

# GERTRUDENHÖFCHEN

Kaufangebot  
über ein exklusives Reihenhaus



Gertrudenstraße 28 a  
in 50997 Köln-Immendorf

# GERTRUDENHÖFCHEN

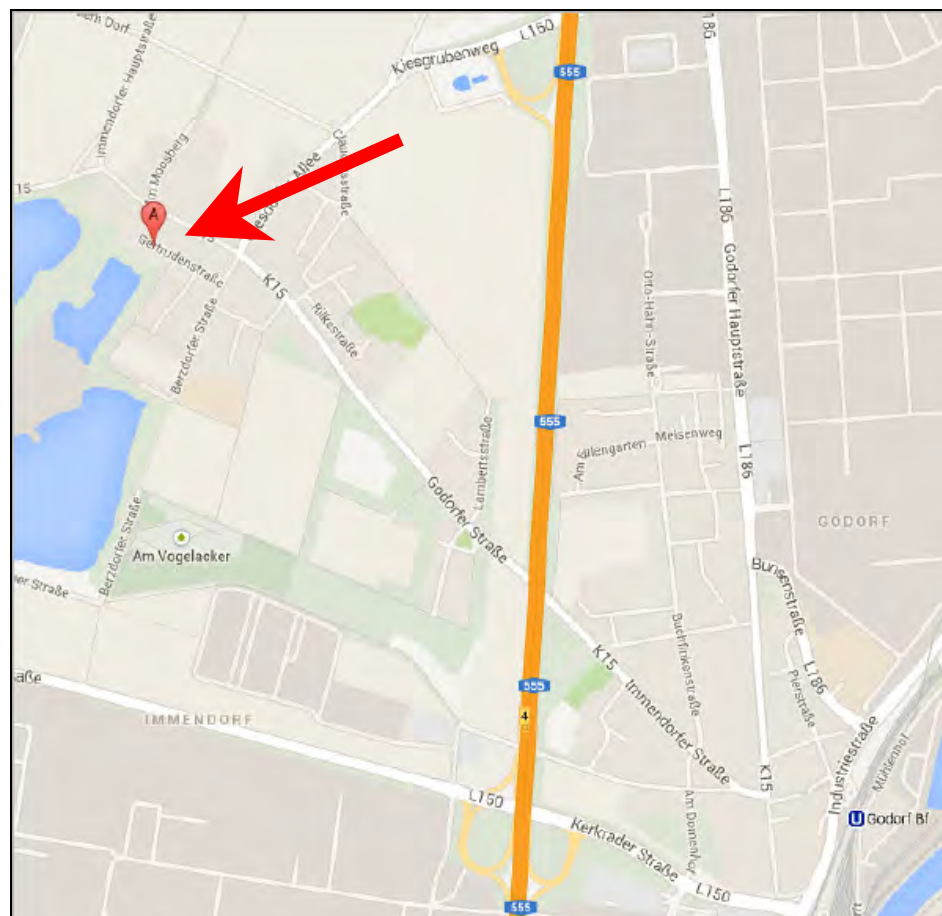
<b>Objektart:</b>	Reihenhaus
<b>Anschrift:</b>	„Gertrudenhöfchen“ Gertrudenstraße 28 a 50997 Köln (Immendorf)
<b>Baujahr:</b>	2014 – Neubau, Fertigstellung voraussichtlich Ende 2014
<b>Wohnfläche:</b>	150,23 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	50,87 m <sup>2</sup>
<b>Grundstück:</b>	ca. 141 m <sup>2</sup>
<b>Pkw-Stellplatz:</b>	1 Außenstellplatz (im Kaufpreis enthalten)
<b>Energiestandard:</b>	Kfw 70
Endenergiebedarf:	13 kwh/(m <sup>2</sup> .a)
Primärenergiebedarf:	34 kwh/(m <sup>2</sup> .a)
<b>Kaufpreis:</b>	€ 389.000,-
<b>Provision:</b>	provisionsfrei

# GERTRUDENHÖFCHEN

**Lage:** Immendorf zählt zum Regierungsbezirk Köln-Rodenkirchen und ist eines der südlichsten Kölner Stadtteile.

Geprägt ist dieser dörflich geprägte Ort von der beeindruckenden Kirche „St. Servatius“ welche sich mit dem historischen Friedhof auf dem Heidenberg befindet.

