

# KÖLN KLETTENBERG

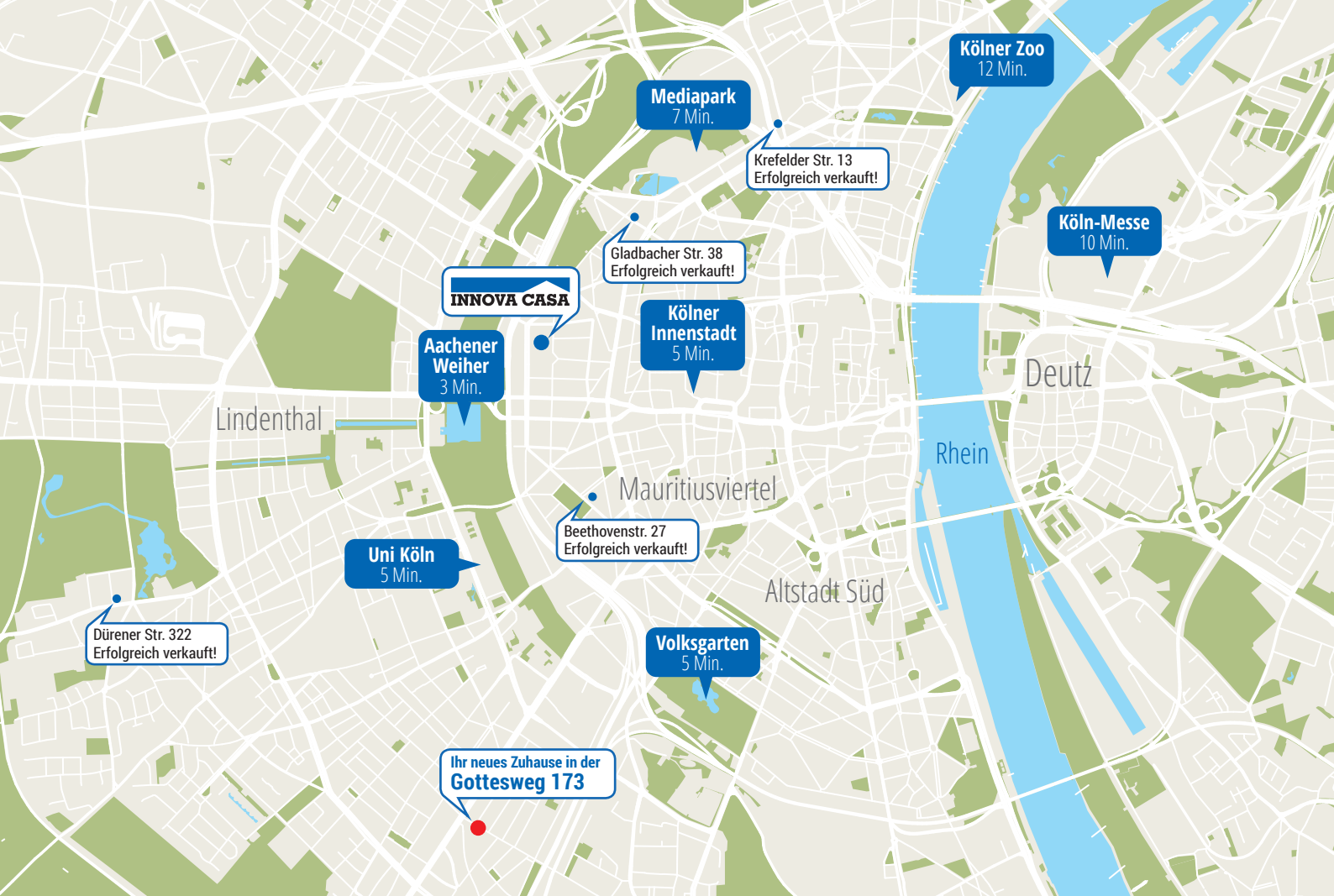
**11 EINHEITEN  
11 MÖGLICHKEITEN**

Attraktive Eigentumswohnungen  
im Gottesweg 173 · Köln-Klettenberg



---

Lage .....	02
Umgebung .....	04
Objekt.....	06
Ausstattung...08	
Grundrisse .....	10



## Köln-Klettenberg Lebensqualität & Flair

Das exklusive Immobilienangebot befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Kölns: dem Gottesweg 173 in Köln-Klettenberg. Klettenberg, ein Stadtteil mit einer faszinierenden Historie, bietet seinen Bewohnern ein einzigartiges Wohngefühl und eine reiche Vielfalt an Möglichkeiten.

