



PANDiON cosy

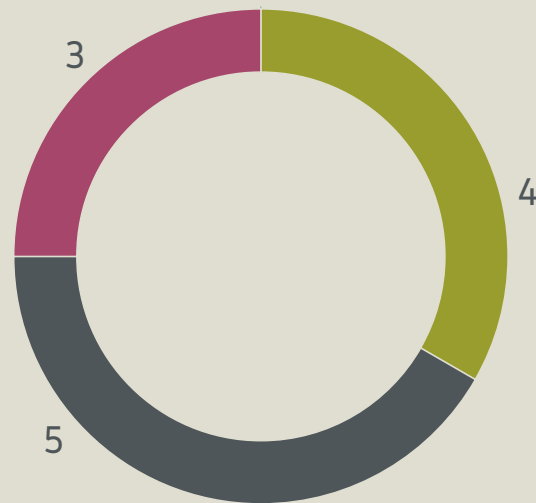
INVESTORENEXPOSÉ  
HAUS 11



# URBANITÄT UND NATUR IM EINKLANG

## Wohnungsmix

- 2-Zimmer-Wohnung
- 3-Zimmer-Wohnung
- 4-Zimmer-Wohnung



## FACT SHEET

- Adresse: Alsdorfer Straße 7-9, 50933 Köln-Braunsfeld
- Wohneinheiten: 12
- Wohnfläche: ca. 1.715 qm, davon Wohnfläche ca. 938 qm und Kitafläche 777 qm
- Wohnungsmix: 5 x 2-Zimmer (48-58 qm), 3 x 3-Zimmer (86-100 qm), 4 x 4-Zimmer (91-109 qm)
- Alle Wohnungen sind barrierefrei
- PKW-Stellplätze: nach Absprache
- Kita mit ca. 777 qm Mietfläche
- Miete Kita: ca. 17,75 €/qm Stand Q1, 2024 – Mietberechnung erfolgt gemäß Kibiz; Indexierung bis Mietbeginn in Q2/3, 2027 zu berücksichtigen
- Fertigstellung: voraussichtlich Sommer 2027
- Teil einer WEG bestehend aus den Häusern 4-11, insgesamt 164 WE
- **Voraussichtliche Mieteinnahmen: 447.000 Euro p.a.**
- **Kaufpreis: 11.990.000 Euro**
- **Provisionsfrei**

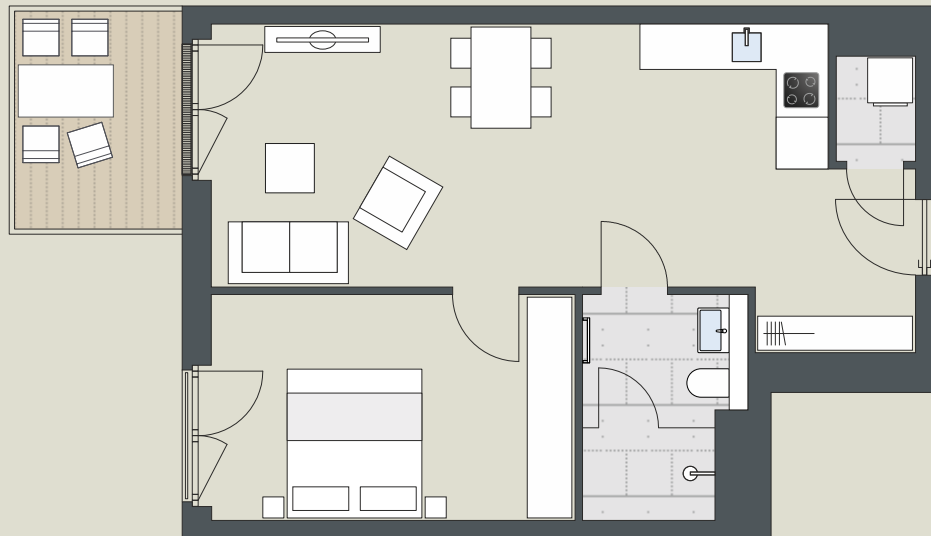
## BESONDERHEITEN

- Teil eines neuen Stadtquartiers
- Hochwertiger Bau- und Ausstattungsstandard mit Smarthome
- Zusätzliche Extras im Quartier wie Paketstation und Verleih von E-Lastenrädern
- Vorrüstung aller TG-Stellplätze für Wallboxen
- Photovoltaik-Anlagen, die den Allgemeinstrom abdecken
- International renommiertes Architekturbüro HPP Architekten