Die Bebauung zeichnet sich durch Hofanlagen, Einfamilien- und kleinere Mehrfamilienhäuser aus.



# GERTRUDENHÖFCHEN

Das Neubauprojekt „**Gertrudenhöfchen**“ schließt sich an den „Bitzerhof“ an, welcher bis zur Einstellung des Gastronomiebetriebes, zu den besten Restaurants der Bundesrepublik zählte und hierdurch auch über die Grenzen Immendorfs bekannt ist. Der Hof dient nun ausschließlich der Wohnnutzung.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut. In wenigen Minuten Fahrzeit erreicht man die Autobahnzufahrt „Rodenkirchen“ der A555. Von hier hat man die direkte Anbindung an die Autobahnen A1, A3 und A4.

Die Bushaltestelle „Immendorf“ ist nur wenige Gehminuten vom „Gertrudenhöfchen“ entfernt. Die Linie 135 der KVB benötigt 7 Minuten bis zum „Bahnhof Godorf“. Dort erreichen Sie mittels der Bahnlinie 16 die Kölner oder die Bonner Innenstadt in jeweils ca. 25 Minuten.

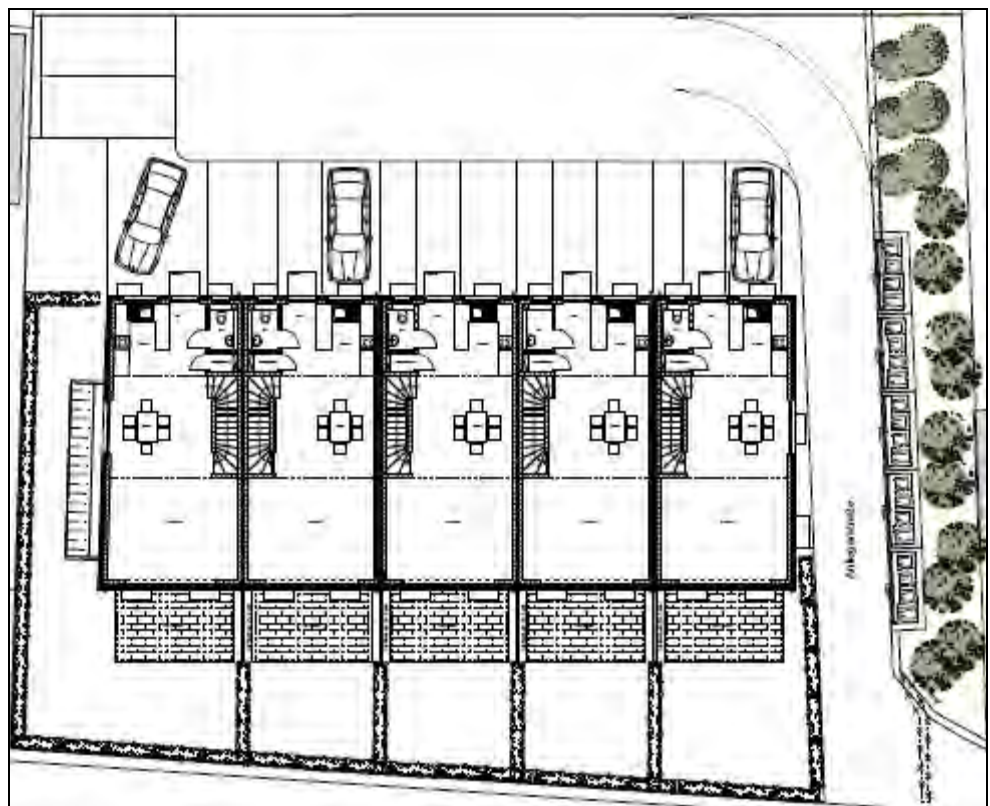
Folgende infrastrukturelle Einrichtungen befinden sich fußläufig zum „Gertrudenhöfchen“:

- Bäckerei: ca. 300 m
- Kiosk: ca. 300 m
- Tennisanlage: ca. 400 m
- Kindergarten: ca. 500 m
- Grundschule: ca. 800 m

# GERTRUDENHÖFCHEN

## Objekt:

Das Ihnen hier angebotene Reihenhaus ist eines von lediglich fünf Einheiten des „Gertrudenhöfchens“. Das Ensemble befindet sich auf einem sehr schön und ruhig gelegenen Südgrundstück im „alten Kern“ von Köln-Immendorf.



Bei der Gestaltung der Immobilie wurde viel Wert auf die Symbiose aus Moderne und Tradition gelegt. Wichtig ist es dem Bauherren, dass die neue Bebauung gut mit dem Bestand des „Bitzerhofes“ harmonisiert. Aufgrund dessen wurde eine sehr hochwertige Klinkerfassade gewählt, welche nicht nur erheblich aufwendiger (teurer) sondern auch wesentlich langlebiger und pflegeleichter als eine Standard-Putzfassade ist.

# GERTRUDENHÖFCHEN

## FASSADE

Der edle Design-Klinker der Firma Celina aus Kleve gibt dem Haus den notwendigen Charakter.



In Kombination mit den hochwertigen 3-fach-verglasten Fensterprofilen in anthrazit ergibt dies eine sehr attraktive Fassade. Die Dachsteine „Tegalit“ der Firma BRAAS in steingrau sehen nicht nur sehr schick aus, sie haben auch eine bis zu 300 Prozent höhere Wärmereflektion als vergleichbare Dachsteine.

Alle Fenster auf der zum Süden hin ausgerichteten Fassade sind bodentief. Als Sonnenschutz dient eine voll elektronisch gesteuerte Raffstoreanlage.

## ENERGIE

Energetisch ist Ihr neues Zuhause auf höchstem Niveau. Mittels einer durchdachten Verbindung aus einer Wärmedämmschutzfassade und modernster Haustechnik konnte der KfW 70 Standard erreicht werden. Die Beheizung Ihrer Immobilie erfolgt mittels

# GERTRUDENHÖFCHEN

der zentralen Luft-Wärmepumpen-Anlage des Gertrudenhöfchens. Im Haus als Fußbodenheizung verlegt. Ihre Warmwasseraufbereitung erfolgt durch eine Wärmepumpe im Keller des Hauses. Beide Anlagen stammen aus dem Hause Stiebel-Eltron.

## *KfW 70*

Ein KfW-Effizienzhaus 70 hat einen Jahresprimärenergiebedarf von weniger als 70 Prozent eines vergleichbaren Neubaus nach EnEV. Neben den Einsparungen durch den niedrigen Energieverbrauch profitieren Sie zusätzlich von den günstigen Darlehen der KfW. In Kombination mit dem KfW-Wohneigentumsprogramm können Sie bis zu 100.000,- € des Gesamtfinanzierungsbedarf durch günstige KfW-Mittel abdecken. ([www.kfw.de](http://www.kfw.de)).

## *Grundriss*

Der Grundriss ist ebenso modern wie familiengerecht. Der Fokus liegt auf einer Großzügigkeit die trotz aller Wirtschaftlichkeit darstellbar ist. So beträgt die Raumhöhe im Erdgeschoss 2,78 m. Im Dachgeschoss wurde bewusst auf eine Abhangdecke verzichtet sodass hier eine Raumhöhe bis ca. 4,50 m erreicht wird.