Die Geschichte von Klettenberg reicht bis ins Mittelalter zurück, als es ein kleines Dorf war. Im Laufe der Jahrhunderte hat sich Klettenberg zu einem urbanen und charmanten Stadtteil entwickelt. Dieser einzigartige Mix aus Tradition und Moderne spiegelt sich in der Architektur, den Straßen und der Kultur wider. Alte Fachwerkhäuser stehen neben modernen Wohngebäuden und verleihen Klettenberg einen einzigartigen Flair.

Die Lage zeichnet sich nicht nur durch ihre Geschichte aus, sondern auch durch ihre hervorragende Infrastruktur. Bewohner des Gottesweg 173 profitieren von einer exzellenten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen. Die Kölner Innenstadt ist nur

eine kurze Fahrt entfernt, und der Stadtwald, eine grüne Oase, ist fußläufig erreichbar.

Heute ist Klettenberg ein beliebter Wohnort für Menschen, die in der Nähe der Innenstadt wohnen möchten und eine hohe Lebensqualität 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 bietet die Immobilie im Gottesweg seinen zukünftigen Bewohnern nicht nur ein Zuhause, sondern ein Lebensgefühl. Die Verbindung von Geschichte und einer herausragenden Infrastruktur macht diese Lage zu einem einzigartigen Ort, den man sein Zuhause nennen kann.

In Gottesweg 173 haben Sie die Wahl zwischen neun gut geschnittenen Wohneinheiten und zwei Gewerbeeinheiten in einem modernen Gebäude mit gehobener Ausstattung mitten in einer der schönsten Städte Deutschlands.

Der Klettenbergpark ist eine grüne Oase mitten in Klettenberg und bietet eine entspannte Umgebung für Spaziergänge, Picknicks und Freizeitaktivitäten. Er verfügt über Spielplätze für Kinder und ist ideal zum Entspannen im Freien.





Der Klettenberggürtel ist eine beliebte Einkaufsstraße mit vielen Cafés, Restaurants und Geschäften.



Die St. Nikolaus Kirche ist ein bedeutendes religiöses Zentrum im Stadtteil.



Angrenzende Restaurants und Kneipen bieten gepflegte kölsche Theken-Kultur



Der Veedelstheater ist ein kleines Theater in Klettenberg, das lokale Produktionen und Aufführungen bietet.

## Leben in der Kölner City Buntes Treiben und historische Architektur

Der Gottesweg 173 in Köln-Klettenberg bietet nicht nur eine erstklassige Immobilie, sondern auch eine Umgebung, die mit einer Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten und Annehmlichkeiten aufwartet. Singles, Paare und Familien werden gleichermaßen von den zahlreichen Vorzügen dieser Umgebung begeistert sein.

Klettenberg selbst ist ein lebendiger Stadtteil mit einem reichen kulturellen Angebot. Der Klettenberggürtel ist ein beliebter Treffpunkt für Bewohner und Besucher und bietet eine Vielzahl von Cafés, Restaurants und Geschäften. Hier können Sie die lokale Gastronomie genießen, einkaufen und das quirlige Stadtleben erleben. Der Gottesweg ist die Hauptstraße von Klettenberg, die mit Bäumen gesäumt ist und historische Gebäude sowie moderne Geschäfte und Restaurants beherbergt. Ein Spaziergang entlang des Gotteswegs ermöglicht es Ihnen, die Vielfalt des Stadtteils zu erleben.

Der nahegelegene Klettenberpark ist eine grüne Oase, die sich perfekt für Outdoor-Aktivitäten eignet.

