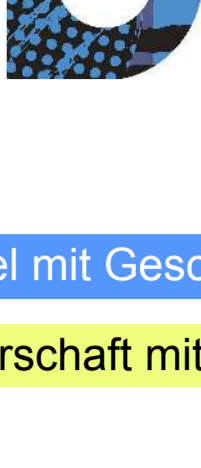




Unverbindliche Darstellung

ZWISCHEN RHEIN UND RENNBAHN WOHNEN IM GRÜNEN VEEDDEL

Nesselrodestraße 2-4 & 8-10, Niehler Straße 346-348



Veedel mit Geschichte

Nachbarschaft mit Zukunft

Wohnen mit Konzept

An der Nesselrodestraße in Köln entsteht ein modernes Wohnensemble, das in zwei aufeinander abgestimmten Bauabschnitten realisiert wird und sich harmonisch in die gewachsene Umgebung einfügt. Die Architektur verbindet klare Linien mit einer warmen, zeitlosen Gestaltung: Klinkerriemchen im Erdgeschoss bilden ein robustes Fundament, darüber sorgt eine helle Putzfassade für Leichtigkeit. Fein abgestimmte Materialien und dezente Farbakzente unterstreichen das hochwertige Gesamtbild. Unterschiedliche Grundrisse bieten passende Lösungen für Singles, Paare und Familien. Jede Wohnung verfügt über eine Loggia, einen Balkon oder eine Dachterrasse und eröffnet damit privaten Freiraum mitten in der Stadt. Die Zugänge sind barrierefrei, alle Wohnungen sind komfortabel über Aufzüge direkt mit der Tiefgarage verbunden.

Bauteil 1 – Nesselrodestraße 8–10

Im ersten Bauabschnitt entstehen 29 Eigentumswohnungen mit 2 bis 4 Zimmern und Wohnflächen von ca. 43 m² bis 99 m², erschlossen über zwei separate Hauseingänge.

Bauteil 2 – Niehler Straße 346 – 348 | Nesselrodestr. 2 – 4

Mit dem zweiten Bauabschnitt wird das Ensemble konsequent weitergeführt und städtebaulich ergänzt. Drei Hauseingänge an der Nesselrodestraße und der Niehler Straße sorgen für eine klare Adressbildung und schaffen überschaubare Hausgemeinschaften. Hier entstehen 36 Eigentumswohnungen mit 2 bis 4 Zimmern und Wohnflächen von ca. 46 m² bis 97 m². Im Erdgeschoss des „Niehler Ecks“ ergänzen fünf flexibel nutzbare Gewerbeeinheiten mit 2 bis 3 Räumen und Flächen zwischen ca. 67 m² und 80 m² das Nutzungskonzept und bieten Raum für Büro oder Praxis.

DAS PROJEKT

- 65 Neubau-Eigentumswohnungen
- Ca. 43 – 97 m²
- 5 Gewerbeeinheiten
- Ca. 67 – 80 m²
- 28 Tiefgaragenstellplätze
- Vorrichtung für E-Mobilität an jedem Stellplatz
- 117 Zweirad-Stellplätze
- Einhausung für 13 Lastenräder
- Begrünter Innenhof
- Nachhaltige Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage

DIE HÄUSER

- 5 Hauseingänge
- Barrierefreie Bauausführung
- Moderne Treppenhäuser mit Aufzügen