## *Ausstattungsdetails*

- 5 oder alternativ 6 Zimmer
- zwei Tageslichtbadezimmer
- Energiestandard: Kfw 70
- Wärmedämmschutzfassade mit Design-Klinker-riemchen
- Massive Betontreppen
- 3-Scheiben Isolierverglasung
- Hochwertige Raffstoreanlage an allen Fenstern in Südausrichtung (Garten)
- Beheizung mittels zentraler Luft-Wärme-Pumpe
- Fußbodenheizung & Handtuchheizkörper
- Bäder, WC und Küche 30 x 60 Bodenfliese, anthrazit
- Bäder und WC 30 x 60 Wandfliese, weiß matt
- Hochwertige Duravit Sanitärobjekte Serie „STARCK 3“
- Hansgrohe Unterputzamaturen „Talis S“
- Garten mit Heckenpflanzung



# GERTRUDENHÖFCHEN

Die exakte Ausstattung entnehmen Sie bitte der Baubeschreibung.

Die Kaufpreise verstehen sich **ohne** Malerarbeiten (Tapeten, Malervlies, etc.) und den Oberbodenbelägen (Parkett, Teppich).

Die Darstellungen verstehen sich als Illustrationen. Verbindlich für die Ausführung und Leistung sind allein die genehmigten Baupläne bzw. die notariell beurkundeten Unterlagen. Stand Juni 2014. Änderungen vorbehalten. Alle Flächenangaben beziehen sich auf den Standard-Grundriss und sind ca-Werte.

**Ansprechpartner:** Dipl.-Kfm. Andreas Brennfleck

Tel.: 02236 – 94 97 93

Mobil: 0170 – 233 61 91

e-mail: [ab@gertrudenhoefchen.de](mailto:ab@gertrudenhoefchen.de)

PG Gertrudenhöfchen OHG  
Sachsenring 83  
50667 Köln

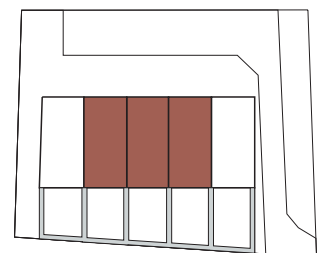


mit Garten  
Keller- / Erd- / Ober- und Dachgeschoss

### Dachgeschoss

Wohnflächen

Bad 2	10,07 m <sup>2</sup>
Flur 4	4,49 m <sup>2</sup>
Ankleide	8,50 m <sup>2</sup>
Schlafen 3	15,97 m <sup>2</sup>
<hr/>	
DG gesamt	39,03 m <sup>2</sup>



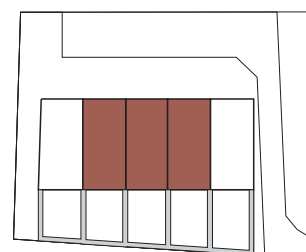
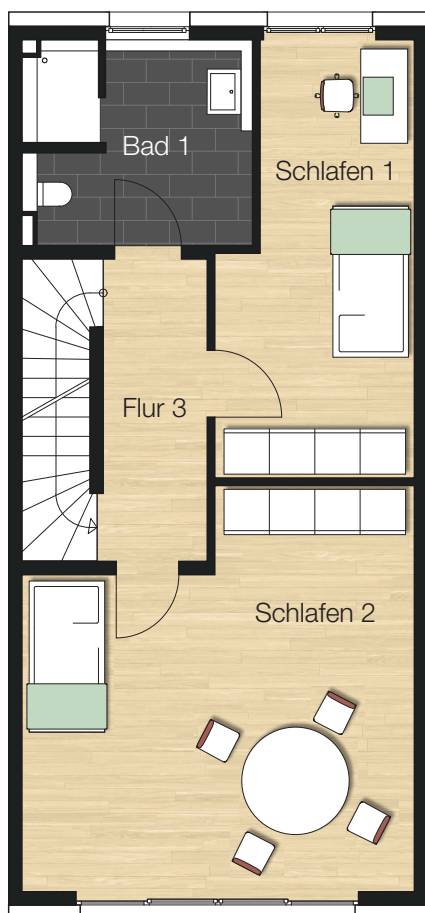