## LAGE

- Zentrumsnah und dennoch naturverbunden mit der Nähe zum Stadtwald
- Anbindung: über Bus und Bahn



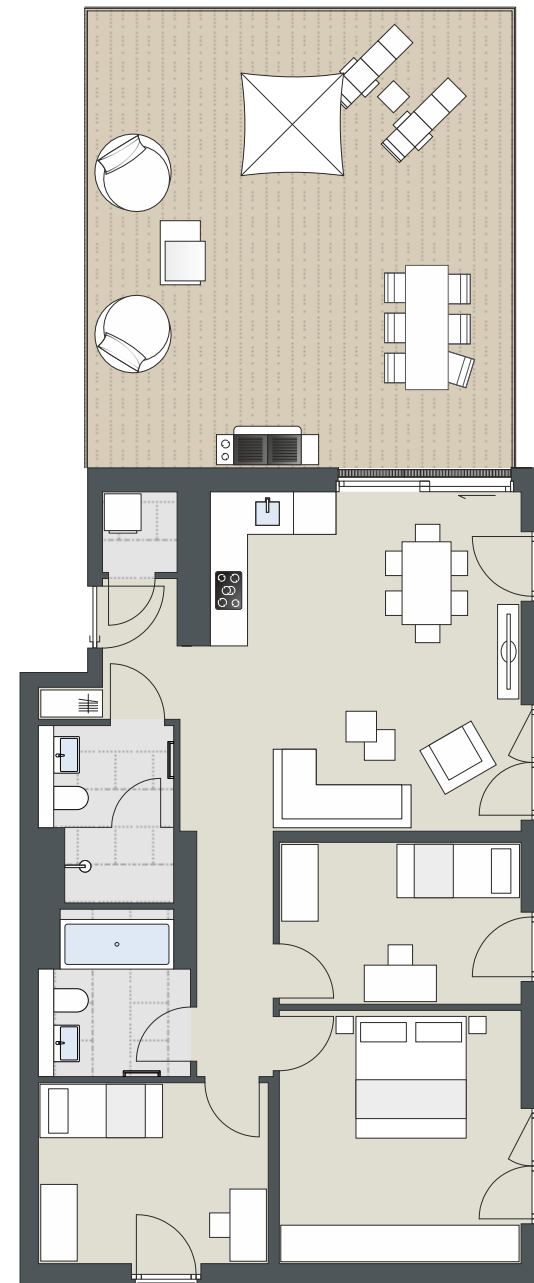