Hier können Sie spazieren gehen, Rad fahren, joggen oder einfach die Natur in vollen Zügen genießen.

Für Familien bietet die Umgebung eine ausgezeichnete Auswahl an Schulen und Kindergärten, die sich in der Nähe befinden. Eltern können ihre Kinder bequem zur Schule bringen und von kurzen Wegen profitieren.

Die hervorragende Verkehrsanbindung ermöglicht es den Bewohnern des Gottesweg 173, die gesamte Stadt zu erkunden. Die Straßenbahn- und Buslinien verbinden Sie bequem mit dem Rest von Köln.

Der Gottesweg 173 in Köln-Klettenberg ist somit nicht nur eine Immobilie, sondern ein Tor zu einer Umgebung voller Annehmlichkeiten und Freizeitmöglichkeiten. Willkommen in einer Umgebung, die Ihr neues Zuhause zu einem Ort des Genusses und der Bequemlichkeit macht. Willkommen im Gottesweg!





Rückansicht



Straßenansicht

## Platz zum Wohlfühlen Ihre neue Wohnung im Gottesweg

Zu Hause sein, abschalten, Ruhe genießen oder Zeit mit der Familie verbringen – im Gottesweg 173 haben Sie Platz dafür. Die neun vollständig und modern sanierten Wohneinheiten zwischen 35 und 116 m<sup>2</sup> 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 Terrasse – hier finden Sie Ihre Traumwohnung in der für Sie idealen Größe.

BEZEICHNUNG: ..... Wohn- & Geschäftshaus

BAUJAHR: ..... 1951

AN-/UMBAU: ..... 2023/2024

FLUR / FLURSTÜCK: ..... 55/430/27

WOHNFLÄCHE: ..... 531,86 m<sup>2</sup>

GEWERBEFLÄCHE: ..... 223,05 m<sup>2</sup>

WOHNEINHEITEN: ..... 9

GEWERBEEINHEITEN: ..... 2

ANZAHL GESCHOSSE: ... 5 (KG, EG, 1.- 3. OG, DG)

WOHNUNGSGRÖSSEN: ..... 35,41 - 116,80 m<sup>2</sup>

KELLER: ..... ja

BAUWEISE: ..... massiv gemauert

DACH: ..... Satteldach

FENSTER: ..... Dämmverglasung

BODENBELÄGE: ..... Fliesen, Parkett

HEIZUNG: ..... Gas-Zentral

FASSADE: ..... Wärmegedämmt







Eichenparkett



## Modern wohnen im Gottesweg Gute Ausstattung bedeutet mehr Lebensqualität

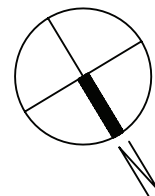
Wohnqualität ist Lebensqualität. Nach einem langen Arbeitstag in ein schönes Zuhause zu kommen, ist Gold wert, und auch an freien Tagen sollen Sie Ihre Wohnung genießen können. Deshalb ist auch die richtige Ausstattung Ihrer Traumwohnung so wichtig.

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.

Zudem können individuelle Ausstattungswünsche erfüllt werden.



