



**INNOVA CASA**

# SECHS IN THE CITY

Attraktive Eigentumswohnungen  
in der Lübecker Straße 28 · Köln-Innenstadt

[www.innovacasa.de](http://www.innovacasa.de)



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

Ihr neues  
Zuhause liegt  
genau hier!

Foto 102708 © www.



## Köln-Innenstadt

### Lebensqualität & Flair

Ihre neue Immobilie befindet sich im beliebten Agnesviertel mitten in der Kölner Innenstadt. Dort, wo früher Heinrich Böll gelebt hat, sind heute junge Familien, Studentinnen und alteingesessene Kölner anzutreffen. Zweifelsohne wohnt man hier inmitten des Großstadttreibens, Tür an Tür mit hübschen Restaurants, angesagten Bars und hippen Cafés.

Aber auch historisch hat die Innenstadt Kölns einiges zu bieten. Prachtvolle Altbauten, imposante Denkmäler und die imposante die Agneskirche, schmücken hier das Stadtbild. Kölns zweitgrößte Kirche Sankt Agnes ist das Herz des Agnesviertels und bildet den geografischen Mittelpunkt des Veedels. Neun Straßen führen zu der um 1900 erbauten neugotischen Hallenkirche mit dem 62 Meter hohen Kirchturm.

Am oberen Rand Des Veedels liegt das Fort X, eines der am besten erhaltenen preußischen Befestigungsanlagen in Köln, das früher dem Militär diente und heute mit seinem Rosengarten eine innerstädtische Erholungsfläche bietet. Das Fort mit den umliegenden Grünflächen wurde im Jahr 2008 zum

»Hilde-Domin-Park« zusammengefasst. Mit dieser Namensgebung ehrt Köln ein weiteres literarisches Kind der Stadt.

Neben dem eindrucksvollen Oberlandesgericht am Reichenspergerplatz und die Gründerzeitbauten auf der Weißenburgerstraße findet man hier auch das Industriedenkmal die alte Feuerwache, die heute als Kunst- und Kulturzentrum genutzt wird.

Rund um die Neusser Straße und dem Neusser Platz pulsiert das Großstadtleben. Umgeben von Jugendstilhäusern und gegenüber der Agneskirche wird ders kleine Platz zu einem Hotspot in den Abendstunden. Nachbarn treffen sich auf einen Plausch, Kollegen trinken ein Feierabendbier und in der angrenzenden Platanenallee spielt man Boule.

In der Lübecker Straße 28 haben Sie die Wahl zwischen sechs gut geschnittenen Wohneinheiten in einem modernen Gebäude mit gehobener Ausstattung mitten in einer der schönsten Städte Deutschlands.

h-koeln



Die umliegenden Parks, wie August-Sander park, Lohsepark oder der Innere Grüngürtel sind immer gut für eine kleine Auszeit gut – zu zweit oder mit der ganzen Familie.

## UMGEBUNG



Der Rosengarten im Festungsgraben Fort X ist ein Ort der Besinnlichkeit



Angrenzende Restaurants und Kneipen bieten gepflegte kölsche Theken-Kultur



Die Agneskirche ist die zweit größte Kirche der Stadt

## Leben in der Kölner City

### Buntes Treiben und historische Kunstwerke

Zentraler könnte die Lage nicht sein. Mitten im Geschehen des beliebten Agnesviertels zwischen Innenstadt und Ebertplatz befindet sich die Lübecker Straße mit den sechs attraktiven Eigentumswohnungen.

Sämtliche Anlaufstellen des täglichen Lebens wie Supermärkte, Banken, Postämter und Arztpraxen können Sie bequem zu Fuß erreichen. Das einzigartige Gastronomieangebot reicht von hippen Bars über urige Kneipen, gemütliche Restaurants und moderne Cafés. All das ist nur einen Steinwurf entfernt.

Für Familien ist die unmittelbare Nähe zu Kindergärten und Grundschulen erwähnenswert. Innerhalb von 7 Bahnminuten erreichen Sie den Kölner Zoo. Die Immobilie ist nur 10 Gehminuten vom Rheinufer entfernt. Egal ob lange Spaziergänge oder weite Laufstrecken – schöner können Sie den Alltag nicht ausklingen lassen.

Über den Hansaring um die Ecke gelangt man in wenigen Minuten zum Mediapark. Hier haben sich zahlreiche Unternehmen aus der Medienbranche sowie Rundfunk- und Fernsehsender niedergelassen. Dort findet man auch das höchste Gebäude der Stadt, den Kölnturm, sowie die SK Stiftung Kultur mit der Photographischen Sammlung, dem Deutschen Tanzarchiv/Tanzmuseum und den Cinedom mit Kinos, Restaurants und Cafés.

Darüber hinaus verfügt das Veedel über ein ausgezeichnetes ÖPNV-Netz. Von der nahegelegenen S-Bahn-Haltestelle gelangen Sie bequem in die umliegenden Stadtteile sowie innerhalb von wenigen Minuten zum Kölner Dom und zum Hauptbahnhof.

