

NIPPES
SECHZIGVIERTEL
ZONSER STRASSE 40

ZONSER STRASSE 40

Altbaucharme & Innovation

DAS BAUVORHABEN

Die Zonser Straße 40, gebaut um die Jahrhundertwende - wird umfassend und hochwertig saniert und restauriert. Es entstehen insgesamt vier Wohneinheiten, davon:

2 Erdgeschosswohnungen,
1 Dreizimmerwohnung und
1 Dachmaisonettwohnung,

die aufgrund Ihrer hochwertigen Sanierung und Ausstattung auch die Erwartungen anspruchsvoller Kaufinteressenten erfüllen. Die Balkone und Terrassen sind alle zum ruhigen Innenhof hin ausgerichtet.



ZONSER STRASSE 40

Individuelle Wohnkonzepte

DIE WOHNUNGEN

Die Zwei- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen sind zwischen 26 und 151 Quadratmeter groß, die großzügigen, überwiegend bodentiefen Fenster lassen die Wohnungen mit Licht durchfluten.

Zu jeder Wohnung gehört eine eigene Terrasse, eine großzügige Dachterrasse oder ein eigener Balkon.

In dem für alle Parteien zugänglichen, mit einer alten Backsteinmauer eingefassten Innenhof finden sowohl Fahrradstellplätze als auch die gemeinschaftlichen Müllboxen Platz. Die Terrassen der Erdgeschosswohnungen werden durch Bepflanzungen optisch von der gemeinschaftlichen Hoffläche abgegrenzt.





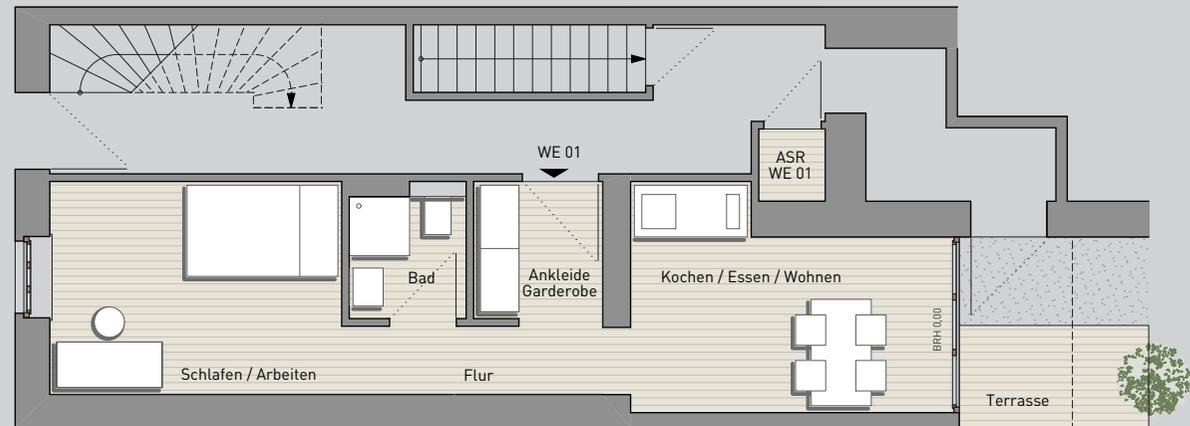
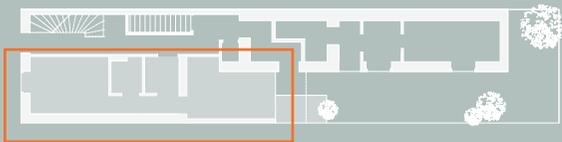
WOHNUNG 01

EG | Zweizimmerwohnung

Raum	Größe
Ankleide / Garderobe	3,19 m ²
Flur	3,45 m ²
Bad	2,64 m ²
Schlafen / Arbeiten	10,85 m ²
Kochen / Wohnen	11,08 m ²
Abstellen	0,84 m ²
Terrasse zu 1/2	1,70 m ²
<hr/>	
Gesamt	33,75 m ²

Aufgrund der geschickten Aufteilung konnten auf einer Gesamtfläche von 34,10 qm zwei Zimmer realisiert werden. Ein Oberlicht in der Wand zum Schlafzimmer lässt Tageslicht in das hell geflieste Badezimmer.