### ERDGESCHOSS

#### Gewerbe 1

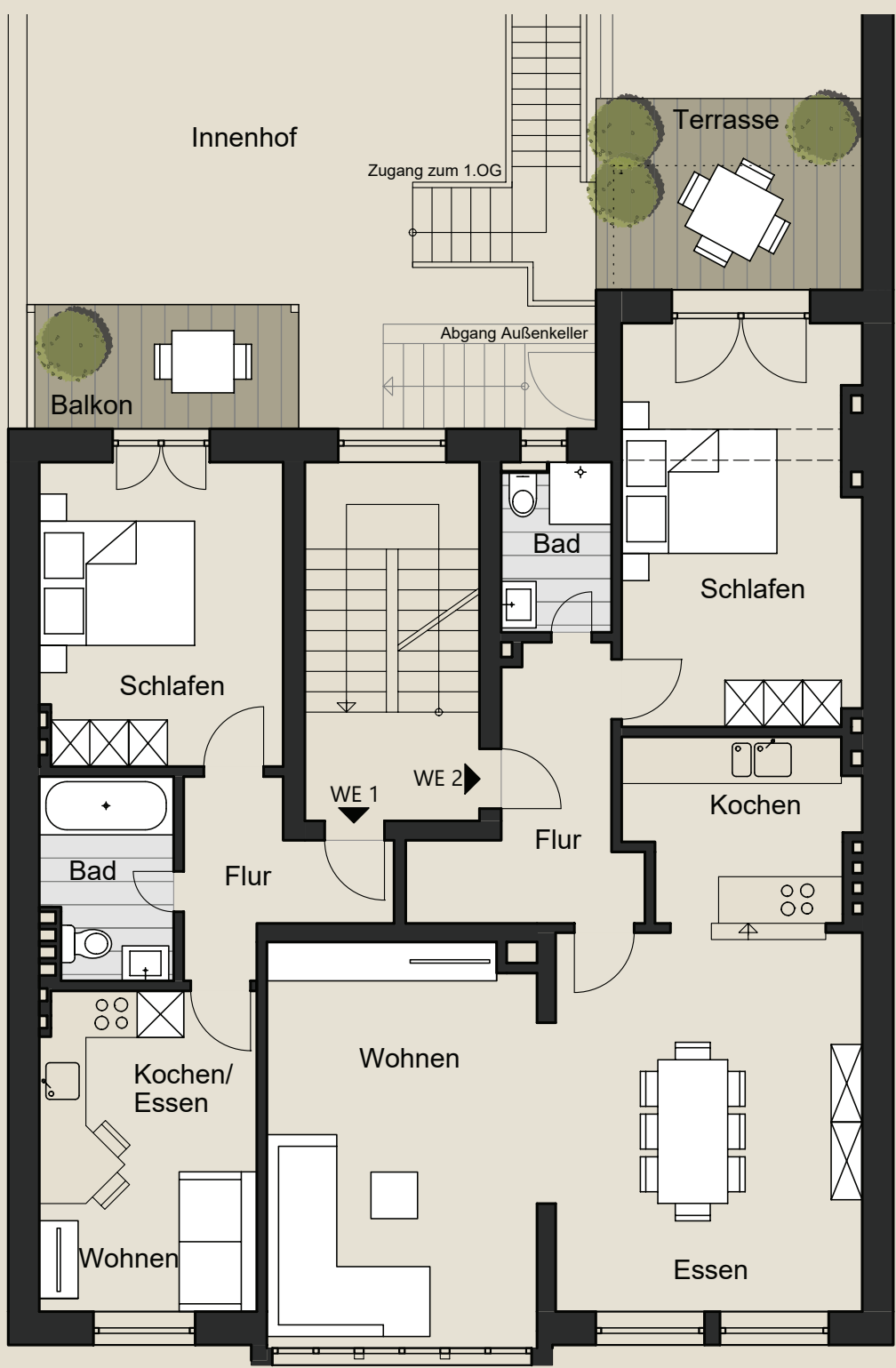
Flur .....	4,53 m <sup>2</sup>
Laden .....	58,02 m <sup>2</sup>
Laden/Büro .....	11,96 m <sup>2</sup>
WC .....	1,92 m <sup>2</sup>

**Gesamt.....76,43 m<sup>2</sup>**

#### Gewerbe 2

Abstellraum 1 .....	30,55 m <sup>2</sup>
Abstellraum 2 .....	14,28 m <sup>2</sup>
Atelier 1 .....	37,03 m <sup>2</sup>
Atelier 2 .....	41,01 m <sup>2</sup>
Büro .....	12,03 m <sup>2</sup>
Flur .....	1,88 m <sup>2</sup>
Waschr.+Küche .....	8,80 m <sup>2</sup>
WC .....	1,04 m <sup>2</sup>