mit Garten  
Keller- / Erd- / Ober- und Dachgeschoss

### 1.Obergeschoss

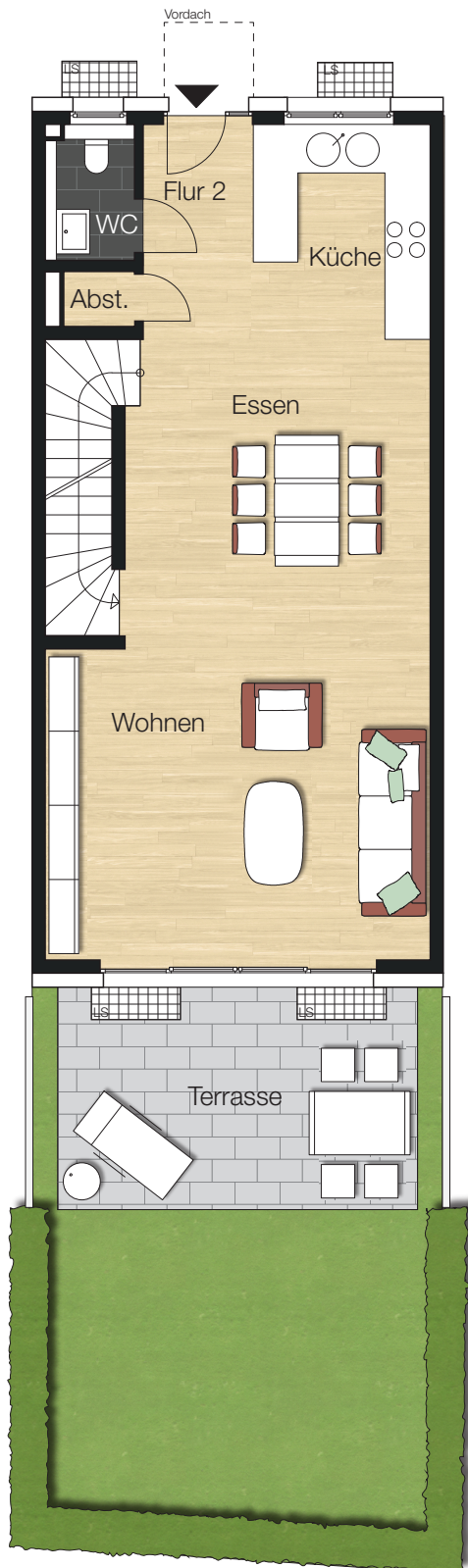
Wohnflächen

Bad 1	7,57 m <sup>2</sup>
Flur 3	5,84m <sup>2</sup>
Schlafen 1	13,22 m <sup>2</sup>
Schlafen 2	24,71 m <sup>2</sup>
<hr/>	
1.OG gesamt	51,34 m <sup>2</sup>





mit Garten  
Keller- / Erd- / Ober- und Dachgeschoss



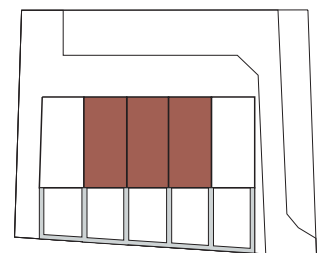
### Erdgeschoss

Wohnflächen

WC	2,17 m <sup>2</sup>
Abst.	0,71 m <sup>2</sup>
Flur 2	4,24 m <sup>2</sup>
Küche	6,91 m <sup>2</sup>
Essen	16,95 m <sup>2</sup>
Wohnen	21,59 m <sup>2</sup>
Terrasse 1/2	7,28 m <sup>2</sup>
	(14,55 m <sup>2</sup> )

