

Neubau Lipizzanerstraße 7

An der Rennbahn, 50735 Köln-Niehl

Lage und Infrastruktur

Das Objekt liegt am Ende einer sehr ruhigen Sackgasse, der Lipizzanerstraße, angrenzend an die Pferderennbahn, in reichlich begrünter Umgebung.

Das Objekt ist nur wenige Gehminuten entfernt vom Zentrum von Alt-Niehl und von der U-Bahn-Haltestelle Sebastianstraße. Die Gehentfernung zum Zentrum von Weidenpesch, Neusser Straße, beträgt ca. 10 Minuten.

Die Lipizzanerstraße und die Trakhenerstraße bilden ein gewachsenes Wohngebiet in sehr ruhiger Lage, das überwiegend in den 1960er und 1970er Jahren bebaut wurde, mit Ein-/Zweifamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern. Das bisher als Garten genutzte Grundstück Lipizzanerstraße 7 ist eins der letzten Baugrundstücke in dieser beliebten Lage.

Kurzbeschreibung des Objekts

Das Neubau-Objekt wird in massiver Bauweise gebaut und umfasst vier Wohnungen. Zwei Wohnungen mit Garten liegen im Erdgeschoss, eine Wohnung im 1. Obergeschoss und eine Wohnung im Dachgeschoss. Alle Wohnungen haben an der Gartenseite eine große Terrasse oder einen großen Balkon. An der Straßenseite ist für jede Wohnung ein Pkw-Stellplatz oder eine Garage vorgesehen und ein gemeinsamer Fahrradraum.

Das Objekt erhält einen ca. 8 cm starken Dämmputz an allen Außenwänden und eine ca. 25 cm starke Dämmung der Dachflächen. Für das Objekt wird eine Erd-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung anstatt einer herkömmlichen Gasheizung vorgesehen. Die Kosten für den Heizungsbetrieb werden hierdurch nur einen Bruchteil von üblichen Heizkosten betragen und eine Energiebilanz gemäß Energieeinsparverordnung 2005.



Neubau Lipizzanerstraße 7

An der Rennbahn, 50735 Köln-Niehl

Kurz-Baubeschreibung

- § Massive Bauweise mit Stahlbeton-Außenwänden im Kellergeschoss, Decken aus Stahlbetonplatten, Außenwände und Giebelwand aus schwerem Bimsmauerwerk, Trennwände aus 10 cm Gasbeton. Garage und Fahrradraum als Fertiggarage.
- § Dachstuhl aus imprägniertem Nadelholz, graue Beton-Dachziegel, Verkleidungen der Dachgesimse, der Dachgauben und der Dachrinnen in Zink, sonstige Verkleidungen und Anschlüsse in Zink und Blei.
- § Außenwände mit einem ca. 8 cm starken Dämmputz mit hellem Oberflächenputz.
- § Außenfenster in weißem Kunststoff, Wärmeschutzverglasung, Rollläden an allen Fenstern außer im Dachgeschoss, Treppenhaus und in den Bädern im Untergeschoss. Haustür aus Aluminiumprofilen. Badezimmerfenster mit Ornamentglas.
- § Sanitär-Einrichtungsgegenstände weiß, Einhebelmischer, Wand-Hänge-Toiletten mit Einbauspülkästen, Form-Badewannen in Acryl, weiße Bad-Heizkörper in den Bädern (Änderungen möglich). Keine Beschlagteile wie Spiegel, Haken, Stangen, WC-Rollenhalter usw.
- § Heizungsanlage aus einer Erd-Wärmepumpe zur Nutzung der Erdwärme für die Fußbodenheizung und für die Warmwasseraufbereitung (ca. 55°). Fußbodenheizung mit Raumthermostaten in jedem Aufenthaltsraum. Zentrale Warmwasseraufbereitung mit Warmwasserspeicher im Heizraum und Zirkulationsleitung.

Neubau Lipizzanerstraße 7

An der Rennbahn, 50735 Köln-Niehl

- § Elektro-Schalterprogramm weiß, in jedem Aufenthaltsraum (Wohnzimmer, Schlafräume, Kinderzimmer, Arbeitszimmer) Anschlüsse für Antenne und Telekommunikation, Gegensprechanlage.
- § Bäder deckenhoch weiß gefliest, Böden in Bädern weiß gefliest, Fliesenspiegel in den Küchen weiß gefliest. Bodenfliesen in der Küche helle Feinsteinzeugfliesen (individuelle Fliesenauswahl möglich bis vor Beginn der Verlegearbeiten). Treppenhaus mit grauen Feinsteinzeugfliesen.
- § Wände mit Raufaser tapeziert und mit weißer Binderfarbe gestrichen, Decken und Schrägdecken im Dachgeschoss werden nur gestrichen. Wände im Treppenhaus mit hellem Reibputz.
- § Balkonbelag aus Betonplatten in Kiesbett. Geländer verzinkt, mit grauen Sichtschutzplatten im unteren Bereich, darüber waagerechte Stäbe und Handlauf
- § Schwimmende Estrichböden, im Keller Estrichböden auf Trennschicht. Bodenbeläge sind nicht enthalten (außer in Bädern und Küchen), gegen Mehrpreis möglich, siehe Preisliste. Mehrpreis für Bucheparkett (Material 20,- €/m²) oder Fliesen (Material 12,- €/m²)
- § Innentüren in weiß mit Holzzargen und Aluminium-Türdrücker, Wohnungstüren mit Stahlzargen und Spion