**Gesamt.....146,63 m<sup>2</sup>**



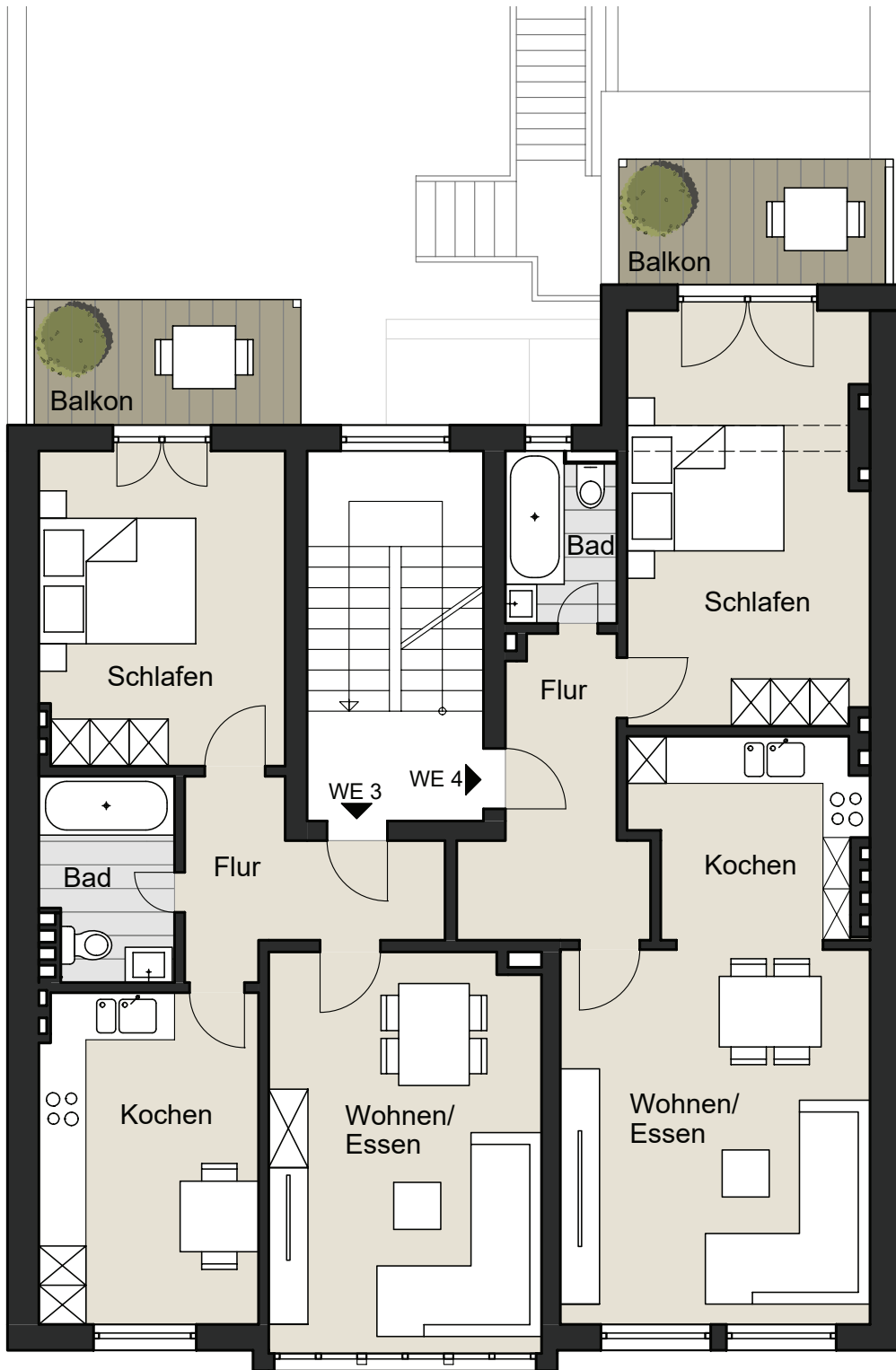
**1. OBERGESCHOSS**

**WOHNUNG 1**

Bad.....	4,28 m <sup>2</sup>
Balkon (x 0,5).....	2,72 m <sup>2</sup>
Flur.....	4,65 m <sup>2</sup>
Kochen/Essen/Wohnen.....	10,57 m <sup>2</sup>
Schlafen.....	13,19 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt.....</b>	<b>35,4 m<sup>2</sup></b>