EG | Wohnung 01



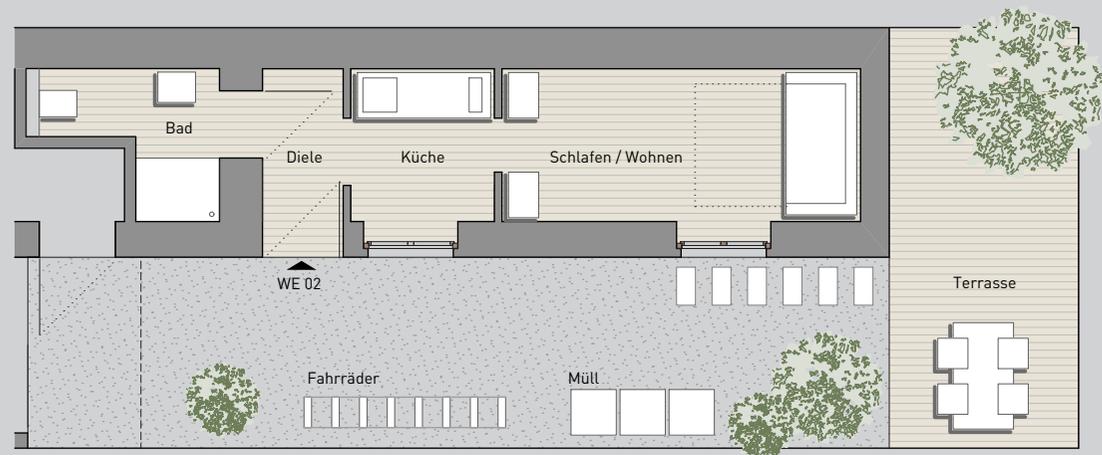
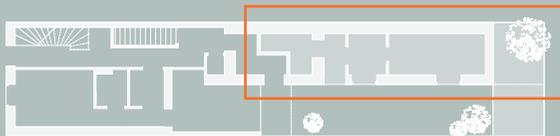
WOHNUNG 02

EG | Einzimmerwohnung

Raum	Größe
Diele	2,66 m ²
Bad	3,53 m ²
Küche	4,19 m ²
Schlafen / Wohnen	10,00 m ²
Terrasse zu 1/2	6,95 m ²
<hr/>	
Gesamt	27,33 m ²

Die überwiegend bodentiefen Fenster lassen viel Licht in die nach Süden ausgerichtete Wohnung. Die zur Hälfte überdachte Terrasse lädt zu entspannten Stunden unter freiem Himmel ein.

EG | Wohnung 02

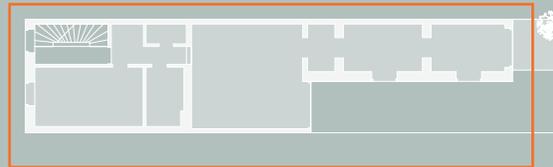


WOHNUNG 03

1. OG | Dreizimmerwohnung

Raum	Größe
Diele / Garderobe	5,16 m ²
Schlafen	15,51 m ²
Hauswirtschaft	1,92 m ²
Bad	5,30 m ²
Wohnen	28,40 m ²
Küche	13,17 m ²
Zimmer	10,00 m ²
Balkon zu 1/2	3,11 m ²
<hr/>	
Gesamt	82,57 m ²

1. OG | Wohnung 03



Die Wohnung 03 erstreckt sich über das gesamte erste Obergeschoss.
Der Wohn- und Lebensbereich orientiert sich zum ruhigen Innenhof.
In den Wandnischen der Küche ist ausreichend Platz zum Einbau von Hochschränken.
Das zwischen Bad und Wohnbereich liegende historische Fenster wird erhalten und leitet Tageslicht ins Bad.
Der Hauswirtschaftsraum erhält Anschlüsse für Trockner und Waschmaschine.

