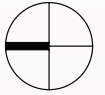


Wohnung 3

1. Obergeschoss

Wohnen / Essen	27,13 m ²
Schlafen.....	16,57 m ²
Kind.....	14,60 m ²
Kochen	5,85 m ²
Diele.....	3,01 m ²
Bad 1.....	7,20 m ²
Bad 2.....	3,57 m ²
Abstellraum	0,99 m ²
Terrasse x 0,5	12,50 m ²

Gesamt 91,42 m²

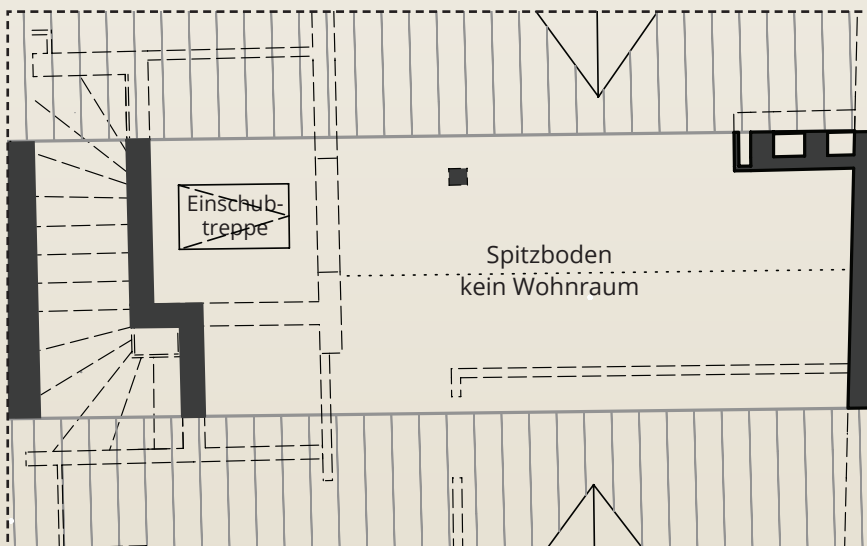
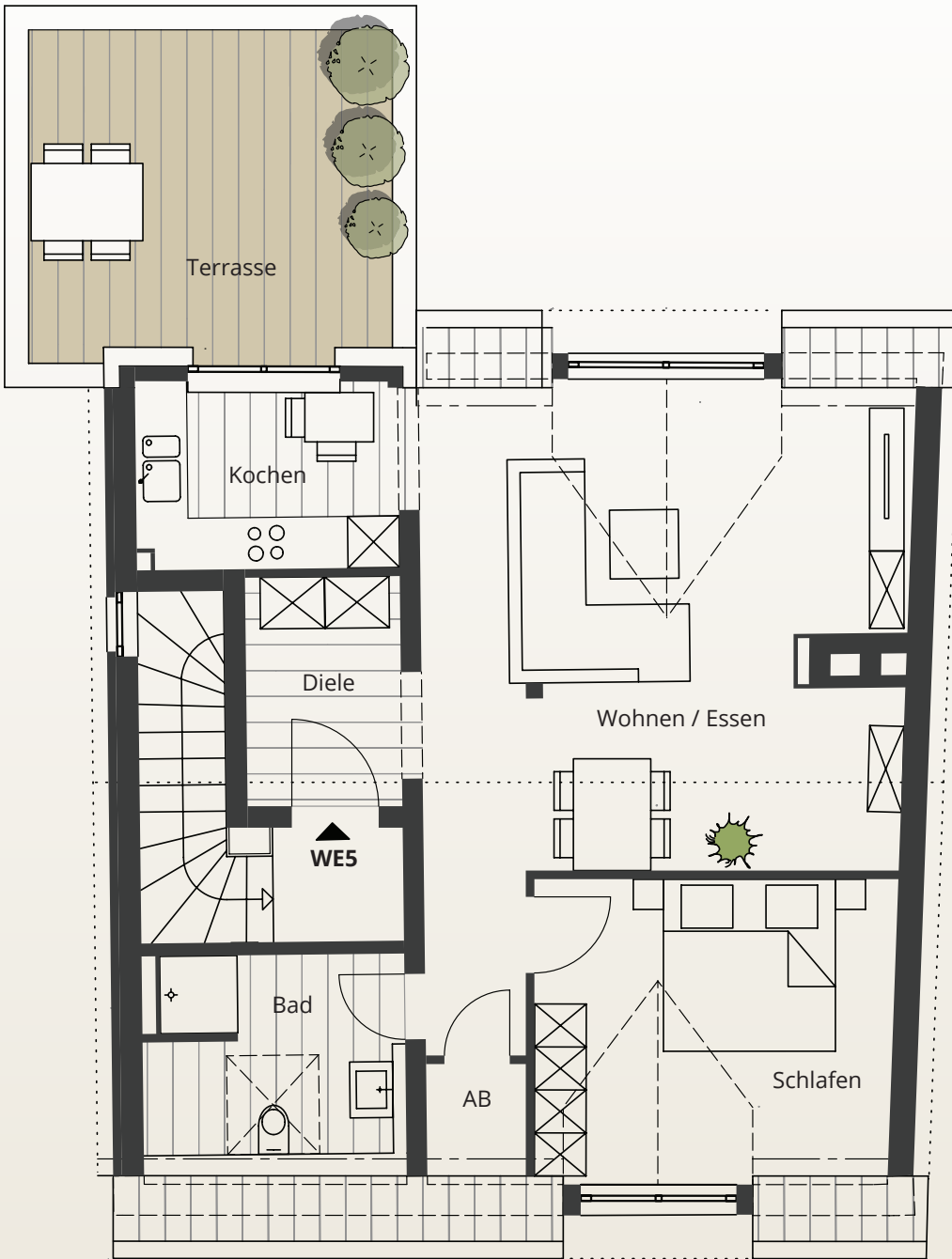