**WOHNUNG 2**

Bad.....	3,04 m <sup>2</sup>
Essen.....	20,28 m <sup>2</sup>
Flur.....	6,78 m <sup>2</sup>
Kochen.....	6,80 m <sup>2</sup>
Schlafen.....	15,66 m <sup>2</sup>
Terrasse (x 0,5).....	4,22 m <sup>2</sup>
Wohnen.....	18,55 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt.....</b>	<b>75,33 m<sup>2</sup></b>



## 2. OBERGESCHOSS

### WOHNUNG 3

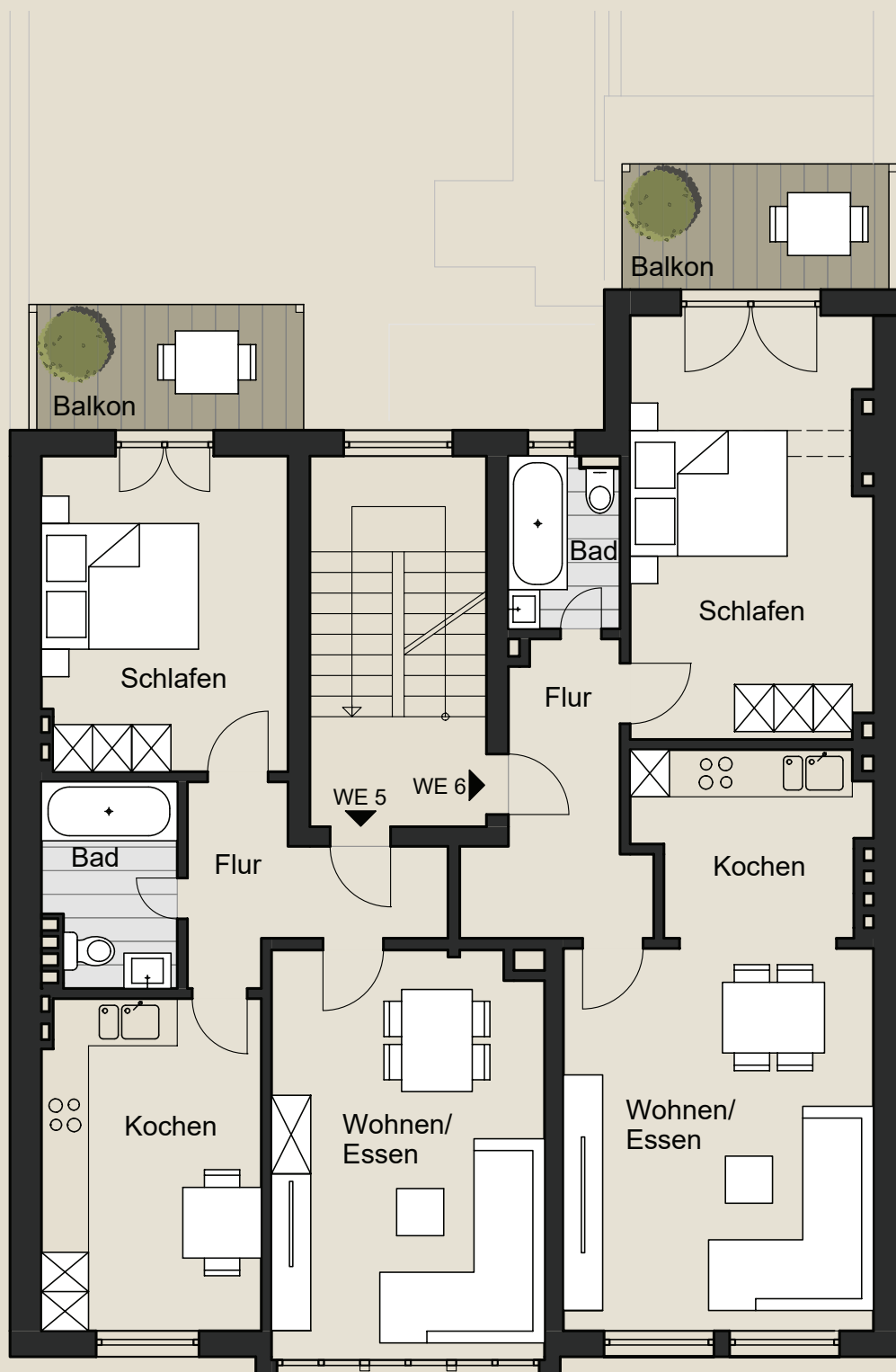
Bad .....	4,29 m <sup>2</sup>
Balkon (x 0,5) .....	2,72 m <sup>2</sup>
Flur .....	5,78 m <sup>2</sup>
Kochen .....	11,75 m <sup>2</sup>
Schlafen .....	12,50 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen .....	18,65 m <sup>2</sup>