Die Wohnlage verfügt über eine ideale Anbindung zum Kölner Ring mit den Autobahnen A3, A4 und A1 sowie zur A57.





## OBJEKT



Straßenansicht

## Platz zum Wohlfühlen in der Stadt

### Ihre neue Wohnung im Agnesviertel

Zentral gelegen befindet sich das im Jahr 1909 erbaute und 1968/1969 wieder aufgebaute Mehrfamilienhaus im Kölner Agnesviertel. Das massiv gemauerte Haus ist mit einem Satteldach versehen, die Fassade ist wärmedämmend. Mit einer Gesamtwohnfläche von 437,72 qm beherbergt die Immobilie 6 Wohneinheiten auf 7 Etagen. Die Wohnungs-

größen erstrecken sich von 66,18 – 85,15 m². Alle Einheiten sind mit Fliesen und Parkettboden ausgestattet. Das Objekt wird mit einer Gaszentralheizung beheizt, sämtliche Fenster verfügen über eine Dämmverglasung. Das Haus ist komplett unterkellert. Hier finden Sie Ihre Traumwohnung in der für Sie idealen Größe.

**BEZEICHNUNG:** .....Wohnhaus  
**BAUJAHR:** .....1909  
**FLUR / FLURSTÜCK:** .....???  
**WOHNFLÄCHE:** .....437,72 m²  
**WOHNEINHEITEN:** .....6  
**ANZAHL GESCHOSSE:** .....6 (EG / 1-4 OG / DG)  
**WOHNUNGSGRÖSSEN:** .....66,18 - 85,15 m²  
**KELLER:** .....ja  
**BAUWEISE:** .....massiv gemauert  
**DACH:** .....Satteldach

**FASSADE:** .....Wärmedämmfassade/  
**FENSTER:** .....Dämmverglasung  
**BODENBELÄGE:** .....Fliesen, Parkett  
**HEIZUNG:** .....Gaszentralheizung





Badkeramik von DURAVIT



Eichenparkett



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



Schalterprogramm von Busch-Jaeger



Armaturen von Hansgrohe

## Modern wohnen im Agnesviertel

### 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

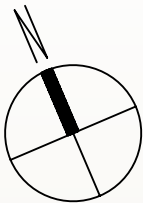
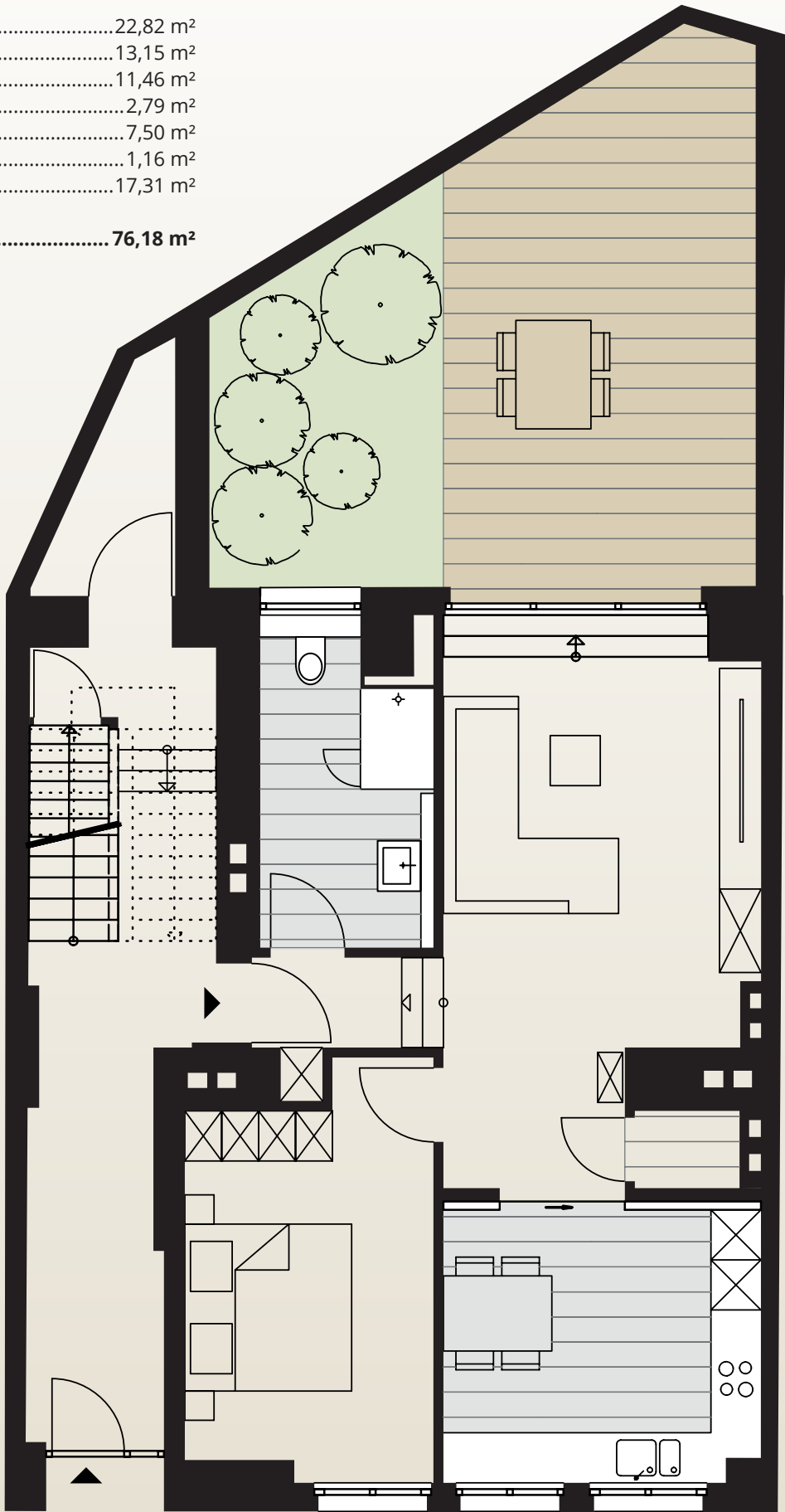
der Wohnung bei und sorgen für ein warmes, gemütliches und exklusives Ambiente. Die stilvollen Badezimmer sind wahre Wellnessoasen und mit eleganten Armaturen und Keramik ausgestattet. Eine Ausstattung, die ihren Ansprüchen an das moderne Wohnen in Kombination mit attraktivem Design mehr als gerecht wird. Besonders schön: Jede Wohnung bietet Ihnen auch einen Platz, um draußen zu entspannen. Entweder auf der eigenen, großzügigen Terrasse mit Dachbegrünung, einer Dachterrasse oder einem gemütlichen Balkon. Hier können Sie einfach schöner wohnen.