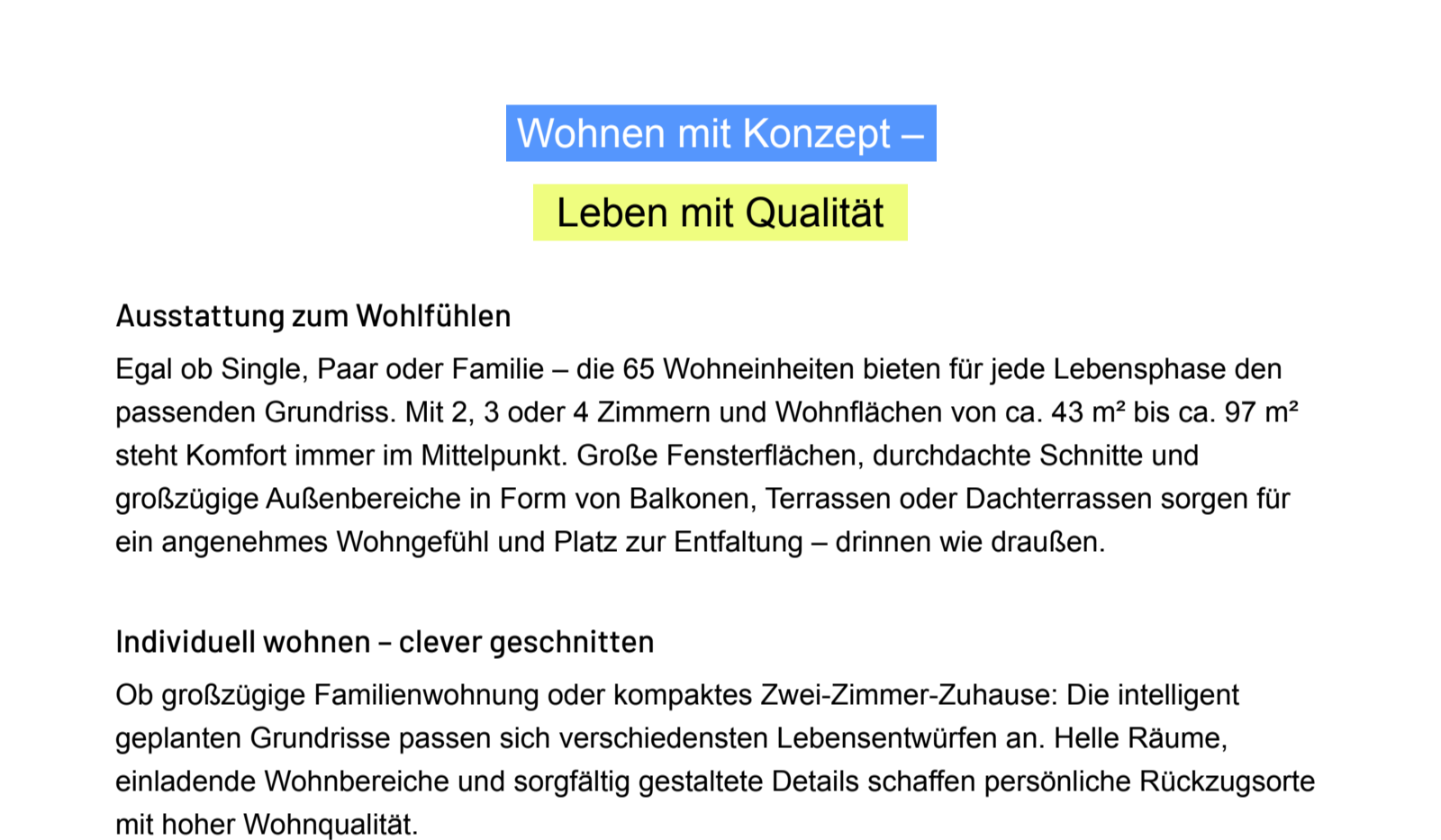
ENERGIEAUSWEIS

BAUTEIL 1

- Art des Energieausweises: Bedarfsausweis
- Wert des Endenergiebedarfs: 12,1 kWh/(m²*a)
- Energieträger: Strom-Mix
- Heizungsart: Fußbodenheizung
- Baujahr: 2025
- Energieeffizienzklasse: A+
- Fertigstellung: Q1 2028

BAUTEIL 2

- Art des Energieausweises: Bedarfsausweis
- Wert des Endenergiebedarfs: 12,4 kWh/(m²*a)
- Energieträger: Strom-Mix
- Heizungsart: Fußbodenheizung
- Baujahr: 2025
- Energieeffizienzklasse: A+
- Fertigstellung: Q4 2028



Unverbindliche Darstellung

Wohnen mit Konzept –

Leben mit Qualität

Ausstattung zum Wohlfühlen

Egal ob Single, Paar oder Familie – die 65 Wohneinheiten bieten für jede Lebensphase den passenden Grundriss. Mit 2, 3 oder 4 Zimmern und Wohnflächen von ca. 43 m² bis ca. 97 m² steht Komfort immer im Mittelpunkt. Große Fensterflächen, durchdachte Schnitte und großzügige Außenbereiche in Form von Balkonen, Terrassen oder Dachterrassen sorgen für ein angenehmes Wohngefühl und Platz zur Entfaltung – drinnen wie draußen.

Individuell wohnen – clever geschnitten

Ob großzügige Familienwohnung oder kompaktes Zwei-Zimmer-Zuhause: Die intelligent geplanten Grundrisse passen sich verschiedensten Lebensentwürfen an. Helle Räume, einladende Wohnbereiche und sorgfältig gestaltete Details schaffen persönliche Rückzugsorte mit hoher Wohnqualität.