**Gesamt.....55,69 m<sup>2</sup>**

### WOHNUNG 4

Bad .....	3,02 m <sup>2</sup>
Balkon (x0,5) .....	2,72 m <sup>2</sup>
Flur .....	6,79 m <sup>2</sup>
Kochen .....	7,01 m <sup>2</sup>
Schlafen .....	16,00 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen .....	20,12 m <sup>2</sup>

**Gesamt.....55,66 m<sup>2</sup>**



**3. OBERGESCHOSS**

**WOHNUNG 5**

Bad.....	4,28 m <sup>2</sup>
Balkon (x 0,5).....	2,72 m <sup>2</sup>
Flur.....	5,54 m <sup>2</sup>
Kochen.....	11,75 m <sup>2</sup>
Schlafen.....	12,50 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen .....	18,95 m <sup>2</sup>

**Gesamt.....55,74 m<sup>2</sup>**

**WOHNUNG 6**

Bad.....	3,04 m <sup>2</sup>
Balkon (x 0,5).....	2,72 m <sup>2</sup>
Flur.....	6,50 m <sup>2</sup>
Kochen.....	6,49 m <sup>2</sup>
Schlafen.....	16,28 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen.....	20,50 m <sup>2</sup>

**Gesamt.....55,53 m<sup>2</sup>**



## DACHGESCHOSS

### WOHNUNG 7

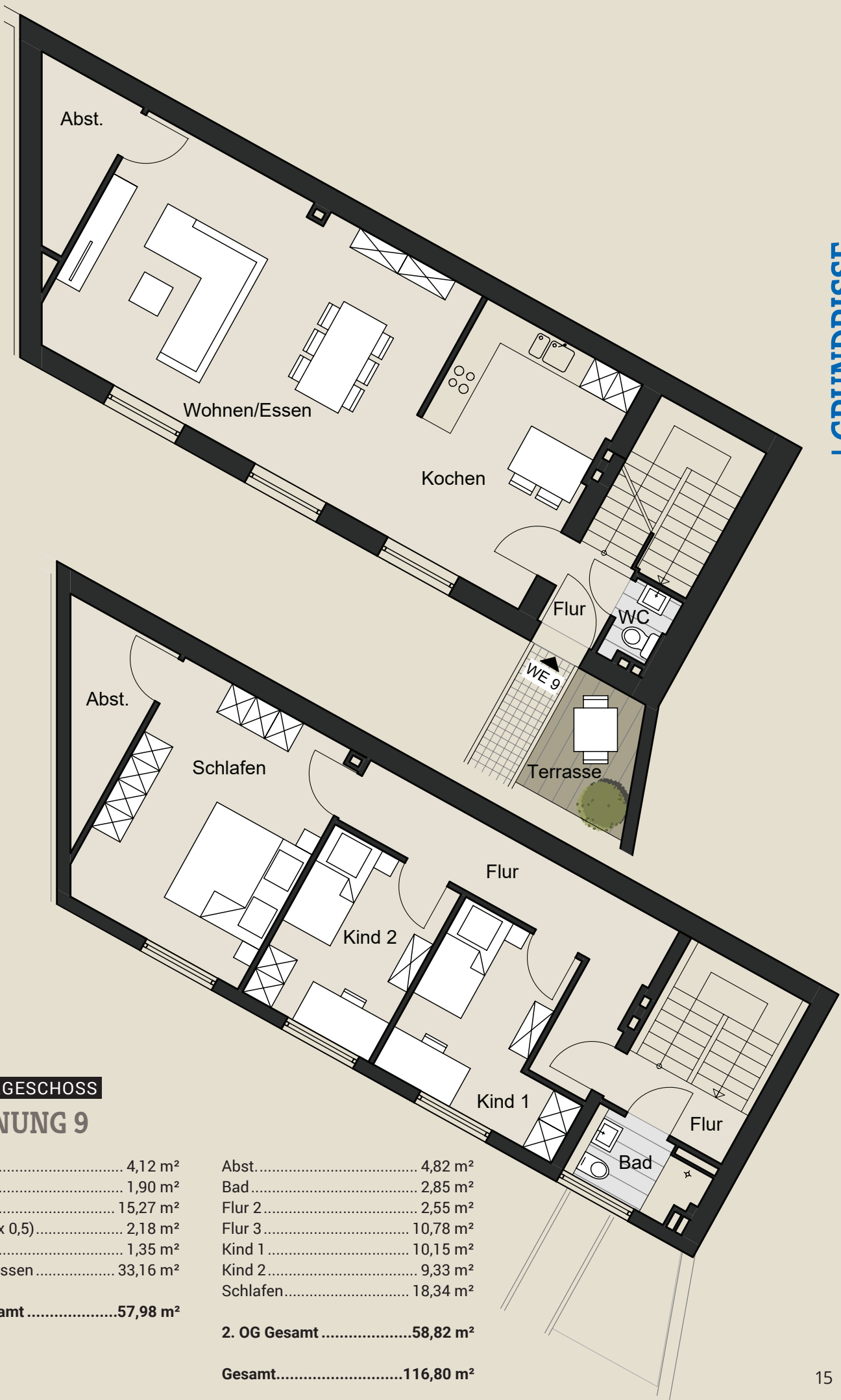
Bad.....	3,65 m <sup>2</sup>
Flur.....	5,14 m <sup>2</sup>
Kochen/Essen.....	8,51 m <sup>2</sup>
Loggia (x 0,5).....	4,79 m <sup>2</sup>
Schlafen.....	8,87 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen.....	13,64 m <sup>2</sup>

**Gesamt.....42,21 m<sup>2</sup>**

### WOHNUNG 8

Bad.....	3,55 m <sup>2</sup>
