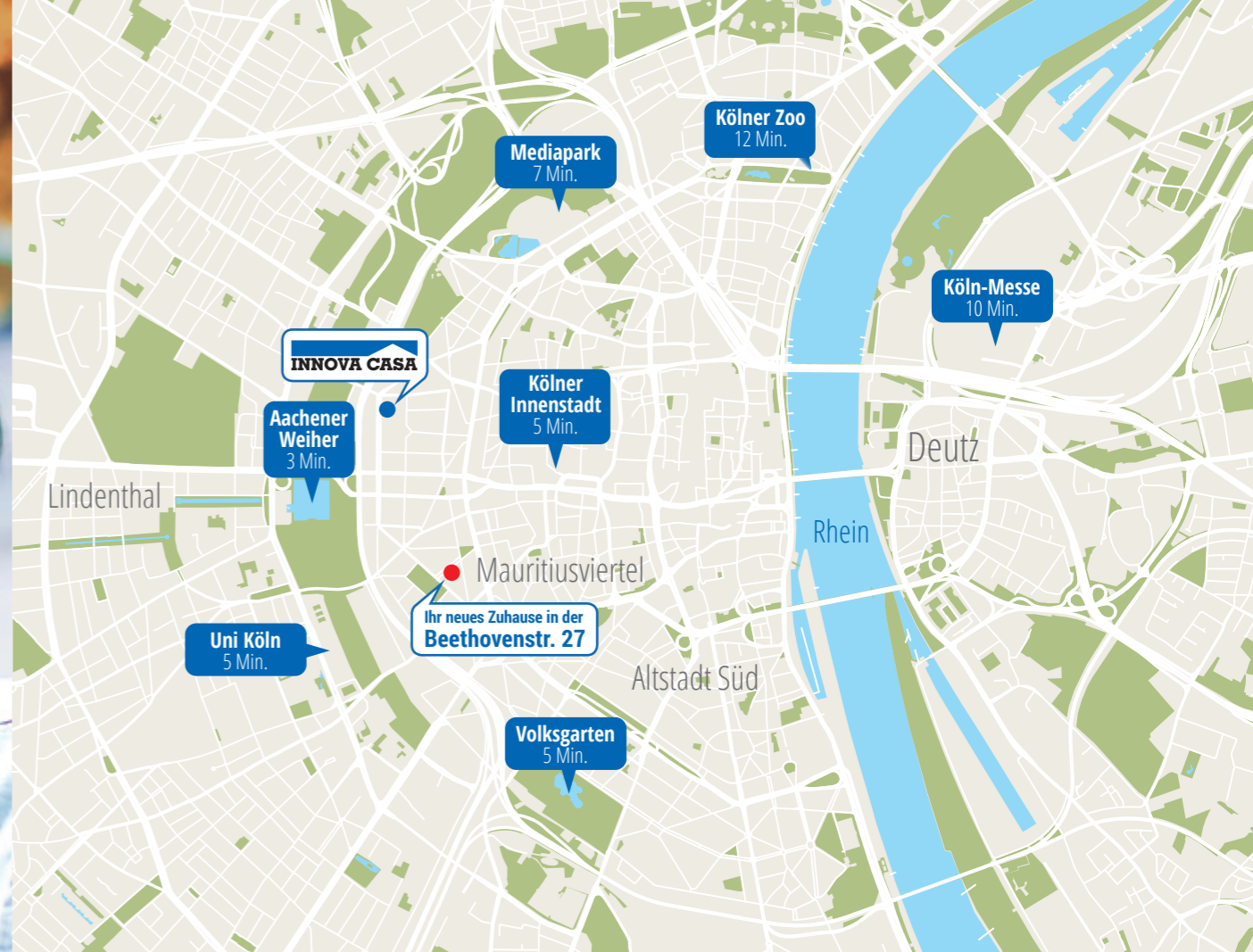


A young couple is shown in a close-up, smiling and listening to music. The woman on the left has long blonde hair and is wearing white over-ear headphones and sunglasses. The man on the right has dark hair, a beard, and is wearing sunglasses. They are both wearing casual shirts. The background is a bright, out-of-focus outdoor setting.

ERLEBE DEN RHYTHMUS DER STADT

Attraktive Eigentumswohnungen
in der Beethovenstr. 27 · Köln-Komponistenviertel

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



Köln-Komponistenviertel Lebensqualität & Flair

Ihre neue Immobilie befindet sich im beliebten Komponistenviertel mitten im südlichen Stadtteil der Kölner City. Das Viertel ist bekannt für seine Straßen, die nach berühmten Komponisten benannt wurden, wie zum Beispiel Beethoven, Mozart und Schumann.

Die Geschichte des Komponistenviertels ist eng mit der Entwicklung der Stadt Köln verbunden. Nach dem Ersten Weltkrieg wuchs die Stadt rapide, und es entstanden neue Wohnviertel für die wachsende Bevölkerung. Das Komponistenviertel wurde in den 1920er-Jahren als ein Viertel für die gehobene Mittelschicht geplant und gebaut.

Die Architektur des Viertels ist von den damals modernen Stilrichtungen wie Jugendstil und Art Déco geprägt und zeichnet sich durch prächtige Fassaden, aufwendige Ornamente und dekorative Elemente aus. Viele der Gebäude stehen heute unter Denkmalschutz und sind ein wichtiges Zeugnis für die Architektur der 1920er-Jahre.

Heute ist das Komponistenviertel ein beliebter Wohnort für Menschen, die in der Nähe der Innenstadt wohnen möchten und eine hohe Lebensquali-

tät schätzen. Die ruhigen Straßen, die grünen Parks und die Nähe zum Rhein machen das Viertel zu einem attraktiven Wohnort. Auch die kulturelle Vielfalt des Viertels ist bemerkenswert, es gibt zahlreiche Restaurants, Cafés und kleine Geschäfte. Insgesamt ist das Komponistenviertel ein Ort, an dem Geschichte und Moderne auf einzigartige Weise miteinander verschmelzen.

Neben dem historischen Flair bietet das Komponistenviertel auch eine Vielzahl von kulturellen Angeboten. So ist zum Beispiel das Kölner Opernhaus, die Kölner Philharmonie sowie das Museum für Angewandte Kunst in unmittelbarer Nähe des Viertels gelegen.