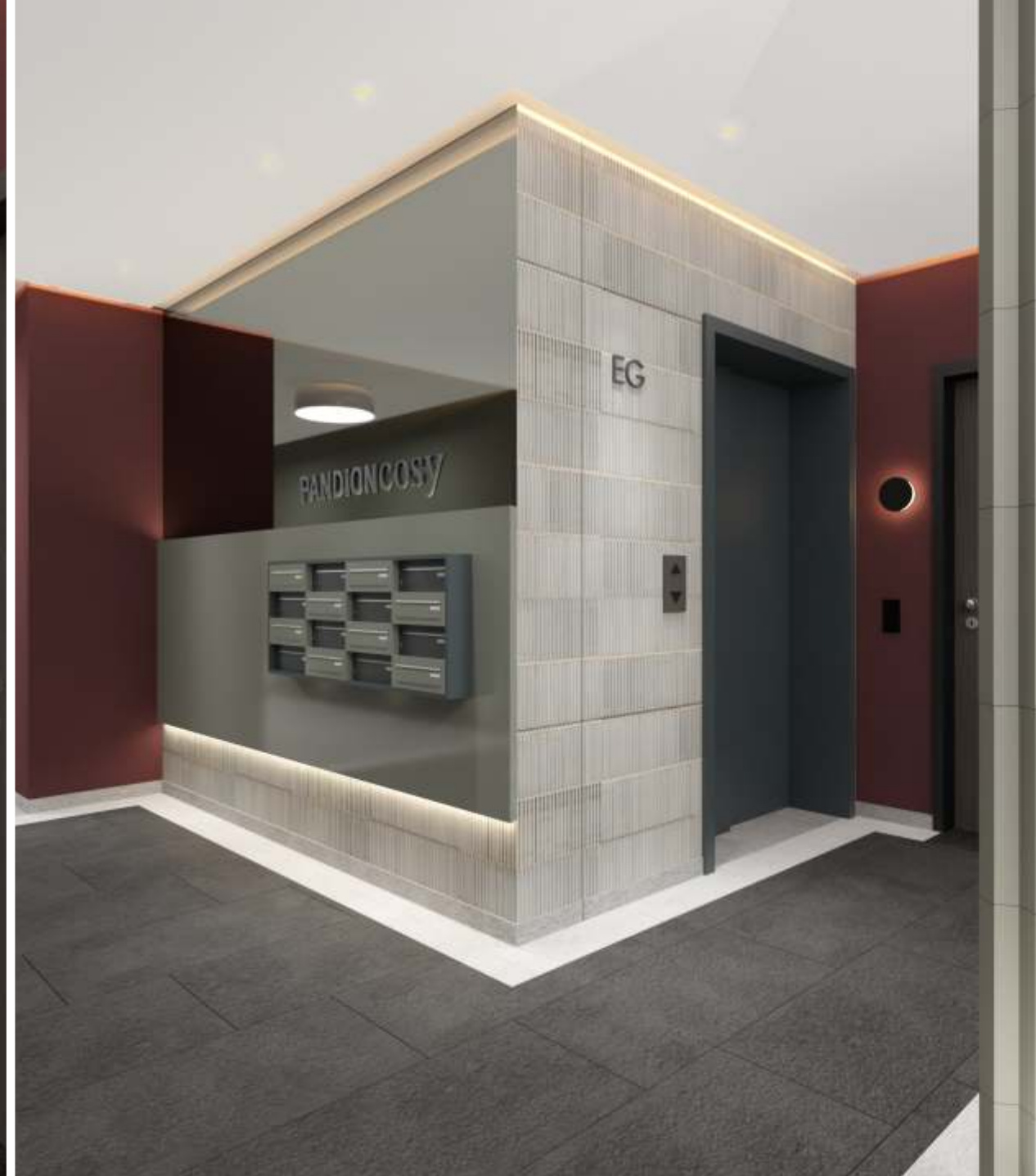
**2-ZIMMER-  
ETAGENWOHNUNG**  
**58,83 m<sup>2</sup>**  
**BARRIEREFREI**

