

Stephan Otto Dipl. Ing. Architekt
Immobilien und Projektentwicklung
Aachenerstr. 382 50933 Köln
Tel.: 0221 / 58 98 300 * Fax: 0221 / 58 98 30 20

Wohnen als Emotion



**Denkmalgeschützte Scheune im Quettinghof
Sinnersdorferstr. 116 in 50769 Köln-Roggendorf**

Unter Hinweis auf unseren allgemeinen Geschäftsbedingungen bieten wir Ihnen im Alleinauftrag das vorbezeichnete Objekt wie folgt an:



- Lage -

Das Kaufobjekt liegt in einer bevorzugten und verkehrsberuhigten Wohngegend in unmittelbarer Nähe des Golfplatzes Köln Roggendorf, weitere Golfplätze, wie der Gut Lärchenhof, sind innerhalb von 10 Minuten erreichbar, auf der einen und dem Park Chorbusch um das Schloss Arff auf der anderen Seite. Im Stadtteil Roggendorf, an der nördlichen Grenze von Köln gelegen, beherbergt ausschließlich Ein- und Zweifamilienhäuser mit grosszügigen Gartenbereichen.

Das Örtchen Roggendorf ist in allen Belangen ein ausgeprägter Ortskern, in dem sie alles für den täglichen Bedarf erhalten können, ausserdem sind Kindergärten, Grundschule, Ärzte und sonstige Einrichtungen vorhanden.

Freizeitmöglichkeiten können in den verschiedenen Vereinen, Reitplätzen und Golfanlagen ausreichend genutzt werden. Über die Autobahnabfahrt Köln-Worringen ist die Kölner sowie auch die Düsseldorfer City jeweils in ca. 20 Minuten mit dem Auto zu erreichen, ebenso der Flughafen Düsseldorf. Zur Haltestelle der S – Bahn in Richtung Düsseldorf und Köln hat man ca. 5 Minuten fußläufig zu gehen.

- Objektbeschreibung -

Das Kaufobjekt ist eine exklusive, durch einen Architekten entworfene und realisierte Scheune. Das Gebäude ist vom Innenhof aus voll verklindert und zum Garten weiß verputzt. Bei Bauerrichtung im Jahre 1900 bestand das Kaufobjekt aus einer zweigeschossigen Scheune, die als Strohlager genutzt wurde.

Diese Scheune wurde 2006/ 2007 zu Wohnzwecken umgenutzt und entsprechend restauriert. Diese neuzeitliche Architektur von historischem Klinker, Stahl, Glas und Holz, gibt dem Objekt die besondere und einzigartige individuelle Note.

Besonders zu erwähnen ist die die von unten abgefaltete Sichtbetontreppe mit Stahlglasabtrennung, die eines der prägenden Elemente im Haus darstellen.

Die Küche wurde individuell entworfen und gebaut und kann bei Bedarf im Objekt verbleiben.

Das einzigartige Beleuchtungskonzept lässt die Scheune mit Ihren großzügigen Galerien und dem „schwebenden Schlafzimmer“ in einer sehr warmen Atmosphäre erscheinen.

Das Obergeschossbad wurde ebenfalls individuell geplant und gebaut,. Es besticht durch eine begehbare, sehr großzügige Dusche.

Das Architektenhaus ist insgesamt in massiver Bauweise mit Ziegelstein-Mauerwerk errichtet und mit einem Vollklinker zum Innenhof verklindert worden. Im Objekt sind Meranti-Holzfenster eingebaut.

Die Beheizung und die Warmwasserversorgung erfolgt über eine Gas-Brennwertheizung im Erdgeschoss.

Die Wohnung hat ca. 226 m² Wohnfläche. Im Erdgeschoss befinden sich Wohnen mit offenem Kamin, Essen und Küche auf 87 m², nebst Diele, Gäste-WC, Terrasse im Innenhof und großzügigem Garten.

Es existieren 2 offene Stellplätze die über den Garten zu erreichen sind und zum Objekt gehören.

Im 1. OG sind zwei Zimmer, ein Bad und die Diele, vorhanden. Ein Zimmer ist für eine mögliche Teilung vorgesehen, so daß insgesamt 3 Zimmer entstehen können.