In der Allee Beethovenstraße 27 haben Sie die Wahl zwischen elf gut geschnittenen Wohneinheiten und einer Gewerbeinheit in einem modernen Gebäude mit gehobener Ausstattung mitten in einer der schönsten Städte Deutschlands.



Die Kölner City lädt zum Flanieren und Shoppen ein.



Die Kölner Synagoge am Rathenauplatz ist nur eine Minute entfernt.



Angrenzende Restaurants und Kneipen bieten gepflegte kölsche Theken-Kultur



Der Spielplatz am Rathenau-Platz bietet Freizeitaktivitäten für Groß und Klein

Leben in der Kölner City Buntes Treiben und historische Architektur

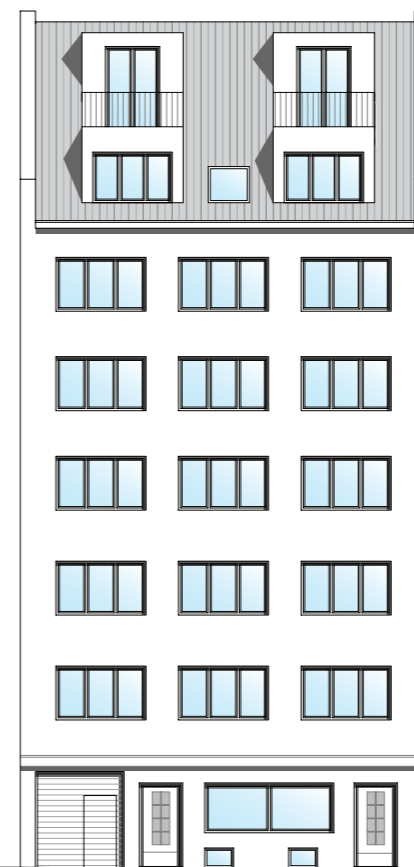
Zentraler könnte die Lage nicht sein. Mitten im Geschehen des beliebten Komponistenviertels, zwischen Innenstadt und Zülpicher Platz, liegt die Beethovenstraße und dort unsere Wohnanlage mit elf attraktiven Eigentumswohnungen sowie einer Gewerbeeinheit.

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 bis hin zu modernen Cafés. All das ist nur einen Steinwurf entfernt. Für Familien ist die unmittelbare Nähe zu Kindergärten und Grundschulen erwähnenswert. Die Immobilie ist nur 2 Gehminuten vom Rathenauplatz und nur 7 Minuten vom Aachener Weiher entfernt. Egal ob lange Spaziergänge oder Ausflüge mit den Kindern – schöner können Sie den Alltag nicht ausklingen lassen.

Über die Roonstraße um die Ecke gelangen Sie in wenigen Minuten zum Barbarossaplatz. Hier haben sich zahlreiche Restaurants, Bars, Cafés und Geschäfte niedergelassen. Besonders bekannt ist die Zülpicher Straße und das „Kwartier Latäng“ mit seiner entspannten Atmosphäre und einer bunten Mischung aus Studenten, Künstlern und anderen Kreativen.

Der Barbarossaplatz befindet sich im Stadtteil Neustadt-Süd und ist ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt in Köln. Hier treffen sich mehrere Straßenbahnen und Buslinien, die den Platz zu einem wichtigen Verkehrsknotenpunkt in der Stadt machen.

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



Straßenansicht



Rückansicht

Platz zum Wohlfühlen

Ihre neue Wohnung im Komponistenviertel

Zu Hause sein, abschalten, Ruhe genießen oder Zeit mit der Familie verbringen – in der Beethovenstraße 27 haben Sie Platz dafür. Die zehn vollständig und modern sanierten Wohneinheiten zwischen 38 m² und 130 m² bieten für alle Lebenssituationen den passenden Raum: Jede Wohnung verfügt je

nach Ausführung entweder über einen Balkon oder eine Terrasse. Ob als Single in einem attraktiven 2-Zimmer-Appartement mit Balkon oder als Paar und Familie in einer großzügig geschnittenen Maisonette-Wohnung mit Dachterrasse – hier finden Sie Ihre Traumwohnung in der für Sie idealen Größe.

BEZEICHNUNG:Wohn- & Geschäftshaus
 BAUJAHR:1953
 AN-/UMBAU:2023
 FLUR / FLURSTÜCK:34, 3117/40
 WOHNFLÄCHE:800,87 m²
 GEWERBEFLÄCHE:164,92 m²
 WOHN-EINHEITEN:11
 GEWERBE-EINHEITEN:1
 ANZAHL GESCHOSSE: ...6 (KG, EG, 1.- 5. OG, DG)

WOHNUNGSGRÖSSEN:38,98 - 130,19 m²
 KELLER:ja
 BAUWEISE:massiv gemauert
 DACH:Satteldach
 FENSTER:Dämmverglasung
 BODENBELÄGE:Fliesen, Parkett
 HEIZUNG:Gas-Zentral
 AUFZUG:ja
 FASSADE:Wärmegedämmt