Wohnung 1

Erdgeschoss

Wohnen.....	22,82 m²
Schlafen.....	13,15 m²
Kochen .....	11,46 m²
Eingang.....	2,79 m²
Bad.....	7,50 m²
Abstellraum .....	1,16 m²
Terrasse x 0,5 .....	17,31 m²

Gesamt ..... 76,18 m²

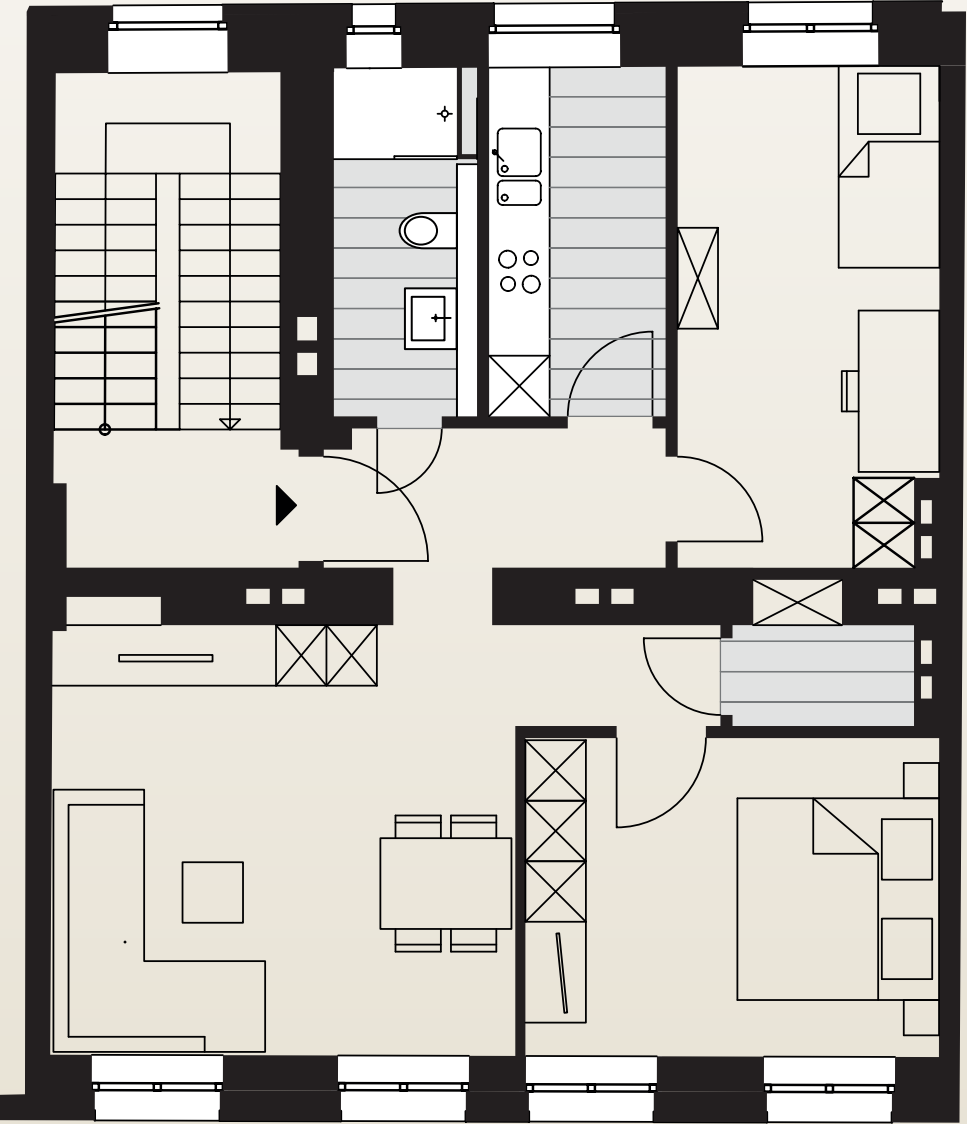


Wohnung 2