---

EG gesamt 59,85 m<sup>2</sup>



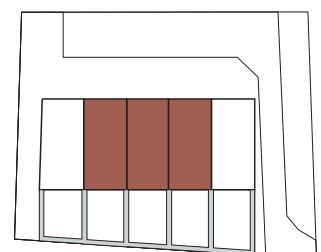
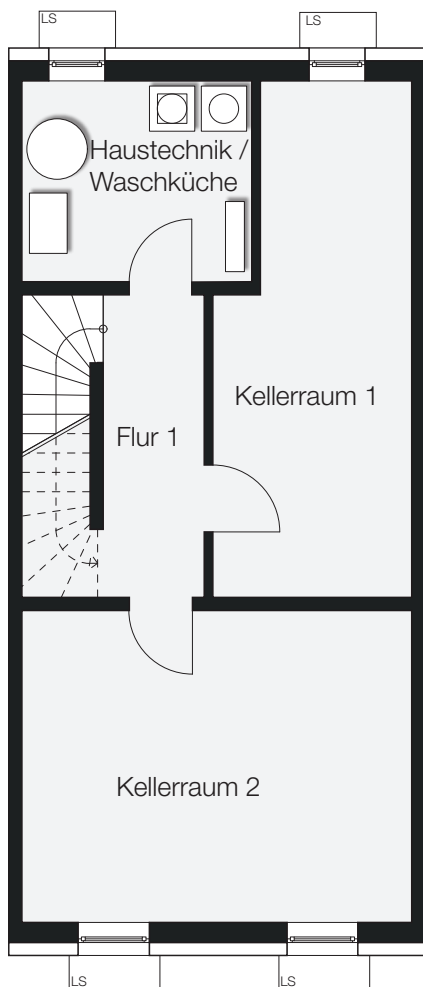


mit Garten  
Keller- / Erd- / Ober- und Dachgeschoss

### Kellergeschoss

Flächen

Haustechnik / Waschküche	7,85 m <sup>2</sup>
Kellerraum 2	20,95 m <sup>2</sup>
Kellerraum 1	15,98 m <sup>2</sup>
Flur 1	6,09 m <sup>2</sup>
<hr/>	
KG gesamt	50,87 m <sup>2</sup>





# LINK

ARCHITEKTEN BDA  
 RONDORFER HAUPTSTRASSE 45  
 50997 KÖLN - RONDORF  
 TEL. 02233 2781  
 FAX. 02233 2785

PROJEKT:

NEUBAU VON 5 REIHENHÄUSERN  
 GERTRUDENSTRASSE  
 50997, KÖLN IMMENDORF

BAUHERR:

PG Gertrudenhöfen OHG  
 Sachsenring 83  
 50667 Köln

DARSTELLUNG:

GR EG  
 Vertriebspläne  
 Grundlage

MASSTAB  
 1:100

DATUM:  
 15.04.2014

BEARB.: GEZ.: BS  
 ML/BS PL 26

**Neubau von 5 Reihenhäusern**
**Gertrudenstraße, 50997 Köln Immendorf**

 Bauherr: PG Gertrudenhöfchen OHG  
 Sachsenring 83, 50667 Köln

**LINK**

Architekten

**Flächen n. DIN 277/ WoFIV**

Gemäß Wohnflächenverordnung werden Schornsteine, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern und Säule, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 Meter aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt, abgezogen.