Schalterprogramm von Busch Jaeger



Eichenparkett



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



Dreifach isolierte Fenster sorgen für ein Wohlfühlklima



Armaturen von Hansgrohe

Modern wohnen im Komponistenviertel

Gute Ausstattung bedeutet mehr Lebensqualität

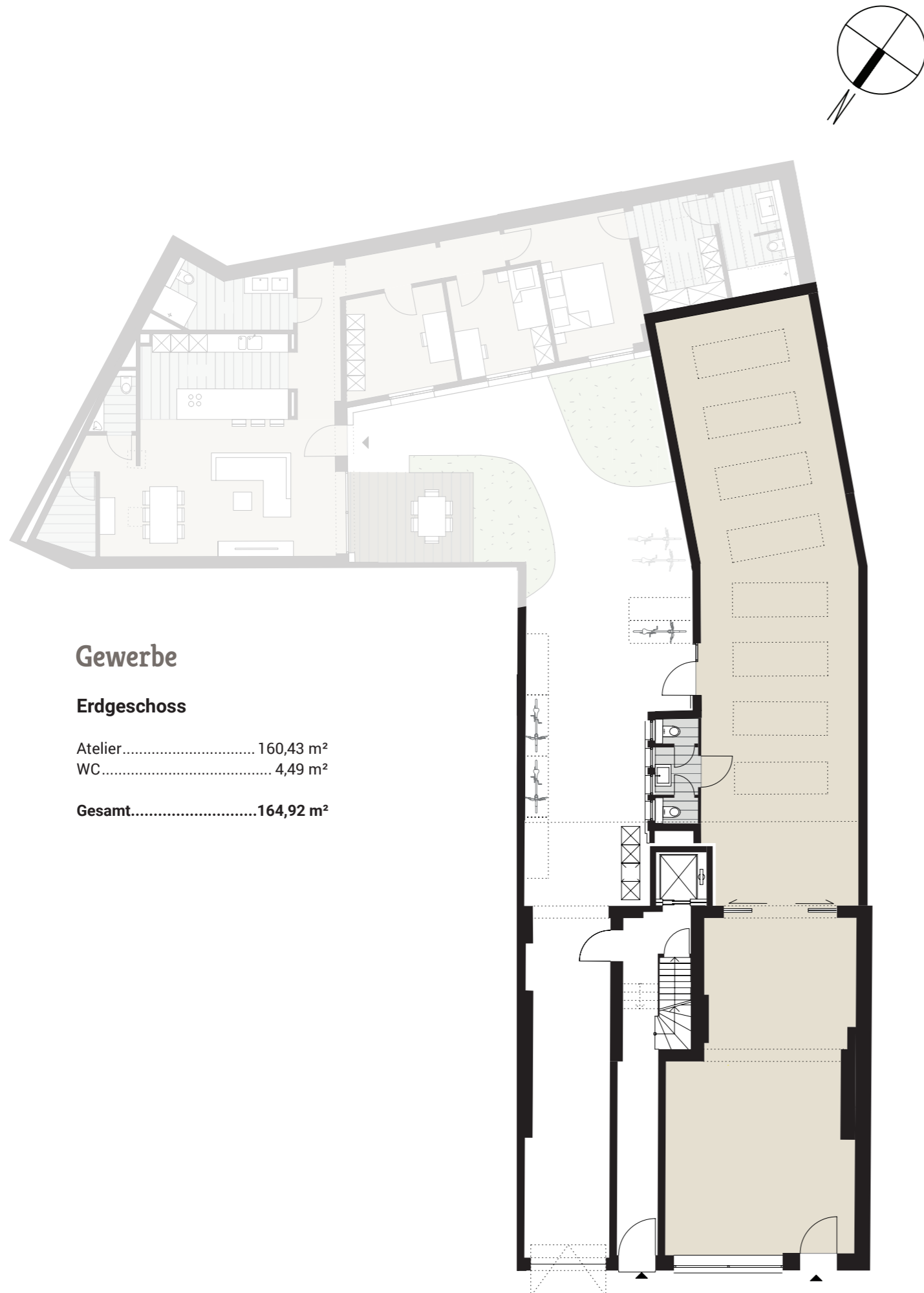
Wohnqualität ist Lebensqualität. Nach einem langen Arbeitstag in ein schönes Zuhause zu kommen, ist Gold wert, und auch an freien Tagen sollen Sie Ihre Wohnung genießen können. Deshalb ist auch die richtige Ausstattung Ihrer Traumwohnung so wichtig.

Jede Einheit ist sorgfältig gestaltet und bietet eine offene, moderne und geräumige Wohnatmosphäre, die durch eine hochwertige Innenausstattung vervollständigt wird. Die Wohnungen sind mit Eichenparkett, stilvollen Badezimmern und modernen Fliesen ausgestattet. Große Fenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre und bieten eine herrliche Aussicht auf die

Stadt. 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, einer Dachterrasse oder einem gemütlichen Balkon. Hier können Sie einfach schöner wohnen.

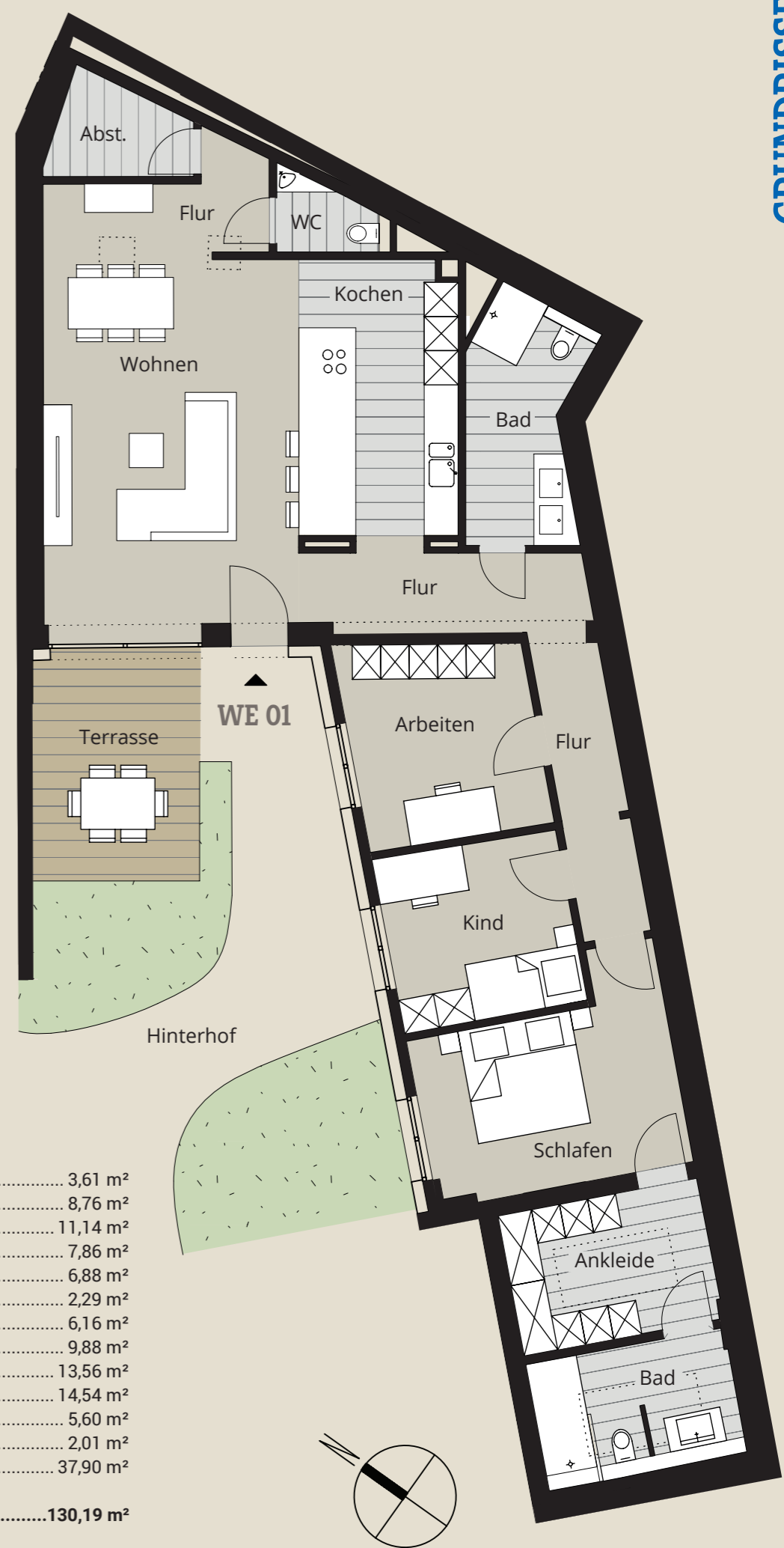
Auch der Aufzug bietet den zukünftigen Eigentümern mehr Komfort und Flexibilität im Alltag und steigert den Wert Ihrer Immobilie. Zudem können individuelle Ausstattungswünsche erfüllt werden.