1. Obergeschoss

Wohnen.....	21,94 m²
Schlafen.....	12,95 m²
Kochen .....	6,06 m²
Kind.....	13,14 m²
Flur.....	5,18 m²
Bad.....	4,72 m²
Abstellraum .....	2,19 m²

Gesamt ..... 66,18 m²



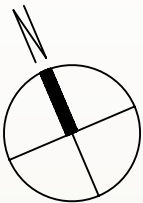
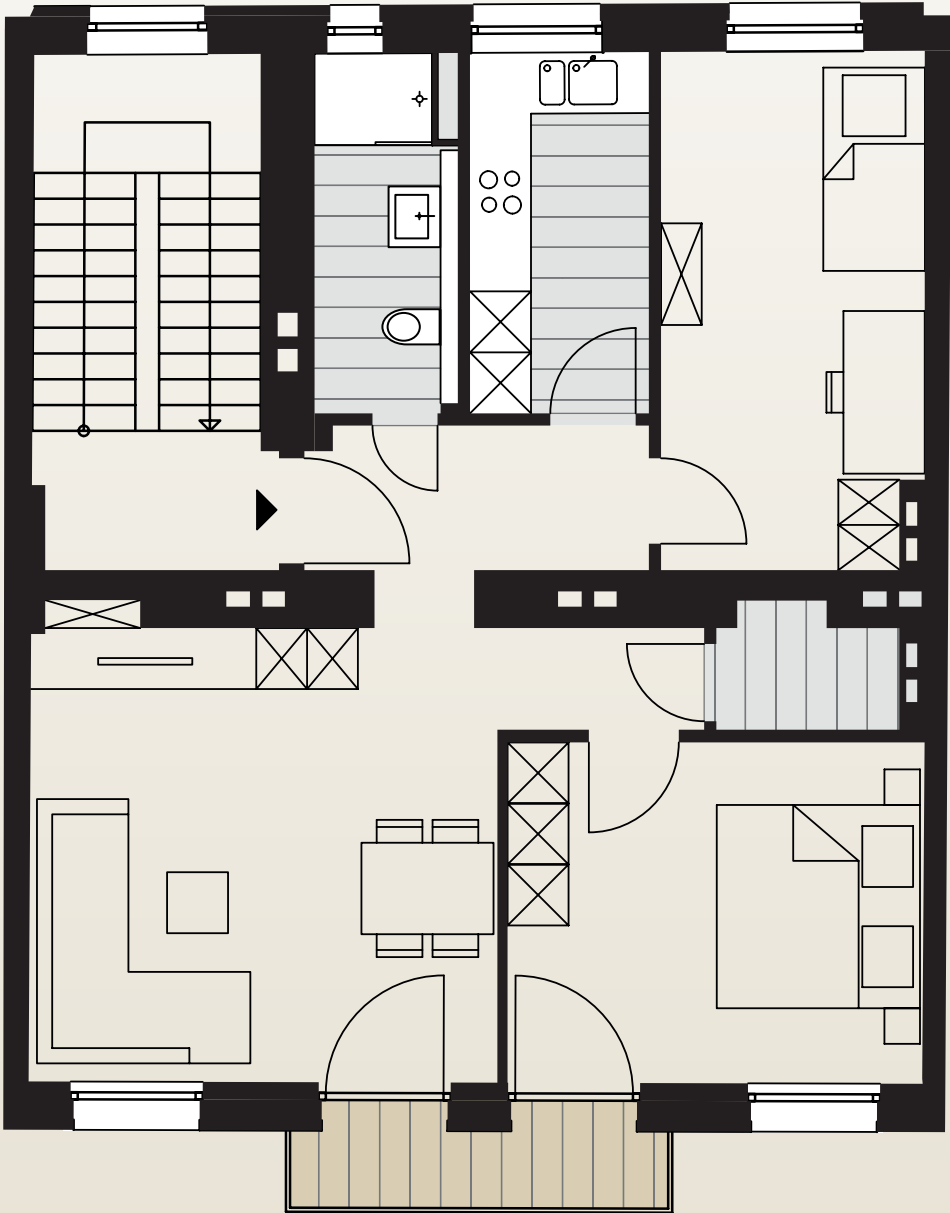