Wohnung 4

1. Obergeschoss

Wohnen / Essen	27,55 m ²
Schlafen.....	16,00 m ²
Kind.....	15,52 m ²
Kochen	7,58 m ²
Flur.....	5,21 m ²
Bad.....	4,62 m ²
Abstellraum	0,51 m ²
Balkon x 0,5	2,89 m ²

Gesamt..... 79,88 m²



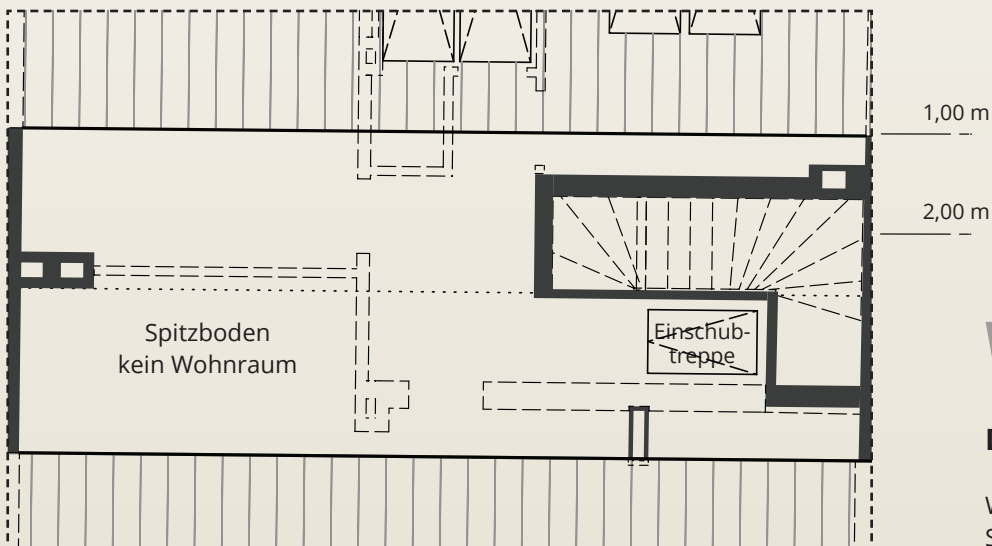
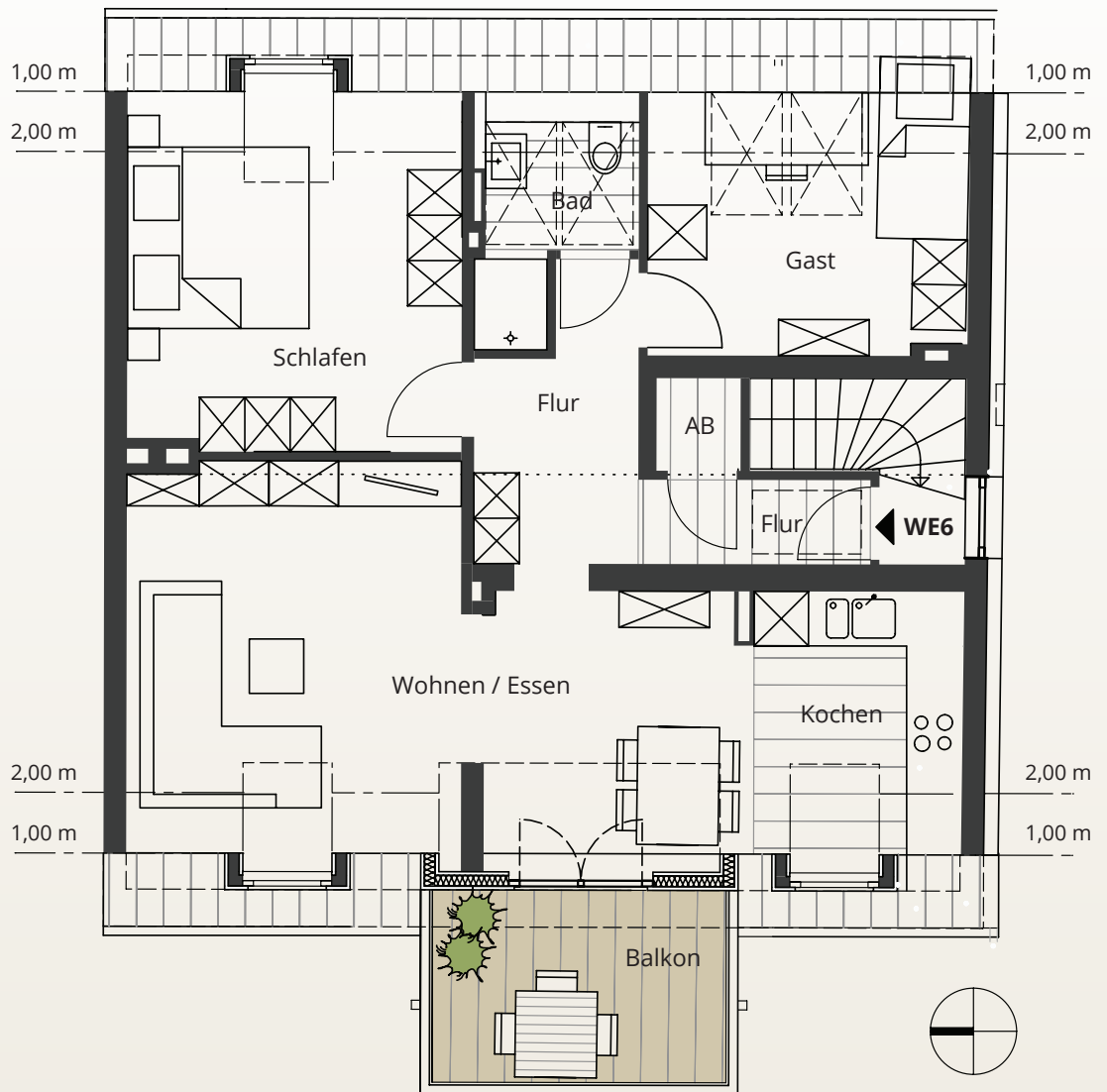
Wohnung 5

Dachgeschoss

Wohnen / Essen	33,73 m ²
Schlafen.....	14,43 m ²
Kochen	6,94 m ²
Diele.....	5,10 m ²
Bad.....	7,24 m ²
Abstellraum	1,55 m ²
Terrasse x 0,5	7,89 m ²

Gesamt 76,88 m²

Spitzboden (Nutzfläche).....21,02 m²



Wohnung 6

Dachgeschoss

Wohnen / Essen / Kochen	...30,62 m ²
Schlafen13,83 m ²
Gast9,02 m ²
Flur7,47 m ²
Bad3,32 m ²
Abstellraum0,95 m ²
Balkon x 0,53,44 m ²

Gesamt **68,65 m²**

Spitzboden (Nutzfläche)25,53 m²



INNOVA CASA

**Jetzt Termin
vereinbaren:
0221 – 280 660-10**

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.