Bearbeitungsstand 30.4.2014

Geschoss	Bezeichnung	Typ	Art	Faktor WOFL	Haus 3 (28)				
					l	b	qm	Summe	
KG	Keller	a	NF	0	2,61	3,97	10,36	15,98	<b>0,00</b>
					1,98	2,84	5,61		
	WK/HT	a	TF	0	2,99	2,63	7,85	7,85	<b>0,00</b>
	Hobby II/Keller	a	NF	0	5,11	4,10	20,95	20,95	<b>0,00</b>
	Flur	a	NF	0	1,31	3,97	5,18	6,09	<b>0,00</b>
					1,05	0,87	0,91		
EG	Küche	a	NF	1	2,38	2,91	6,91	6,91	<b>6,91</b>
	Wohnraum	a	NF	1	5,16	4,19	21,59	21,59	<b>21,59</b>
	Essen	a	NF	1	4,19	4,09	17,12	16,95	<b>16,95</b>
					-0,19	0,90	-0,17		
	Flur	a	NF	1	1,46	2,91	4,24	4,24	<b>4,24</b>
	WC	a	NF	1	1,18	1,85	2,17	2,17	<b>2,17</b>
	Abst.	a	NF	1	0,99	0,72	0,71	0,71	<b>0,71</b>
	Terrasse	c	NF	0,5	3,00	4,85	14,55	14,55	<b>7,28</b>
1.OG	Flur	a	NF	1	1,47	3,97	5,84	5,84	<b>5,84</b>
	Duschbad	a	NF	1	3,04	2,72	8,24		
					-0,10	0,77	-0,08		
					-0,19	1,13	-0,21	7,57	<b>7,57</b>
					-0,24	1,01	-0,24		
	Schlafraum I	a	NF	1	2,82	2,03	5,70	13,22	<b>13,22</b>
					2,52	2,99	7,52		
	Schlafraum II	a	NF	1	5,16	4,19	21,59	24,71	<b>24,71</b>
					1,20	2,61	3,12		
DG	Flur	a	NF	1	1,38	3,26	4,49	4,49	<b>4,49</b>
	Bad > 2m	a	NF	1	2,72	2,68	7,29		
					-0,48	1,08	-0,52	9,50	<b>9,50</b>
					1,21	1,10	1,32		
					1,57	0,90	1,41		
	Bad 1m< 2m	a	NF	0,5	0,25	1,10	0,27		
					0,48	1,08	0,52	1,15	<b>0,57</b>
					0,40	0,90	0,36		
Ankleide	a	NF	1	2,61	3,26	8,50	8,50	<b>8,50</b>	
Schlafraum/ Studio > 2m	a	NF	1	5,16	3,41	17,57			
				-1,48	1,08	-1,60	14,37	<b>14,37</b>	
				-1,48	1,08	-1,60			
Schlafraum/ Studio 1m < 2m	a	NF	0,5	1,48	1,08	1,60	3,20	<b>1,60</b>	
				1,48	1,08	1,60			
	<b>Summe TF</b>						<b>7,85</b>		
	<b>Summe NF</b>						<b>202,69</b>		
	<b>Summe WoFl EG-DG</b>							<b>150,23</b>	

aufgestellt: Köln, den 30.04.2014

B.Schulz

**Neubau von 5 Reihenhäusern**  
**Gertrudenstraße, 50997 Köln Immendorf**

**LINK**  
 Architekten

**Bauherr:** PG Gertrudenhöfchen OHG  
 Sachsenring 83, 50667 Köln  
 vertr. durch Herrn Frank Borchers

**Kubatur-Ermittlung nach DIN 277**

		<b>Länge</b>	<b>Breite</b>	<b>Höhe</b>	<b>Faktor</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Kubatur</b>	<b>Bemerkung</b>
		m	m	m			m <sup>3</sup>	
Haus 3	KG	12,00	5,60	3,17	1,00		213,02	
	EG	12,00	5,60	3,18	1,00		213,70	
	OG	12,00	5,60	2,95	1,00		198,24	
	DG	12,00	5,60	5,93	0,50		199,25	
	Gaiben	1,65	2,80	1,56	0,50	2,00	7,21	
<b>Summe</b>							<b>831,42</b>	

aufgestellt: Köln, den 30.04.2014  
 B.Schulz