

Sanierung Nußbaumerstraße 9

50823 Köln-Neuehrenfeld

Lage und Infrastruktur

Die Nußbaumerstraße ist eine ruhige Anliegerstraße im beliebten Stadtteil Neuehrenfeld. Die Bebauung besteht zu einem großen Teil aus denkmalgeschützten Altbauten aus der Gründerzeit. Der Teil der Nußbaumerstraße in dem das Objekt steht ist nur an einer Straßenseite bebaut. An der gegenüber liegenden Straßenseite befindet sich eine Grünanlage.

Die Infrastruktur ist sehr gut: in Neuehrenfeld und dem direkt angrenzenden Stadtteil Ehrenfeld gibt es ein großes Angebot an Gastronomie, Geschäften, Kunst und Kultur. Bahnstationen und Bushaltestellen sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Die Anbindung an die Innenstadt ist sehr gut.

Kurzbeschreibung des Objekts

Das Objekt stammt aus der Gründerzeit, wurde vermutlich zwischen 1880 und 1910 gebaut. Im 2. Weltkrieg hat das Objekt kaum Schäden erlitten. Das Dachgeschoss wurde etwa in den 80er Jahren um- und ausgebaut.

Die Fassade ist eine Stuckfassade aus der Entstehungszeit. Im Treppenhaus sind noch Stuckelemente vorhanden, Terrazzo-Mosaikböden aus der Entstehungszeit, massive Treppen mit Terrazzobelag, Holzgeländer mit gedrechselten Geländerstäben und Krümmlingen.

In den Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss befinden sich an einigen Decken noch Stuckelemente und einige Innentüren aus der Entstehungszeit. An der Hofseite bleibt die alte Klinkerfassade des Treppenhauses mit den farbigen Bögen bestehen.

Die Raumhöhe in den meisten Geschossen liegt bei ca. 3 m. Alle Wohnungen haben eine große Terrasse oder einen großen Balkon an der Hofseite des Hauses in idealer süd-west-Ausrichtung. Die Erdgeschosswohnung hat das Sondernutzungsrecht der Gartenfläche hinter dem Haus. Eine umfassende Kernsanierung erfolgt seit Mitte 2007. Die Bezugsfertigkeit der Wohnungen wird voraussichtlich Anfang 2008 gegeben sein.

Im Kellergeschoss befindet sich ein größerer Fahrradraum und für jede Wohnung ein großer Kellerraum. Die Wohnungen im 1.OG, 2.OG und DG haben einen zusätzlichen kleinen Abstellraum auf halber Höhe im Treppenhaus, auf den Zwischenpodesten vor der eigenen Etage (nicht in die Wohnflächen eingerechnet).



Sanierung Nußbaumerstraße 9

50823 Köln-Neuehrenfeld

Kurz-Baubeschreibung

- Ziegelmauerwerk aller Außenwände mit überwiegend Holzbalkendecken, Raumhöhe ca. 3 Meter.
- Dachstuhl aus dem Bestand mit eingeschnittener Loggia für die Dachgeschosswohnung. Dacheindeckung an der Straßenseite und Dachflächen an der Hofseite mit braunen Tonziegeln neu eingedeckt. Anschlüsse in Zink und Blei. Balkone und Flachdächer mit Bitumen abgedichtet.
- Fassadenanstrich zweifarbig in hellgelb/weiß.
An der Hofseite werden der Anbau EG, Balkone sowie Außenwände der OG- und DG-Wohnungen mit einem Dämmputz mit heller Oberflächenstruktur versehen. Klinkerfassade am Treppenhaus ist wie im Bestand.
- Innenwände zum Teil aus dem Bestand aus leichtem Bimsstein, zum Teil erneuert und ergänzt in Gasbeton, bestehende Wohnungstrennwände und Giebelwände in Ziegelmauerwerk.
- Außenfenster in Holz, weiß, Wärmeschutzverglasung. Badezimmerfenster mit Ornamentglas; Außenfenster an der Straßenseite in Kunststoff aus dem Bestand; Haus- und Hoffür aus dem Bestand, aufgearbeitet.
- Sanitäreinrichtungsgegenstände weiß, Einhebelmischer, Wand-Hänge-Toiletten mit Einbauspülkästen, Formbadewanne aus Acryl, Duschwanne 90 x 90 cm, weiße Badheizkörper in den Bädern. Keine Beschlagteile wie Spiegel, Haken, Stangen, WC-Rollenhalter usw.
- Für jede Wohnung Waschmaschinen- und Trockneranschlüsse in der Wohnung
- Gas-Zentralheizung mit Brennwerttechnik und zentraler Warmwasseraufbereitung, Heizkörper mit Thermostatventilen, zentral gesteuerte Nachtabsenkung.

Sanierung Nußbaumerstraße 9

50823 Köln-Neuehrenfeld

- Elektroschalterprogramm weiß, in jedem Aufenthaltsraum (Wohnzimmer, Schlafräume, Kinderzimmer, Arbeitszimmer) Anschlüsse für Antenne und Telekommunikation. Zählerkästen und Zuleitung aus dem Bestand, Unterverteilung und Wohnungsinstallation komplett neu.
- Bäder weiß gefliest bis ca. 2,5 m Höhe, 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 unter Anrechnung von 15,00 €/m² für Fliesenmaterial).
- Wände entweder mit Raufaser tapeziert oder Unebenheiten verspachtelt und weiß gestrichen, abgehangene Decken und Schrägdecken im Dachgeschoss werden nur gestrichen. Wände und Decken im Treppenhaus beigeputzt, verspachtelt und weiß gestrichen, ca. 1 m hoher farbiger Sockelanstrich im Treppenhaus.
- Balkonbelag aus Betonplatten im Kiesbett, Geländer verzinkt.
- Neue schwimmende Estrichböden innerhalb der Wohnungen. Bodenbeläge sind nicht enthalten (außer in den Bädern und Küchen), aber gegen Mehrpreis möglich. Mehrpreis 70,00 €/m² Bodenfläche (für Fertig-Parkett, Material 20,- €/m² oder Fliesen, Material 15,- €/m²).
- Innentüren in weiß mit Holzzargen und Aluminiumtürdrücker, Wohnungstüren mit Stahlzargen und Spion.