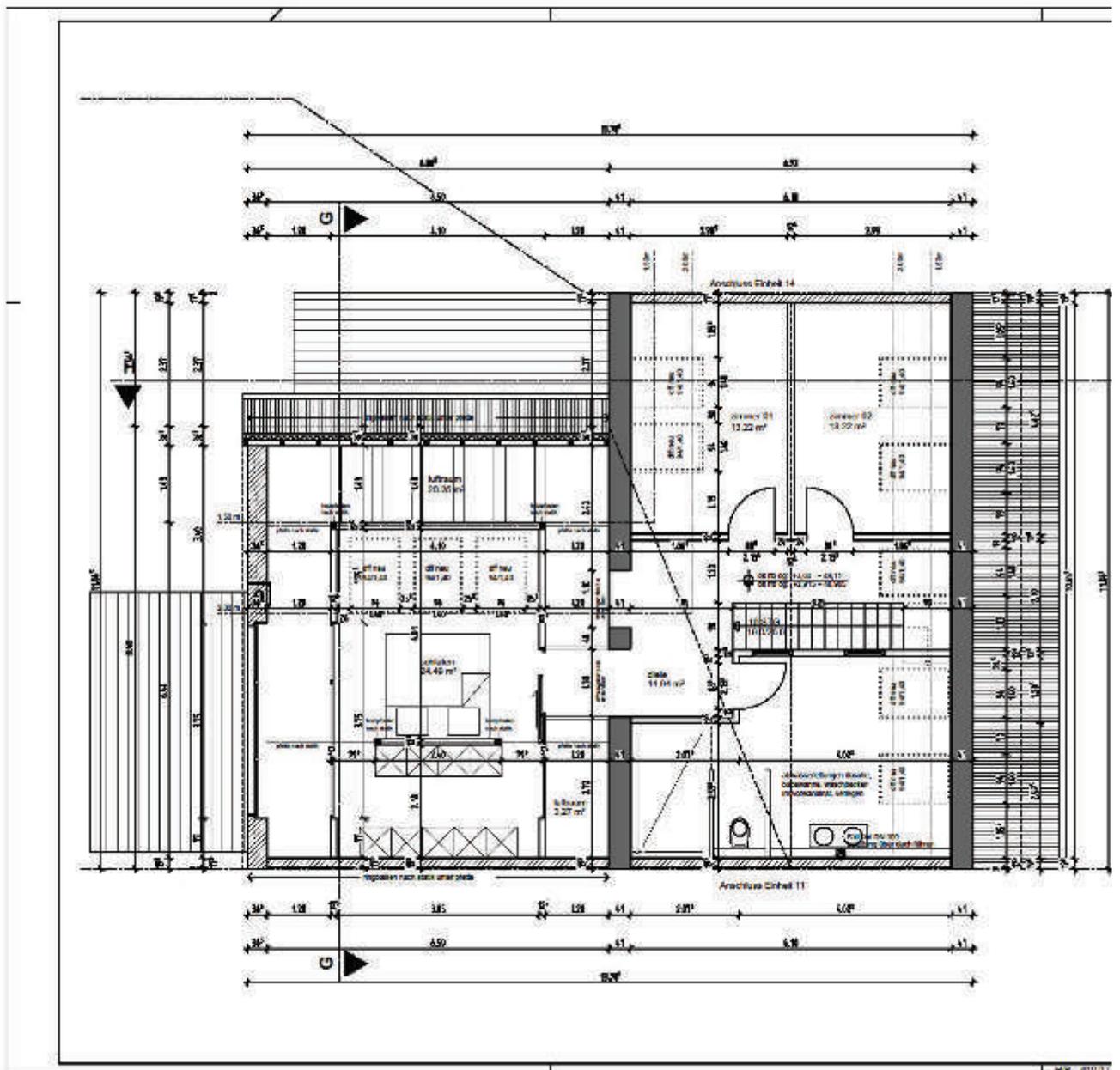
- Grundstücksgrösse, Wohn- und Nutzfläche -

Das Grundstück ist ca. 417 m² groß, zuzüglich der allgemeinen Anteilsfläche des Innenhof und der Parkplätze. Das Objekt verfügt über eine Innenhofterrasse und einen großzügigen Garten der nach Westen ausgerichtet ist.

- Wohnflächenaufstellung -

projekt	sannersdorferstr. 116, Qettinghof	
leistungsphase	bauantrag hofanlage quettinghof / einheit 12	
berechnung	wohnflächenberechnung nach DIN 277	
stand	20.11.2014	<i>berechnungsgrundlage grundrisse, schnitt</i>
	Erdgeschoss	
	Diele	14,09 m ²
	WC	4,66 m ²
	Wohnen	52,01 m ²
	Küche	35,52 m ²
	HWR	10,08 m ²
	Terrasse zum Hof je 50 %	10,00 m ²
	Terrasse zum Garten je 50 %	15,00 m ²
	EG Gesamt	141,36 m²
	Obergeschoss	
	Schlafzimmer	24,49 m ²
	Diele	14,94 m ²
	Bad	19,56 m ²
	Zimmer	26,44 m ²
	OG Gesamt	85,43 m²
	WFL Einheit 12 gesamt:	226,79 m²