Gewerbe

Erdgeschoss

Atelier.....	160,43 m ²
WC.....	4,49 m ²
Gesamt.....	164,92 m²



Wohnung 1

Erdgeschoss

Abst.	3,61 m ²
Ankleide	8,76 m ²
Arbeiten	11,14 m ²
Bad 1	7,86 m ²
Bad 2	6,88 m ²
Flur 1	2,29 m ²
Flur 2	6,16 m ²
Kind	9,88 m ²
Kochen	13,56 m ²
Schlafen	14,54 m ²
Terrasse (x 0,5)	5,60 m ²
WC	2,01 m ²
Wohnen	37,90 m ²
Gesamt.....	130,19 m²

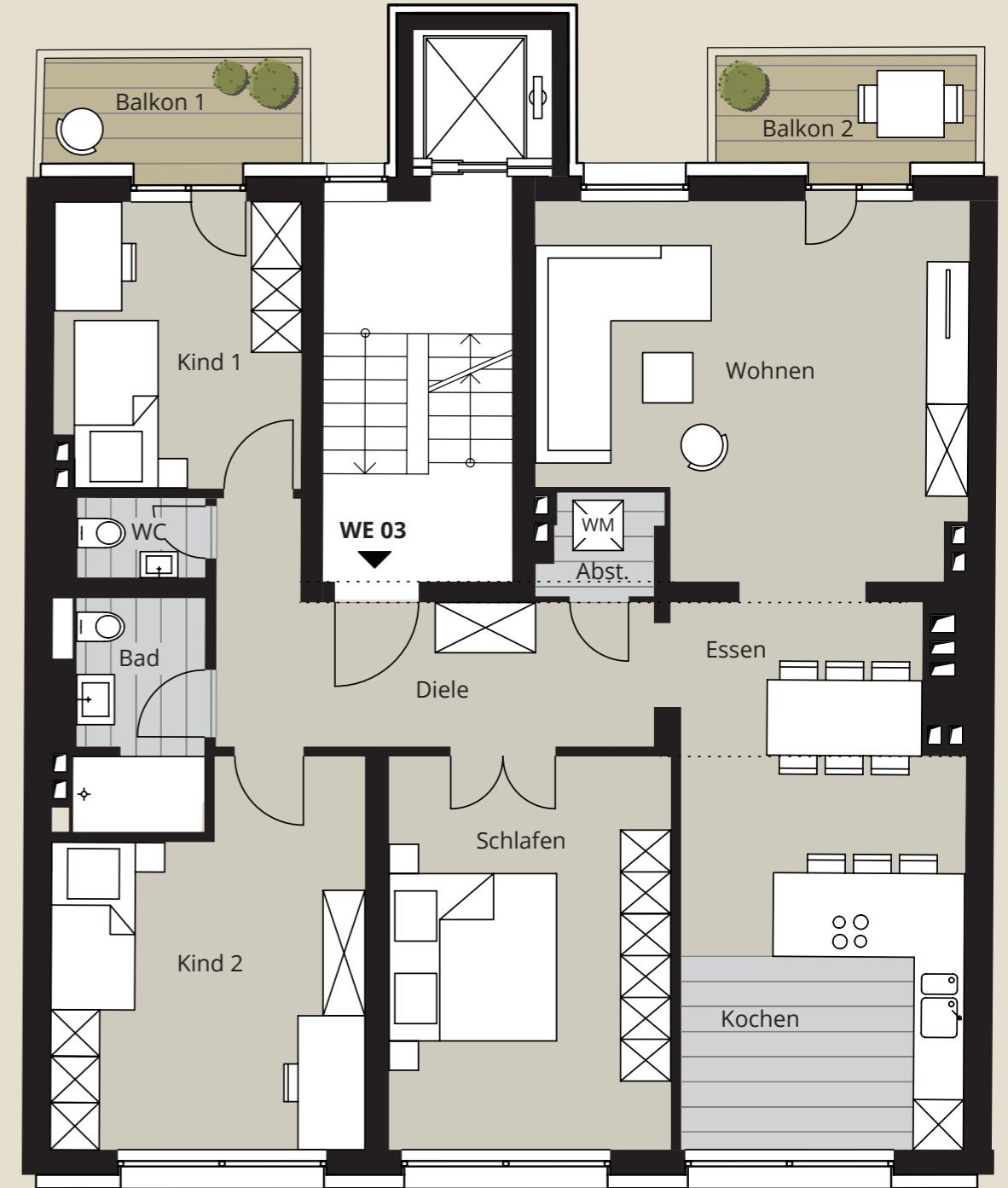
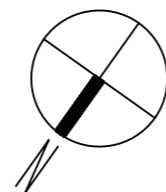