Wohnung 3

2. Obergeschoss

Wohnen.....	22,97 m²
Schlafen.....	13,88 m²
Kochen .....	6,25 m²
Kind.....	13,27 m²
Flur.....	5,31 m²
Bad.....	4,75 m²
Abstellraum .....	2,04 m²
Balkon x 0,5 .....	1,78 m²

Gesamt ..... 70,24 m²

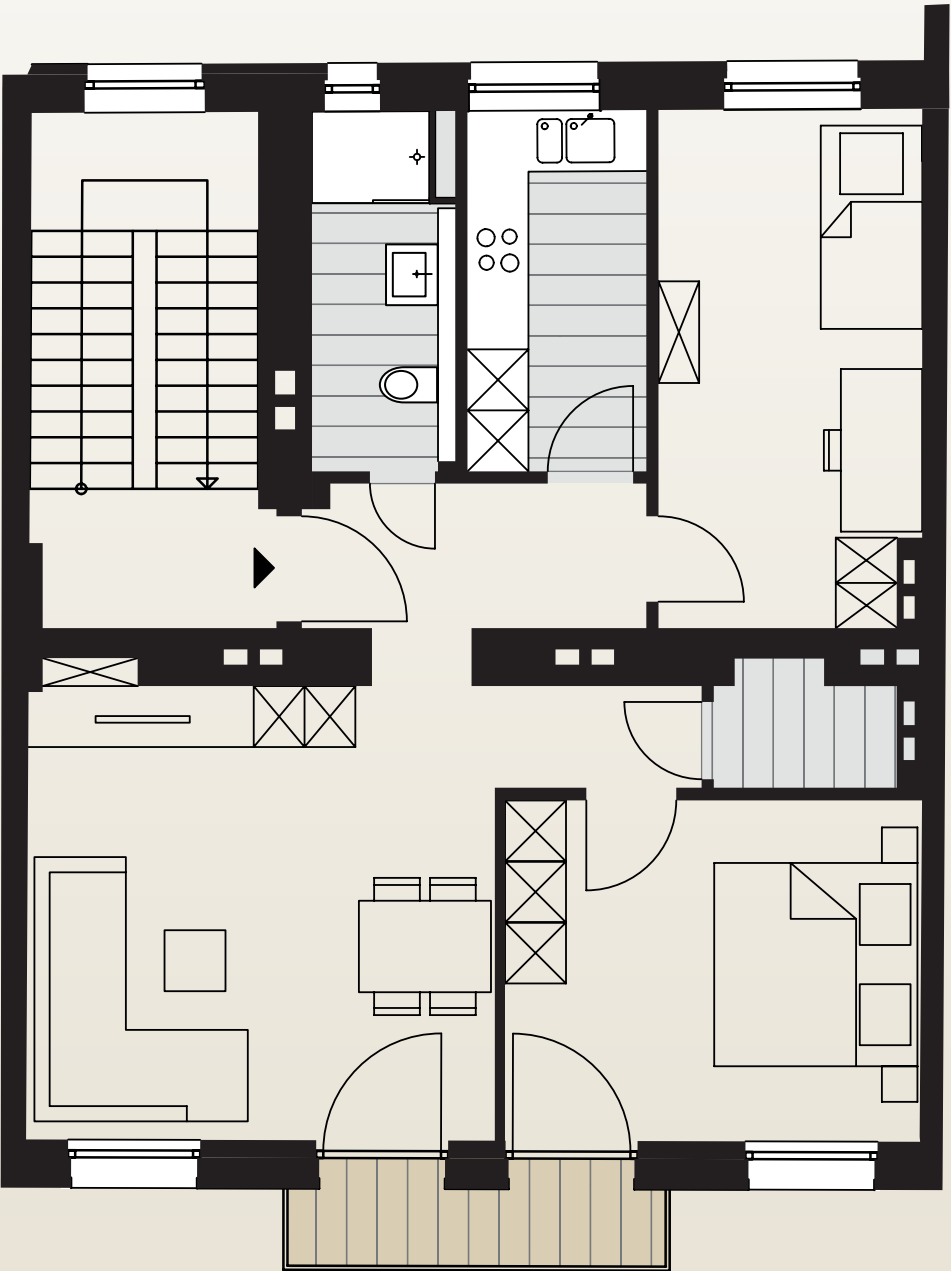


Wohnung 4

3. Obergeschoss

Wohnen.....	22,83 m²
Schlafen.....	13,86 m²
Kochen .....	6,25 m²
Kind.....	13,27 m²
Flur.....	5,31 m²
Bad.....	4,75 m²
Abstellraum .....	2,04 m²
Balkon x 0,5 .....	1,78 m²