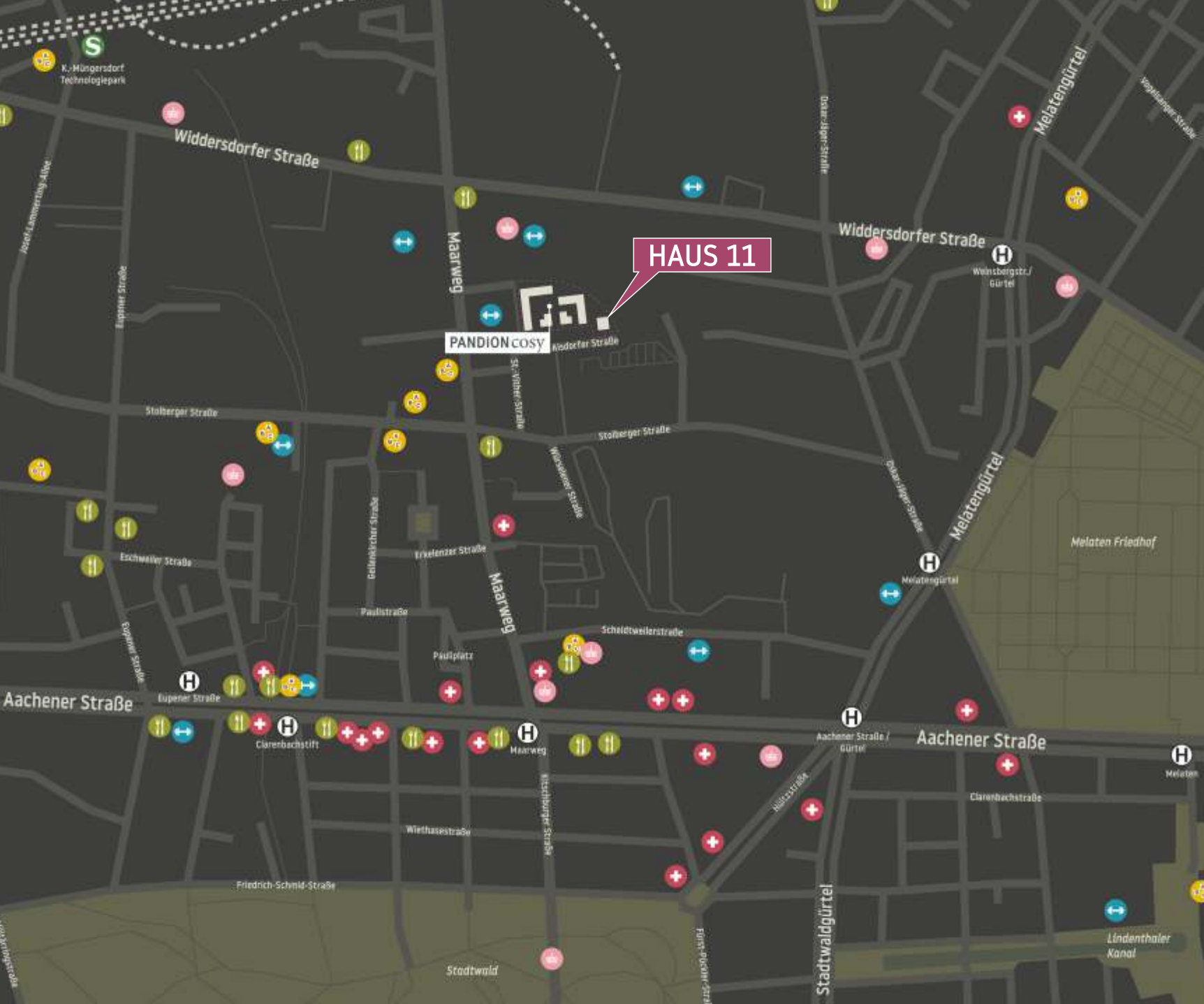
Wohnen   Essen   Kochen	29,31 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,99 m <sup>2</sup>
Bad	6,03 m <sup>2</sup>
Hauswirtschaftsraum	1,49 m <sup>2</sup>
Flur	2,45 m <sup>2</sup>
Garderobe	1,26 m <sup>2</sup>
Balkon (6,59 m <sup>2</sup> x 50%)	3,30 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>58,83 m<sup>2</sup></b>

**4-ZIMMER-  
DACHGESCHOSS-  
WOHNUNG**  
**108,64 m<sup>2</sup>**  
**BARRIEREFREI**

Wohnen   Essen   Kochen	30,16 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,66 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	11,30 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	10,65 m <sup>2</sup>
Bad 1	5,86 m <sup>2</sup>
Bad 2	6,18 m <sup>2</sup>
Hauswirtschaftsraum	1,60 m <sup>2</sup>
Entrée	2,86 m <sup>2</sup>
Flur	5,01 m <sup>2</sup>
Garderobe	0,55 m <sup>2</sup>
Terrasse (53,25 m <sup>2</sup> )	17,81 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>108,64 m<sup>2</sup></b>







# FAHRZEITEN



Dom/Köln Hauptbahnhof

-  22 Minuten
-  18 Minuten
-  20 Minuten



Stadtwald






-  4 Minuten
-  6 Minuten
-  15 Minuten

Köln Bonn Airport

-  37 Minuten
-  27 Minuten

S-Bahn/Technologiepark

-  4 Minuten
-  6 Minuten
-  17 Minuten

-  Markt/Supermarkt
-  Sport/Fitness
-  Gastronomie
-  Arztpraxis
-  Schule/Kita

# KONTAKT

Sie haben Fragen?  
Sprechen Sie uns an!

## Gabriele Kuhn-Holtey

Leitung Vertrieb  
PANDION Vertriebsgesellschaft mbH

Im Mediapark 8  
50670 Köln

Telefon +49 (0) 221/71600-455  
E-Mail: [kuhn-holtey@pandion.de](mailto:kuhn-holtey@pandion.de)