Wohnung 2

1. Obergeschoss

Abst.	1,68 m ²
Bad	4,12 m ²
Balkon (x 0,5)	10,83 m ²
Diele	10,17 m ²
Kind 1	9,52 m ²
Kind 2	15,22 m ²
Kochen / Essen	20,47 m ²
Schlafen	15,78 m ²
WC	1,39 m ²
Wohnen	20,52 m ²

Gesamt..... 109,70 m²

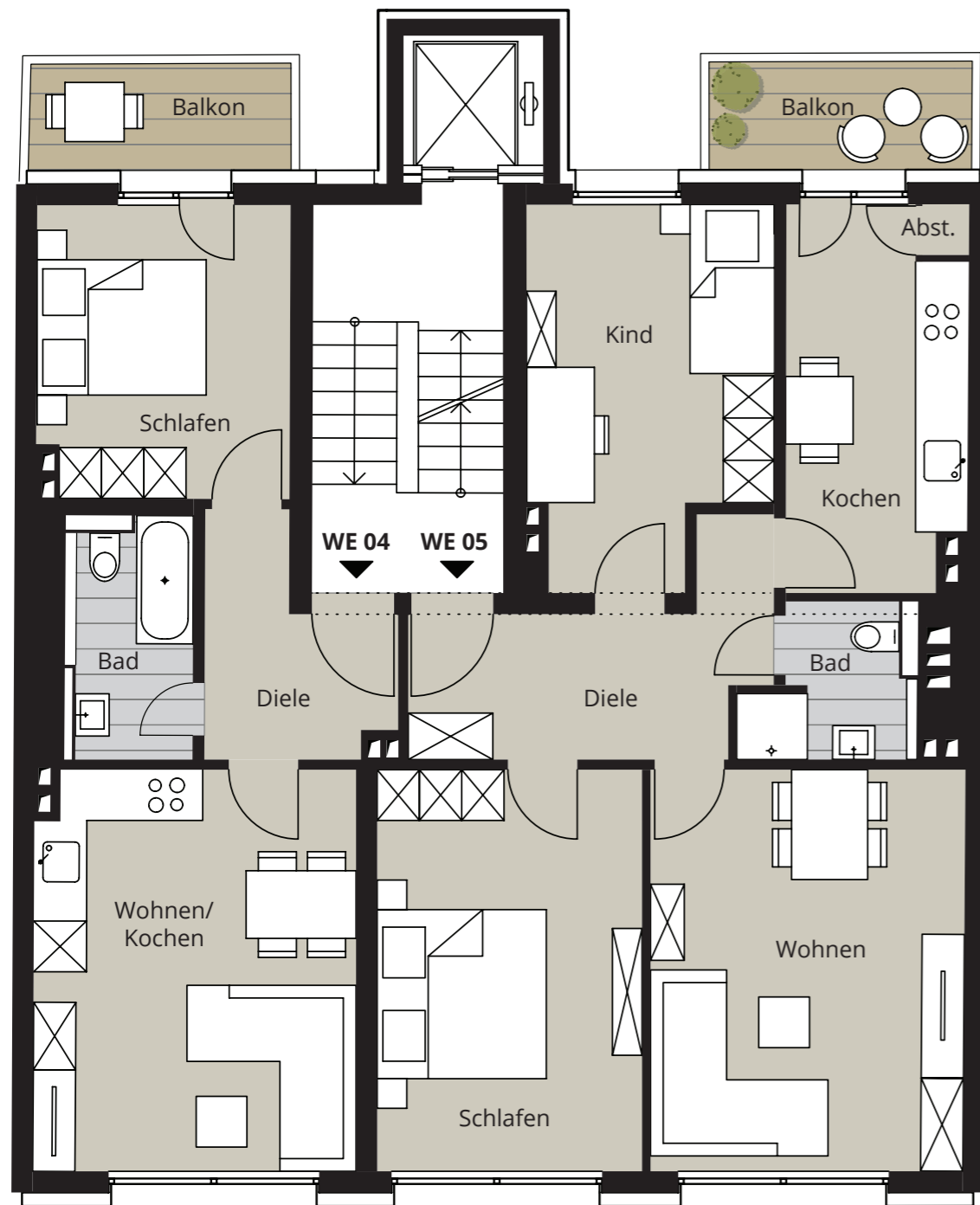


Wohnung 3

2. Obergeschoss

Abst.	1,59 m ²
Bad	4,23 m ²
Balkon 1 (x 0,5)	1,99 m ²
Balkon 2 (x 0,5)	1,96 m ²
Diele	10,24 m ²
Kind 1	9,82 m ²
Kind 2	15,63 m ²
Kochen / Essen	21,36 m ²
Schlafen	15,82 m ²
WC	1,44 m ²
Wohnen	21,49 m ²

Gesamt..... 105,57 m²



Wohnung 4

3. Obergeschoss

Bad	3,85 m ²
Balkon (x 0,5)	1,96 m ²
Diele	5,02 m ²
Schlafen	10,23 m ²
Wohnen/Kochen	17,92 m ²