Obergeschoss

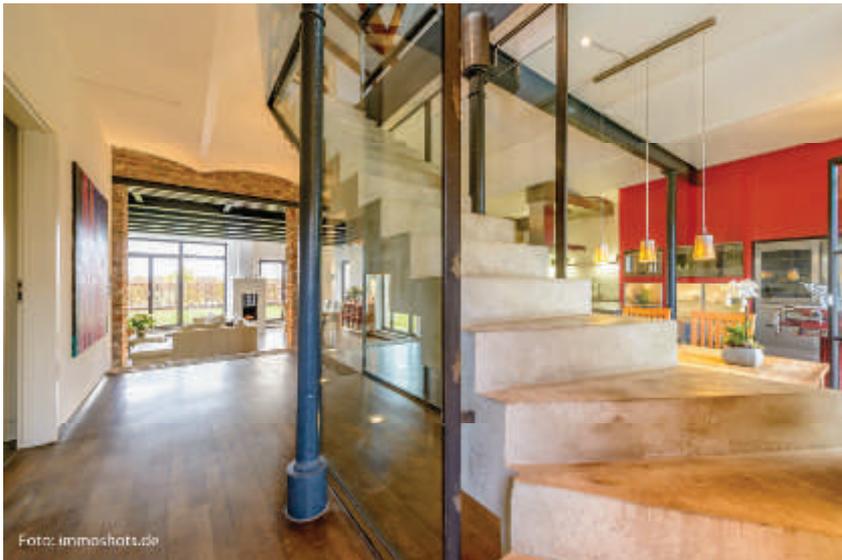


- Fotos Erdgeschoss -



- Nutzungskonzeptionen -

Das individuell und architektonisch interessant gestaltete Architektenhaus ist für eine Wohnnutzung vorgesehen.



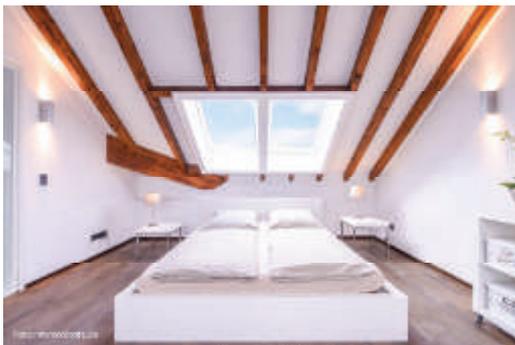
- Gartenanlage -



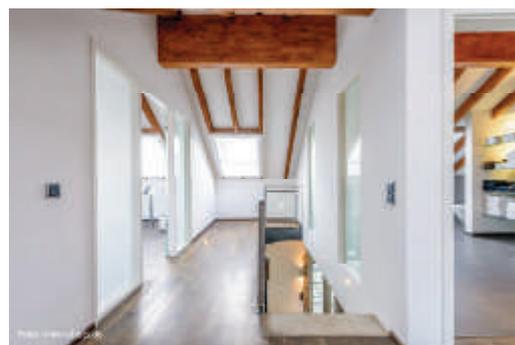
- Hauseingang - Innenhof -



- Obergeschoss -



Schlafzimmer



Diele Obergeschoss



Diele Obergeschoss



Bad Obergeschoss



Schlafzimmer

- Kaufkonditionen -

**810.000 € für das Haus
zzgl. Stellplätze**

- Bezugstermin -

Dieses sollte individuell nach Vereinbarung vereinbart werden.

- Vertraulichkeit -

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass dieses Angebot vertraulich zu behandeln ist! Besichtigungstermine des Hauses innen sind nur nach telefonischer Abstimmung mit uns möglich.

- Provision -

Provisionszahlung durch den Käufer:

Siehe allgemeine Geschäftsbedingungen: 3 % zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer der notariellen Kaufpreissumme.

- Gewährleistung -

Für die Richtigkeit der vorstehenden Daten können wir keine Gewähr übernehmen. Alle Daten und Zahlen beziehen sich auf die Auswertung aus der Baugenehmigungsplanung und Ausführungsplanung

Sollte dieses Angebot Ihr Interesse finden, vereinbaren wir gerne einen Termin, um Ihnen das Objekt zu präsentieren.

Für Rückfragen sowie für einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne telefonisch oder per e-mail an architekt@stephanotto.de Verfügung.