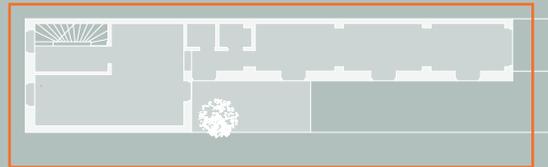


WOHNUNG 04

2. OG | Fünzimmerwohnung

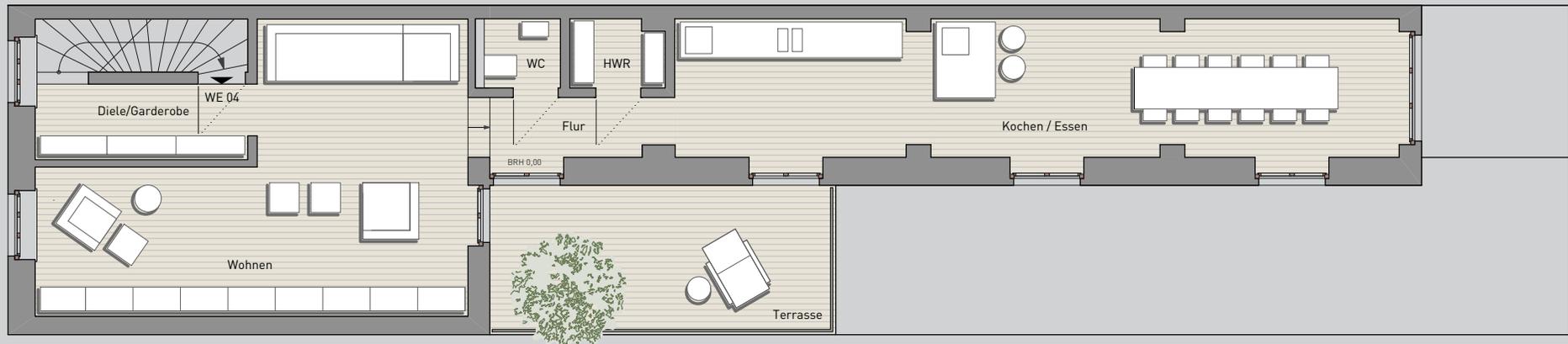
Raum	Größe
Diele / Garderobe	4,71 m ²
Wohnen	27,45 m ²
WC	1,67 m ²
Hauswirtschaft	1,80 m ²
Flur	3,75 m ²
Kochen / Essen	29,63 m ²
Terrasse zu 1/2	7,36 m ²
<hr/>	
2. OG Gesamt	76,37 m ²

2. OG | Wohnung 04



Die Wohnung 04 ist eine Maisonettwohnung, die sich über das zweite und dritte Ober- und das Dachgeschoss erstreckt.

Im 2. OG befindet sich der großzügige Wohn- und Lebensbereich. Die schöne Dachterrasse ist sowohl vom Wohnbereich als auch von der Küche aus zugänglich. Der Koch- und Essbereich öffnet sich bis unter das Dach des Hinterhauses und verfügt somit über sehr großzügige Deckenhöhen.



0 1 2m

WOHNUNG 04

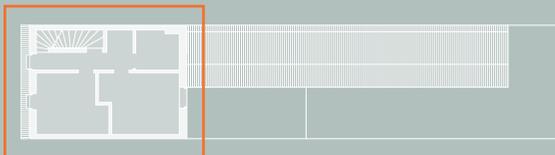
3. OG | Fünzimmerwohnung

Raum	Größe
Flur	4,03 m ²
Hauswirtschaft	1,42 m ²
Zimmer	10,17 m ²
Zimmer	10,17 m ²
Bad	4,09 m ²
<hr/>	
3. OG Gesamt	29,88 m ²

Im 3. OG sind zwei Zimmer und ein Bad geplant.
Im Hauswirtschaftsraum sind Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner vorgesehen.

Natürlich können Ihre individuellen Wünsche bezüglich der Raumaufteilung zur Zeit noch berücksichtigt werden. So dass hier ebenfalls eine Lösung mit einem Zimmer möglich wäre.