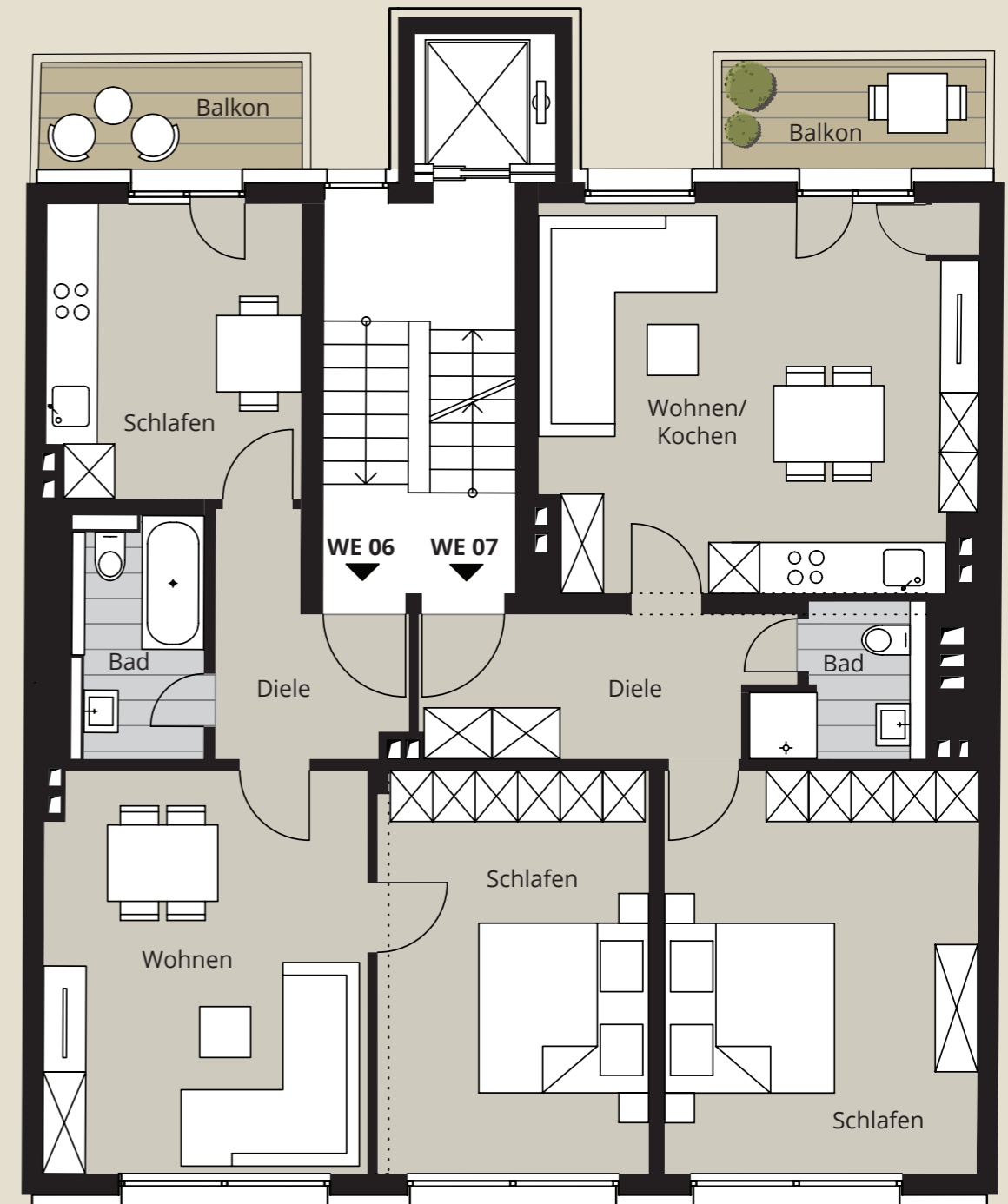
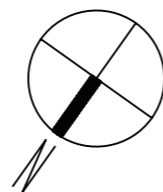
Gesamt.....38,98 m²

Wohnung 5

3. Obergeschoss

Kind	12,05 m ²
Bad	3,02 m ²
Balkon (x 0,5)	1,99 m ²
Diele	8,03 m ²
Kochen	9,63 m ²
Schlafen	14,88 m ²
Wohnen	17,62 m ²

Gesamt.....67,22 m²



Wohnung 6

4. Obergeschoss

Bad	3,89 m ²
Balkon (x 0,5)	1,96 m ²
Diele	5,00 m ²
Kochen	10,28 m ²
Schlafen	15,13 m ²
Wohnen	17,92 m ²