Gewerbeflächen

Im Erdgeschoss des Projekts entstehen fünf Gewerbeeinheiten mit Flächen von ca. 67 m² bis 80 m². Die zentrale Lage an der Nesselrodestraße bietet ideale Voraussetzungen für eine Nutzung als Büro- oder Praxisfläche.

Energieeffizienz neu gedacht

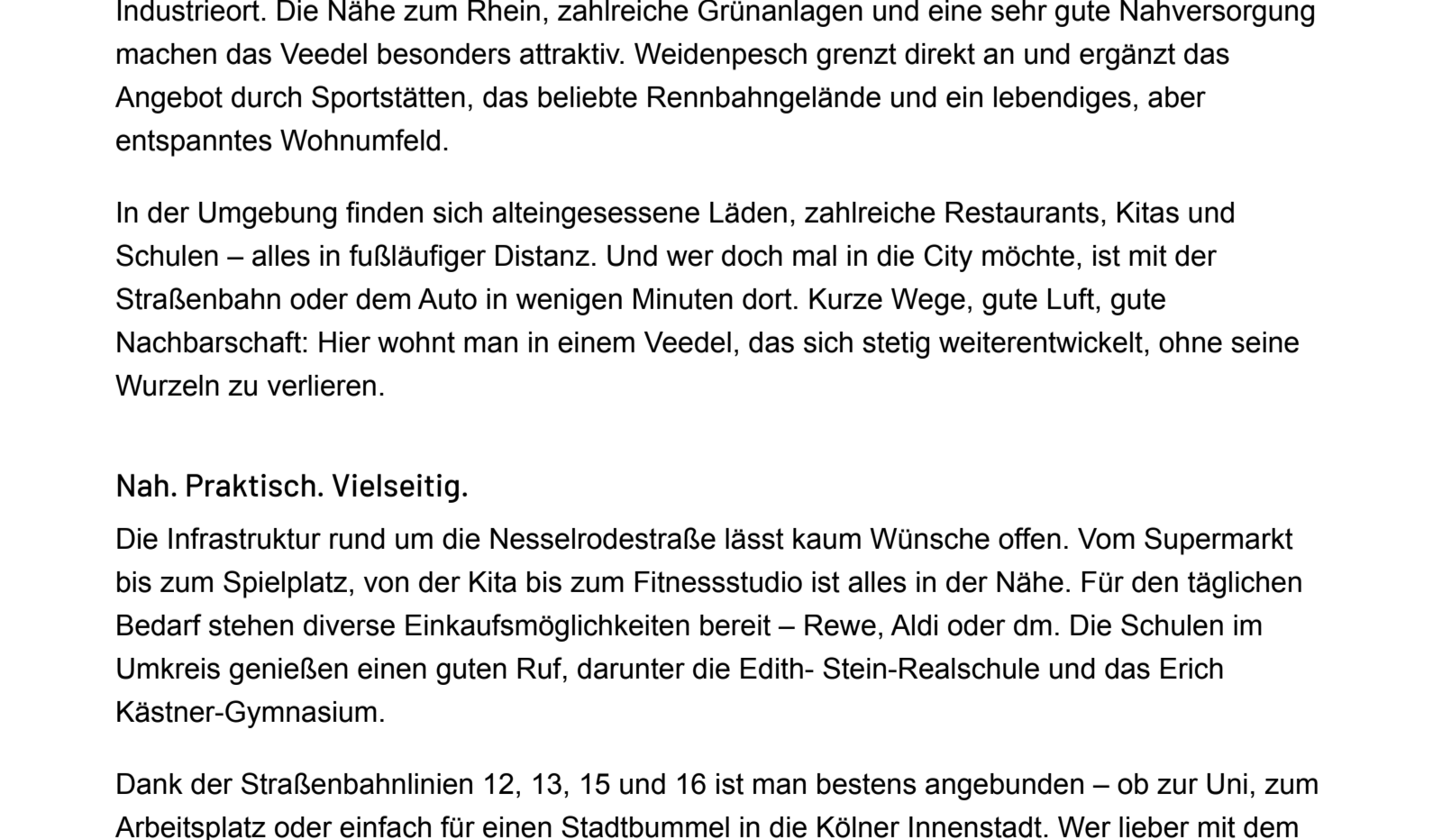
Die Versorgung erfolgt über eine nachhaltige Kombination aus Luft-Wasser- Wärmepumpe und Photovoltaikanlage. Das effiziente Contracting-Modell sorgt für eine verlässliche, ressourcenschonende Energieversorgung. Die Einhaltung des aktuellen Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2024) ist selbstverständlich. Darüber hinaus erfüllt das Projekt den förderfähigen KfW-Effizienzhaus-Standard EH 40.