3. OG | Wohnung 04



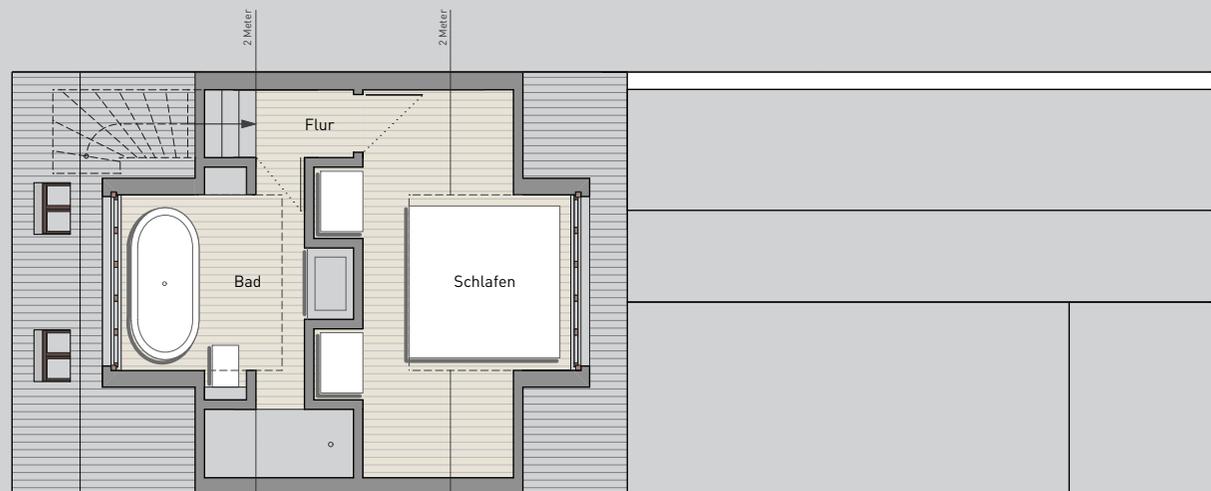
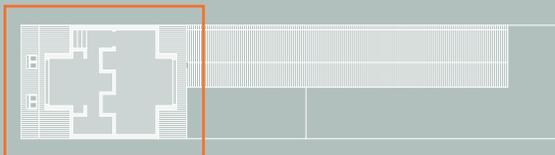
WOHNUNG 04

DG | Fünzimmerwohnung

Raum	Größe
Flur	1,15 m ²
Bad	8,68 m ²
Zimmer	12,23 m ²
DG	Summe 22,06 m ²
2. OG	Summe 76,37 m ²
3. OG	Summe 29,88 m ²
DG	Summe 22,06 m ²
Wohnfläche gesamt WE 04 128,31 m ²	

Im DG ist ein zum Hof ausgerichtetes Schlafzimmer und ein Bad vorgesehen. Auch im Dachgeschoss können Ihre individuellen Wünsche bezüglich der Raumaufteilung zur Zeit noch berücksichtigt werden.

DG | Wohnung 04





NIPPES

Der lebendige und traditionelle Stadtteil Nippes zählt zu den Wachstumsquartieren der Stadt.

Die ehemalige Arbeitervorstadt ist für viele das kölsche Viertel überhaupt. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und ein quirliger Wochenmarkt, Kneipen und Kultur, Schulen und Kindergärten sowie schnelle Wege in die City machen das Traditions- und Trendviertel nördlich der Kölner Innenstadt zu einem begehrten städtischen Wohnstandort.

Erholung an der frischen Luft bieten Parks am Rande des Stadtteils wie der Nordpark, das „Nippeser Tälchen“ oder die „Nippeser Schweiz“.



DAS SECHZIGVIERTEL

Einen Stadtteil im Stadtteil stellt das „Sechzigviertel“ dar, das seinen Ursprung in einer Werksiedlung des Ausbesserungswerks der Eisenbahn hat.