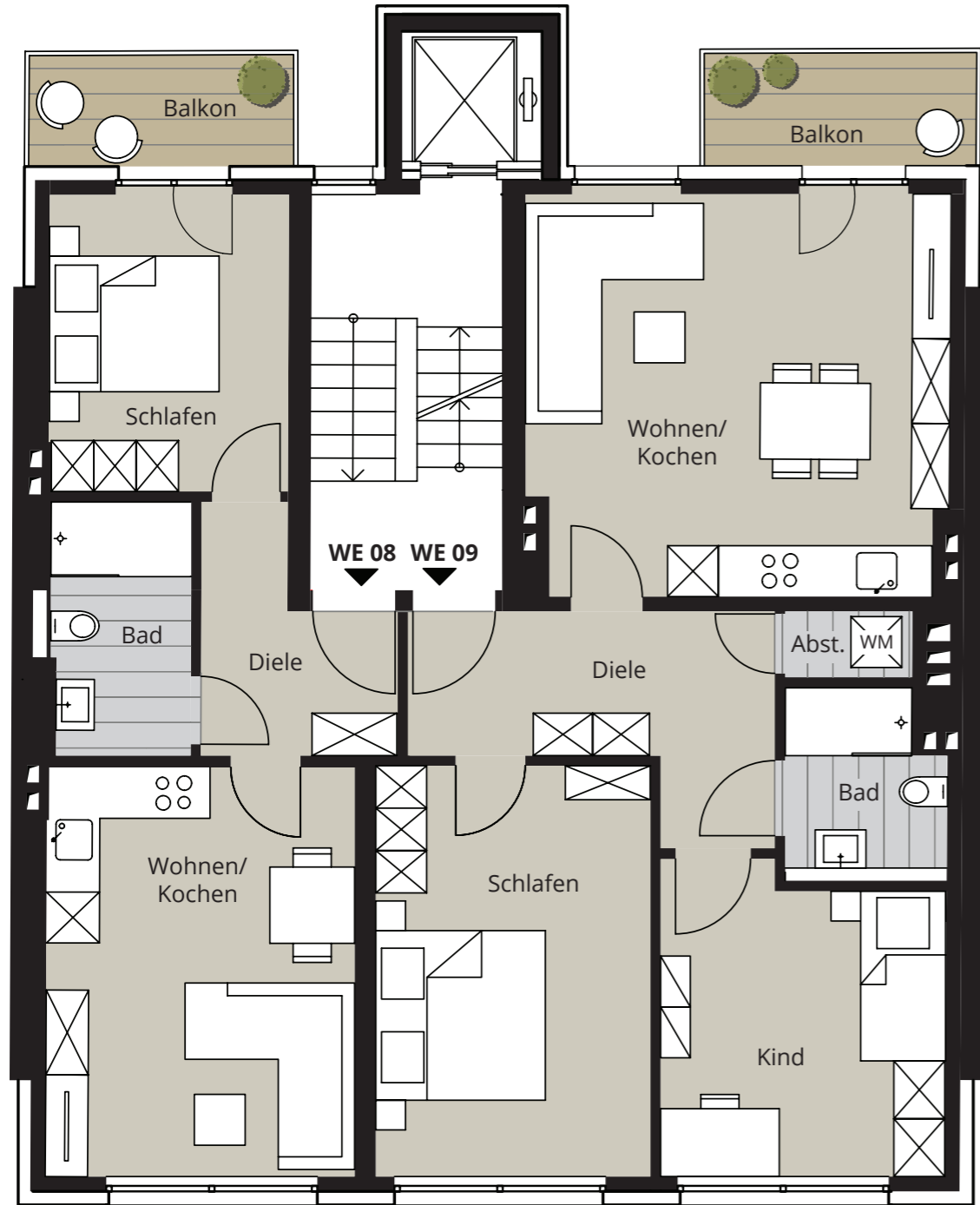
Gesamt.....54,18 m²

Wohnung 7

4. Obergeschoss

Bad	2,74 m ²
Balkon (x 0,5)	1,99 m ²
Diele	6,97 m ²
Schlafen	17,53 m ²
Wohnen, Kochen	23,06 m ²

Gesamt.....52,29 m²



Wohnung 8

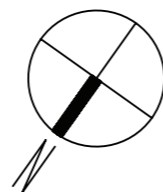
5. Obergeschoss

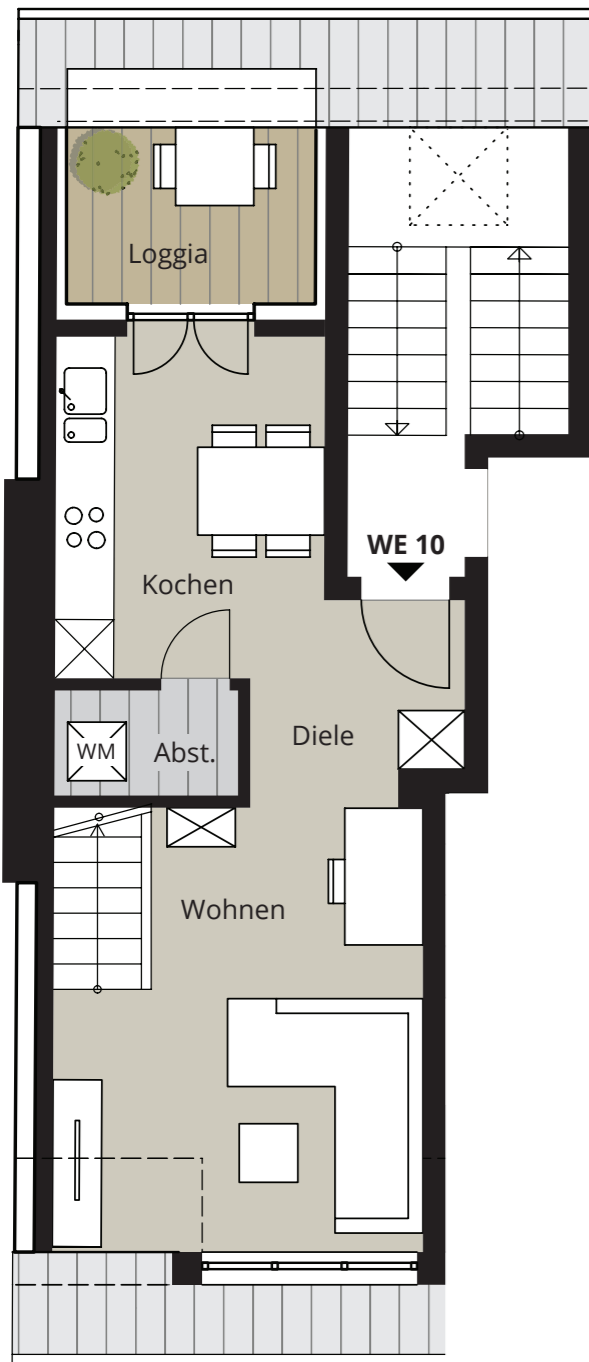
Bad	4,79 m ²
Balkon (x 0,5)	2,05 m ²
Diele	5,16 m ²
Kochen, Wohnen	17,28 m ²
Schlafen	9,71 m ²
Gesamt	38,99 m²

Wohnung 9

5. Obergeschoss

AB	1,15 m ²
Bad	3,95 m ²
Balkon (x 0,5)	2,13 m ²
Diele	8,66 m ²
Kind	11,65 m ²
Wohnen / Kochen	22,87 m ²
Schlafen	15,46 m ²
Gesamt	65,87 m²





Wohnung 10

Dachgeschoss

Abst. 1,77 m²
 Diele 3,45 m²
 Kochen 9,17 m²
 Loggia (x 0,5) 2,27 m²
 Wohnen 15,06 m²