Gesamt ..... 70,10 m²

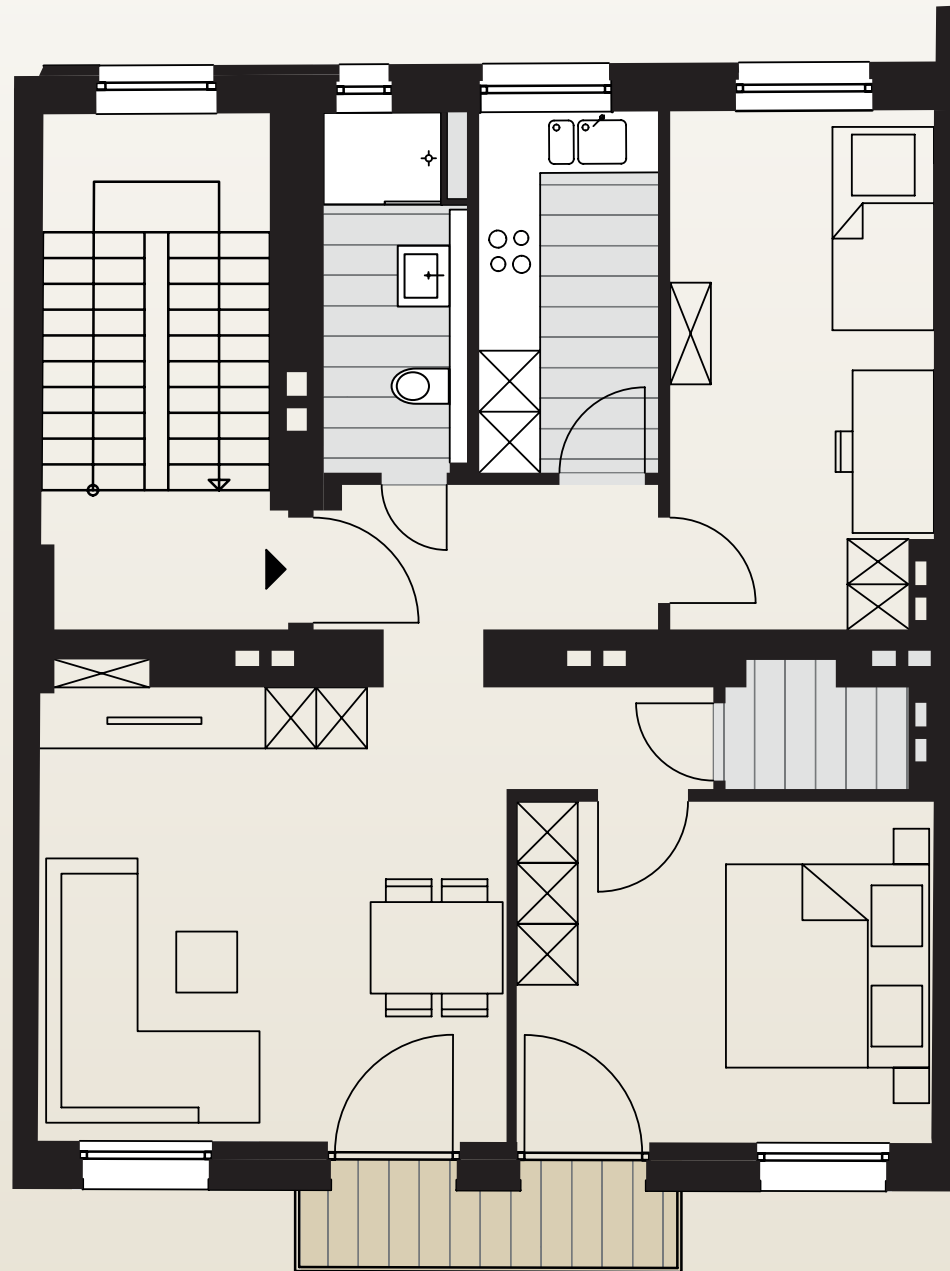


# Wohnung 5

## 4. Obergeschoss

Wohnen.....22,97 m<sup>2</sup>  
Schlafen.....13,86 m<sup>2</sup>  
Kochen .....6,25 m<sup>2</sup>  
Kind.....13,27 m<sup>2</sup>  
Flur.....5,31 m<sup>2</sup>  
Bad.....4,75 m<sup>2</sup>  
Abstellraum .....2,04 m<sup>2</sup>  
Balkon x 0,5 .....1,42 m<sup>2</sup>