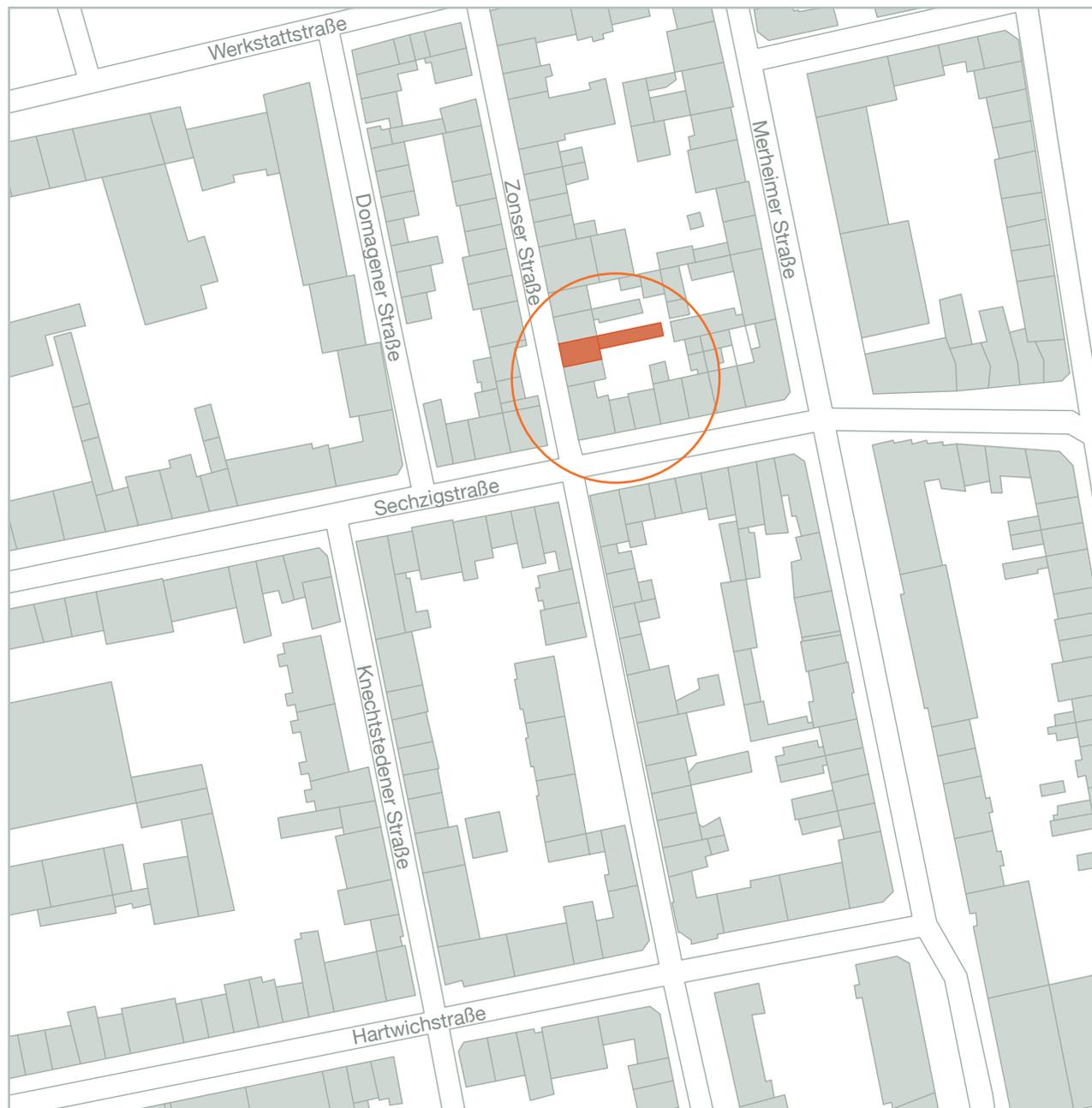
Noch heute erinnern viele Gebäude auf dem ehemaligen Eisenbahngelände an die Blütezeit des Stadtteils.

Die so genannte „Kleine Wagenhalle“ – ein Überrest des Nippeser Eisbahnwerkes – nutzten lange Zeit freischaffende Künstler als Atelier.

Der Name der autofreien Siedlung „Stellwerk 60“ im Sechzigviertel deutet noch immer darauf hin, wie Nippes seinen Anfang nahm mit 60 Morgen Land, erworben durch die Rheinische Eisenbahngesellschaft.

Das Sechzigviertel begeistert zudem mit seinen zahlreichen Fassadenmalereien, die Ende des 19. Jahrhunderts entstanden sind und teils auch Ereignisse der Nippeser Geschichte darstellen.

Ebenso blickt das Veedel seit jeher stolz auf seine vielen Kneipen. Ob an der Merheimer Straße, der Sechzigstraße oder an der Hartwichstraße, überall schenken Köbesse frisches Kölsch aus.





Das im Exposé dargestellte Bildmaterial, insbesondere Ansichten und perspektivische Zeichnungen der Architektur, einschließlich der gezeigten Grün- und Freiraumplanung, versteht sich als künstlerische Darstellung und ist nicht verbindlich.

Die Visualisierungen stellen nur einen Gestaltungsvorschlag dar und sind nicht rechtlich bindend.

Sie zeigen zum Teil Sonderausstattungen oder Einrichtungsgegenstände die nicht Bestandteil des vertraglichen Lieferumfangs sind.

Die Farbgebung der Innen- und Außenansichten kann bezogen auf die spätere Ausführung abweichen.

Alle Materialbeschreibungen dienen als Orientierung über die geplante Qualität. Es können alternative Produkte zur Ausführung kommen.

Maßgeblich sind die im notariellen Kaufvertrag beigefügten Pläne, Urkunden und Baubeschreibungen.