DIE WOHNUNGEN

- Echtholzparkett in Eiche, hochwertig verlegt
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen mit Einzelraumsteuerung
- Großformatige Wand- und Bodenfliesen (30 x 60 cm) mit Betonoptik im Bad
- Parkettboden in der Küche
- Bodengleiche Duschen von Kaldewei oder gleichwertig
- Sanitärobjekte und Armaturen: Ideal Standard oder gleichwertig
- Handtuchheizkörper im Bad
- Video-Gegensprechanlage mit Farbdisplay für mehr Sicherheit
- Elektrische Rollläden an allen Wohnungsfenstern
- Kunststofffenster mit Mehrfachverglasung
- Aufzüge von der Tiefgarage bis in jede Etage
- Waschmaschinenanschluss in den Wohnungen
- Außenzapfstelle in den Erdgeschosswohnungen und in Wohnungen im Dachgeschoss
- Balkone/(Dach-)Terrassen

DAS GEWERBE

- Jede Gewerbeeinheit mit Terrasse
- Jede Gewerbeeinheit mit Duschbad
- Großzügige Büro-/Praxisräume
- Sichtbare Betondecken
- Deckenhöhe von ca. 3,30m
- Vinylbodenbelag in Holzoptik



Unverbindliche Darstellung

Wo das Leben zur Ruhe kommt –

und doch in Bewegung bleibt

Leben zwischen Stadt und Natur

Wer das städtische Leben liebt, aber auf grüne Rückzugsorte nicht verzichten möchte, wird hier fündig: Das Projekt liegt eingebettet zwischen den charmanten Stadtteilen Riehl und Weidenpesch. In einer ruhigen Seitenstraße, unweit der Rheinauen und urbaner Infrastruktur, entsteht ein Zuhause für alle, die sich nach einer Verbindung von Natürlichkeit, Nachbarschaft und moderner Wohnqualität sehnen. Hier trifft ein familienfreundliches Umfeld auf urbane Bequemlichkeit – umgeben von alten Alleen, gepflegten Spielplätzen und dem typischen Kölner Veedelsflair. Ob als Rückzugsort nach einem langen Arbeitstag oder als Lebensmittelpunkt für junge Familien: Das Projekt überzeugt mit seiner Lage, Architektur und einem nachhaltigen Konzept für die Zukunft.

Das Veedel entdecken – Niehl & Weidenpesch

Linksrheinisch im Kölner Norden gelegen, ist Niehl längst mehr als nur ein traditionsreicher Industrieort. Die Nähe zum Rhein, zahlreiche Grünanlagen und eine sehr gute Nahversorgung machen das Veedel besonders attraktiv. Weidenpesch grenzt direkt an und ergänzt das Angebot durch Sportstätten, das beliebte Rennbahngelände und ein lebendiges, aber entspanntes Wohnumfeld.

In der Umgebung finden sich alteingesessene Läden, zahlreiche Restaurants, Kitas und Schulen – alles in fußläufiger Distanz. Und wer doch mal in die City möchte, ist mit der Straßenbahn oder dem Auto in wenigen Minuten dort. Kurze Wege, gute Luft, gute Nachbarschaft: Hier wohnt man in einem Veedel, das sich stetig weiterentwickelt, ohne seine Wurzeln zu verlieren.

Nah. Praktisch. Vielseitig.

Die Infrastruktur rund um die Nesselrodestraße lässt kaum Wünsche offen. Vom Supermarkt bis zum Spielplatz, von der Kita bis zum Fitnessstudio ist alles in der Nähe. Für den täglichen Bedarf stehen diverse Einkaufsmöglichkeiten bereit – Rewe, Aldi oder dm. Die Schulen im Umkreis genießen einen guten Ruf, darunter die Edith- Stein-Realschule und das Erich Kästner-Gymnasium.

Dank der Straßenbahnlinien 12, 13, 15 und 16 ist man bestens angebunden – ob zur Uni, zum Arbeitsplatz oder einfach für einen Stadtbummel in die Kölner Innenstadt. Wer lieber mit dem Fahrrad unterwegs ist, profitiert von den ausgebauten Radwegen entlang der Niehler Straße oder durch das benachbarte Riehl. Die kurzen Wege zu Rhein, Parkanlagen und Sportangeboten runden das Bild ab.

Bauteil 1

Bauteil 2

Unverbindliche Darstellung

Projektentwickler