**Gesamt ..... 69,87 m<sup>2</sup>**





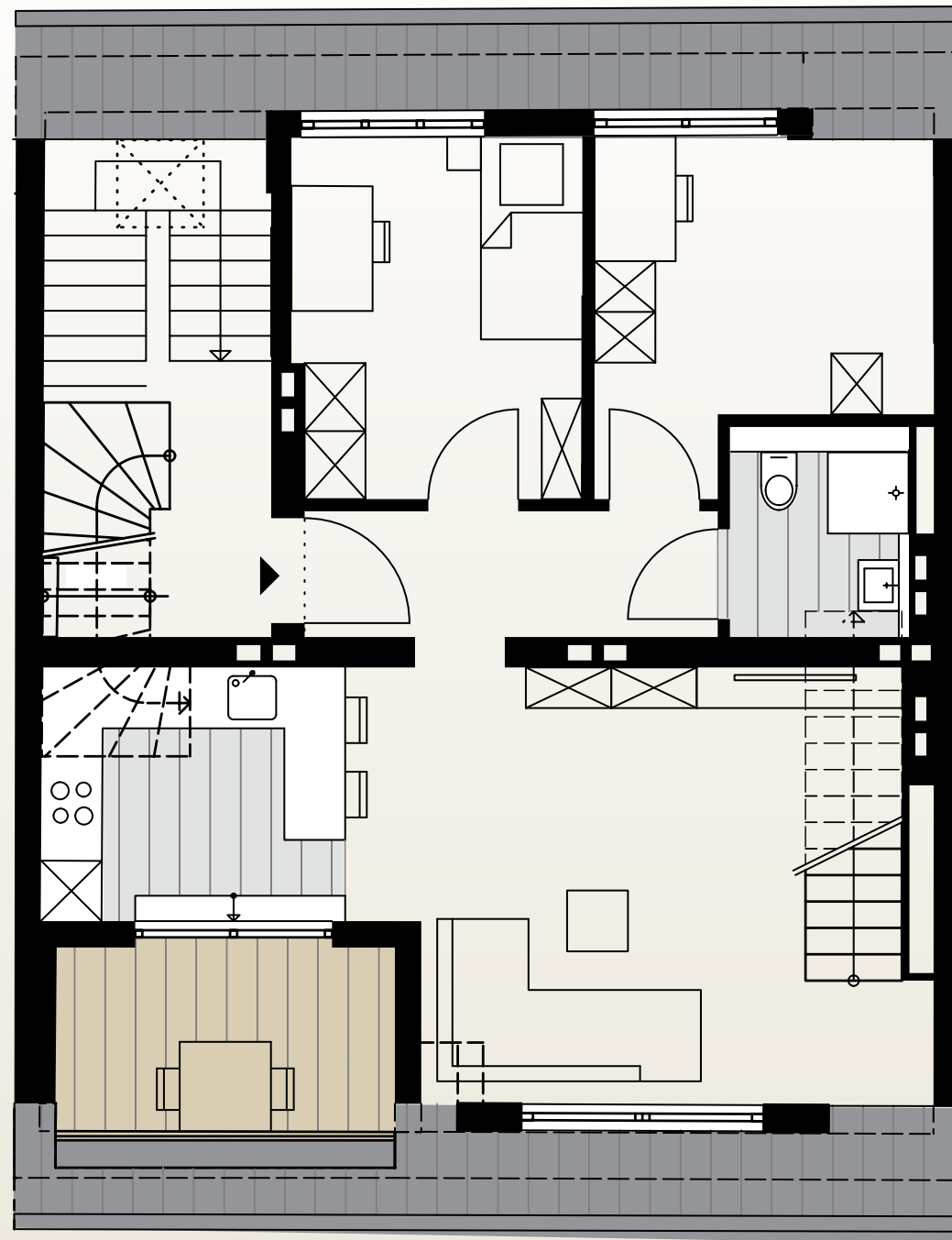
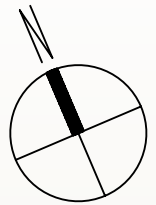
## Wohnung 6

### Spitzboden

Schlafen.....17,00 m<sup>2</sup>  
 Diele.....3,13 m<sup>2</sup>  
 Bad.....3,13 m<sup>2</sup>