Flur.....	4,95 m <sup>2</sup>
Kochen.....	8,51 m <sup>2</sup>
Loggia (x 0,5).....	3,83 m <sup>2</sup>
Schlafen.....	10,01 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen.....	12,55 m <sup>2</sup>

**Gesamt.....39,49 m<sup>2</sup>**



**1. OBERGESCHOSS**

**WOHNUNG 9**

Abst.....	4,12 m <sup>2</sup>
Flur.....	1,90 m <sup>2</sup>
Kochen.....	15,27 m <sup>2</sup>
Terrasse (x 0,5).....	2,18 m <sup>2</sup>
WC.....	1,35 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen.....	33,16 m <sup>2</sup>
<b>1. OG Gesamt.....</b>	<b>57,98 m<sup>2</sup></b>

Abst.....	4,82 m <sup>2</sup>
Bad.....	2,85 m <sup>2</sup>
Flur 2.....	2,55 m <sup>2</sup>
Flur 3.....	10,78 m <sup>2</sup>
Kind 1.....	10,15 m <sup>2</sup>
Kind 2.....	9,33 m <sup>2</sup>
Schlafen.....	18,34 m <sup>2</sup>

**2. OG Gesamt.....58,82 m<sup>2</sup>**

**Gesamt.....116,80 m<sup>2</sup>**



Folgt uns auf / Segui su  

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

Sämtliche Angaben in diesem Exposé dienen lediglich der Vorabinformation und stellen den vorläufigen Planungsstand 10/2023 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 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, Neue Maastrichter Str. 5-7, 50672 Köln, Geschäftsführer Gianfranco Di Salvo, Amtsgericht Köln HRB 79691.