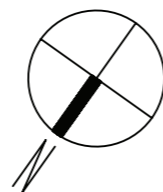
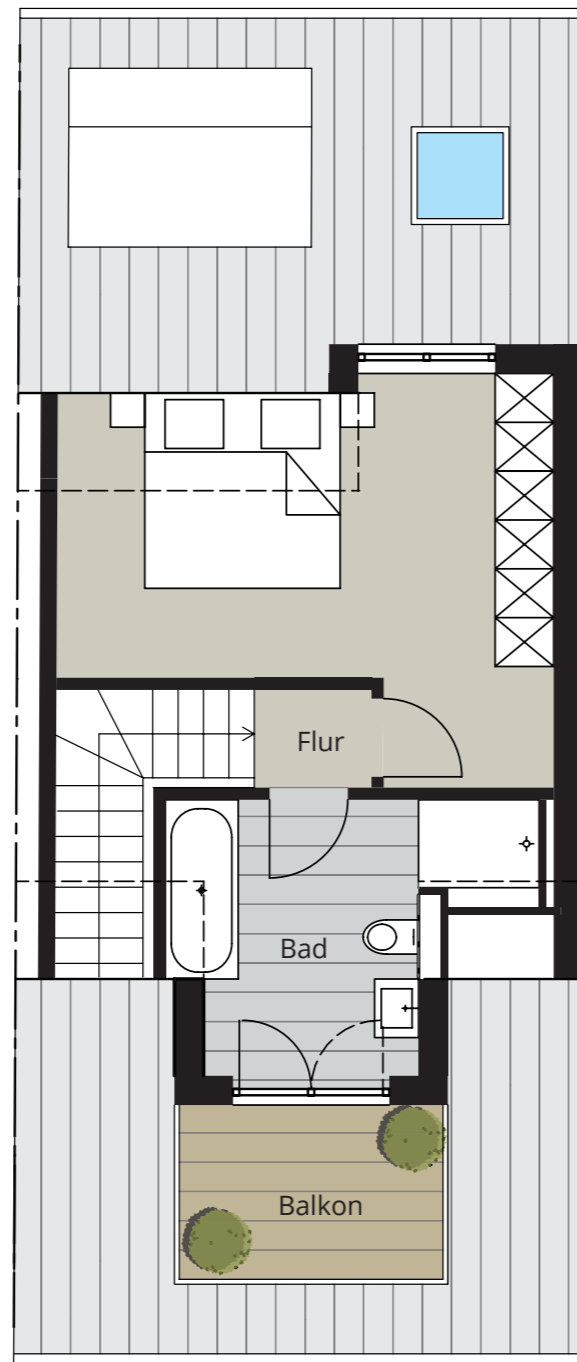
Dachgeschoss 31,72 m²

Spitzboden

Bad 7,92 m²
 Balkon (x 0,5) 2,53 m²
 Flur 1,18 m²
 Schlafen 15,41 m²

Spitzboden 27,04 m²

Gesamt DG + SP 58,76 m²

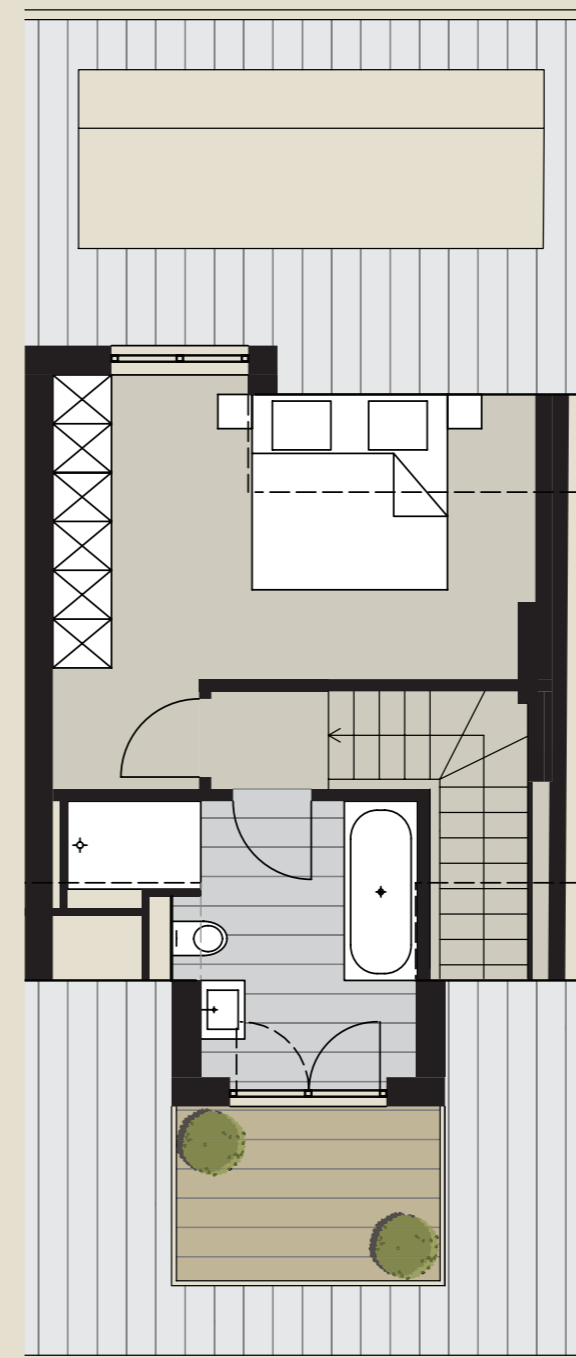


Wohnung 11

Dachgeschoss

Abst. 1,37 m²
 Diele 3,91 m²
 Kind 10,22 m²
 Kochen 13,57 m²
 Loggia (x 0,5) 4,29 m²
 WC 1,82 m²
 Wohnen 18,01 m²

Dachgeschoss 53,19 m²



Spitzboden

Bad 7,57 m²
 Balkon (x 0,5) 2,53 m²
 Flur 1,18 m²
 Schlafen 14,65 m²

Spitzboden 25,93 m²

Gesamt DG + SP 79,12 m²

The background of the entire page is a blue-tinted photograph of a cityscape. In the foreground, a large, arched steel bridge spans across a river. In the background, several tall, pointed spires of a cathedral are visible against a cloudy sky. The overall scene is a panoramic view of a city, likely Cologne, Germany.

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

Innova Casa GmbH

Neue Maastrichter Str. 5 - 7 · 50672 Köln
Tel. 0221 – 280 660-10 · Fax: 0221 – 280 660-19
E-Mail: info@innovacasa.de

Sämtliche Angaben in diesem Exposé dienen lediglich der Vorabinformation und stellen den vorläufigen Planungsstand 08/2023 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, Neue Maastrichter Str. 5-7, 50672 Köln, Geschäftsführer Gianfranco Di Salvo, Amtsgericht Köln HRB 79691.