SP Gesamt.....24,02 m<sup>2</sup>

**Gesamt ..... 85,15 m<sup>2</sup>**

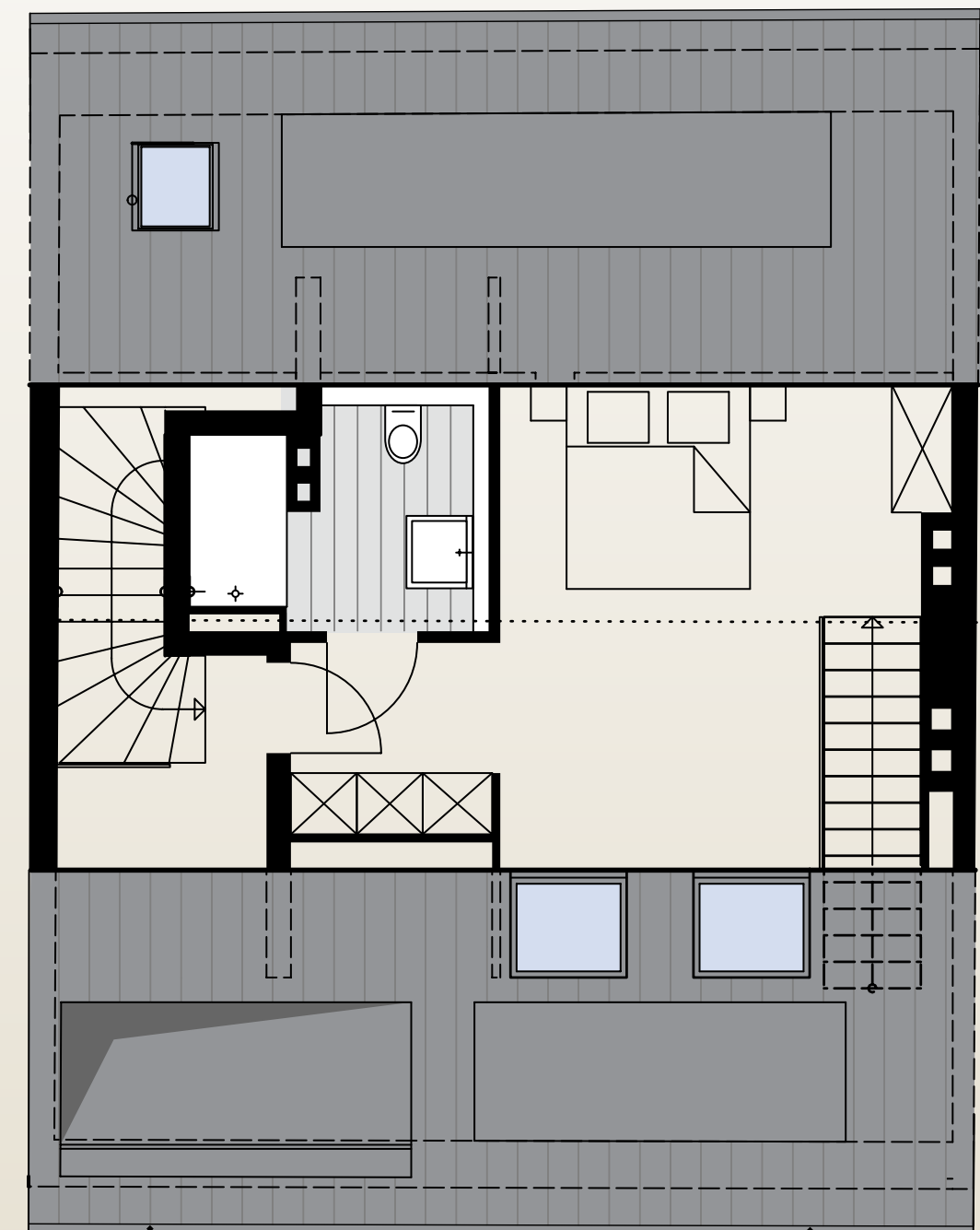


## Wohnung 6

### Dachgeschoss

Wohnen.....21,43 m<sup>2</sup>  
 Kochen .....7,65 m<sup>2</sup>  
 Kind.....10,14 m<sup>2</sup>  
 Arbeiten.....10,07 m<sup>2</sup>  
 Diele.....5,06 m<sup>2</sup>  
 Bad.....3,65 m<sup>2</sup>  
 Loggia x 0,5 .....3,13 m<sup>2</sup>

**DG Gesamt ..... 61,13 m<sup>2</sup>**





## INNOVA CASA

Immobilien aus Leidenschaft

Das Kölner Immobilienunternehmen INNOVA CASA GmbH von Gianfranco Di Salvo kauft und verkauft Neubau-Immobilien, Grundstücke sowie Mehrfamilienhäuser im Großraum Köln und bietet Eigentumswohnungen zum Verkauf für Kapitalanleger und Eigennutzer. Mit langjähriger Erfahrung und hervorragenden Marktkenntnissen werden werthaltige und entwicklungsfähige Objekte in guten Kölner Lagen sondiert.

INNOVA CASA bietet privaten und gewerblichen Interessenten geprüfte Immobilien, kompetente Erfahrung, freundliche Beratung und professionellen Service. Ihr Netzwerk aus spezialisierten Partnern,

Beratern und Lieferanten ermöglicht kurzfristige und zielgenaue Entscheidungen.

Neben dem wirtschaftlichen Erfolg ist das Kölner Immobilienunternehmen auch seiner sozialen Verantwortung immer nachgekommen. So werden das ganze Jahr über wohltätige Vereine und Einrichtungen unterstützt.

**Sie sind auf der Suche nach einem interessanten Objekt in Köln? Dann nehmen Sie doch direkt Kontakt auf!**





**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](mailto:info@innovacasa.de)

Sämtliche Angaben in diesem Exposé dienen lediglich der Vorabinformation und stellen den vorläufigen Planungsstand 12/2019 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 Architektenvorschlag 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.