KURZBAUBESCHREIBUNG

Zonser Straße 40



BALKONE UND TERRASSEN

Die privaten Freiflächen im Erdgeschoss werden durch Bepflanzungen optisch von den Gemeinschaftsflächen abgetrennt.

Terrassen, Dachterrassen und Balkone erhalten einen Belag mit Betonplatten oder Holzdielen.

Terrassen und Dachterrassen werden mit einer komfortablen Außenzapfstelle für Wasser ausgestattet.

Alle Freibereiche erhalten eine vom Wohnbereich aus schaltbare Wandleuchte.



WÄNDE, DECKEN UND BÖDEN

Wände und Decken werden glatt gespachtelt und erhalten einen deckend weißen Anstrich. In Teilen ist geplant, die bestehenden Backsteinwände zu überarbeiten aber roh zu belassen.

In Wohn- und Schlafräumen sowie den Küchen werden Eichenvollholzdielen verlegt. Die Oberfläche wird geölt.



ELEKTROINSTALLATION

Schalter und Steckdosen werden aus dem Programm GIRA, E oder gleichwertig, in Weiß ausgeführt.

Als Sonderausstattung ist ein Schaltersystem aus Bakelit wählbar.

OBERFLÄCHEN IM BAD

Bäder und WCs erhalten im Bereich der Sanitärobjekte Wandfliesen im Format 10 x 10 cm. Alle weiteren Wand- und Deckenflächen werden gespachtelt und erhalten einen Dispersionsfarbanstrich in Weiß.

Die Böden werden entsprechend der ausgewählten Wandfliese gefliest.



ARMATUREN

Waschtische, Duschen und Badewannen erhalten verchromte Einhebelarmaturen aus Messing mit Keramikmischsystem des Fabrikates Hansgrohe, Talis S oder gleichwertig.





WASCHTISCHE, WCs & FLÄCHEN- BETÄTIGUNG

Die Bäder und Gäste-WCs werden mit Sanitärkeramik der Serien Renova Nr.1 Plan, Renova Nr. 1 Comprimio und iCon der des deutschen Markenherstellers Keramag ausgestattet.



Abgestimmt auf die Waschtische werden wandhängende Tiefspülklosetts der Serie iCon oder gleichwertig mit Einbauspülkasten und weißer Flächenbetätigung ausgeführt. Es werden Drückerplatten des Fabrikats Geberit Sigma 50 oder gleichwertig ausgeführt.



KÖNEKE ARCHITEKTEN

Wir über uns

In der Umsetzung des Entwurfsansatzes und in der Auseinandersetzung mit den vom Umfeld gesetzten Grenzen hin zu einem stimmigen Raumgefüge liegt für uns der Sinn der Architektur im Wandel der Zeit.

Ob Neubau oder Sanierung, Achtsamkeit im Umgang mit dem Umfeld prägt unsere Architektur. Durch die Analyse des Bestehenden wollen wir die vorhandenen räumlichen Qualitäten herausarbeiten und individuelle Konzepte innerhalb eines Kontextes entwickeln. Das Hinzugegebene verschmilzt mit dem Bestehenden zu etwas Neuem, einer Weiterentwicklung des Vorhandenen.

Die individuelle Entwicklung von Gestaltungsansätzen und Gebäudefunktion, eine sorgfältige Planung, das präzise Zeit- und Kostenmanagement, die sorgfältige Auswahl der Baumaterialien und die hohe handwerkliche Qualität in der Bauausführung sind die Richtlinien unserer Arbeit.

weitere Informationen:

Köneke Architekten
Roßstraße 12 (alte Schokoladenfabrik)
50823 Köln

Tel.: 0221 989 449 40
Fax: 0221 989 449 41
Mail: kontakt@koeneke-architekten.de

BITTE BEACHTEN SIE:

Sämtliche Angaben in dieser Broschüre dienen lediglich einer Vorabinformation und stellen den vorläufigen Planungsstand zum Zeitpunkt der Druckfertigung dieser Broschüre dar. Änderungen bleiben daher vorbehalten, insbesondere auch im Hinblick auf die Inhalte der Baubeschreibung, Grundrisse, Größen- und Preisangaben sowie die mit Grundrissplänen, Detailzeichnungen und der Projektübersicht verbundenen Angaben. Diese Broschüre stellt ausdrücklich kein Vertragsangebot dar. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Möblierungen und Einbauten gehören nicht zum Ausstattungsumfang. Abbildungen enthalten Sonderausstattungen.