

KÖLN- BICKENDORF

RHEIN
IMMOBILIEN
GMBH

EIGENTUMSWOHNUNGEN &
GEWERBEEINHEITEN



RAUM
FÜR
MEHR

VENLOER STRAÙE 668/668A
50827 KÖLN

INHALTSANGABE

SEITE

- 3 LAGEKARTE
- 4 LAGEBESCHREIBUNG & INFRASTRUKTUR
- 8 OBJEKTBESCHREIBUNG & ANSICHTEN
- 10 WOHNEN: GRUNDRISSPLÄNE & FLÄCHEN
- 18 WOHNEN: AUSSTATTUNG IM DETAIL
- 20 GEWERBE: GRUNDRISSPLÄNE & FLÄCHEN
- 24 BAUBESCHREIBUNG / ANSICHTEN
- 26 WOHN- UND NUTZFLÄCHEN, MITEIGENTUMSANTEILE / LAGEPLÄNE / GEBÄUDESCHNITT
- 28 KONTAKT

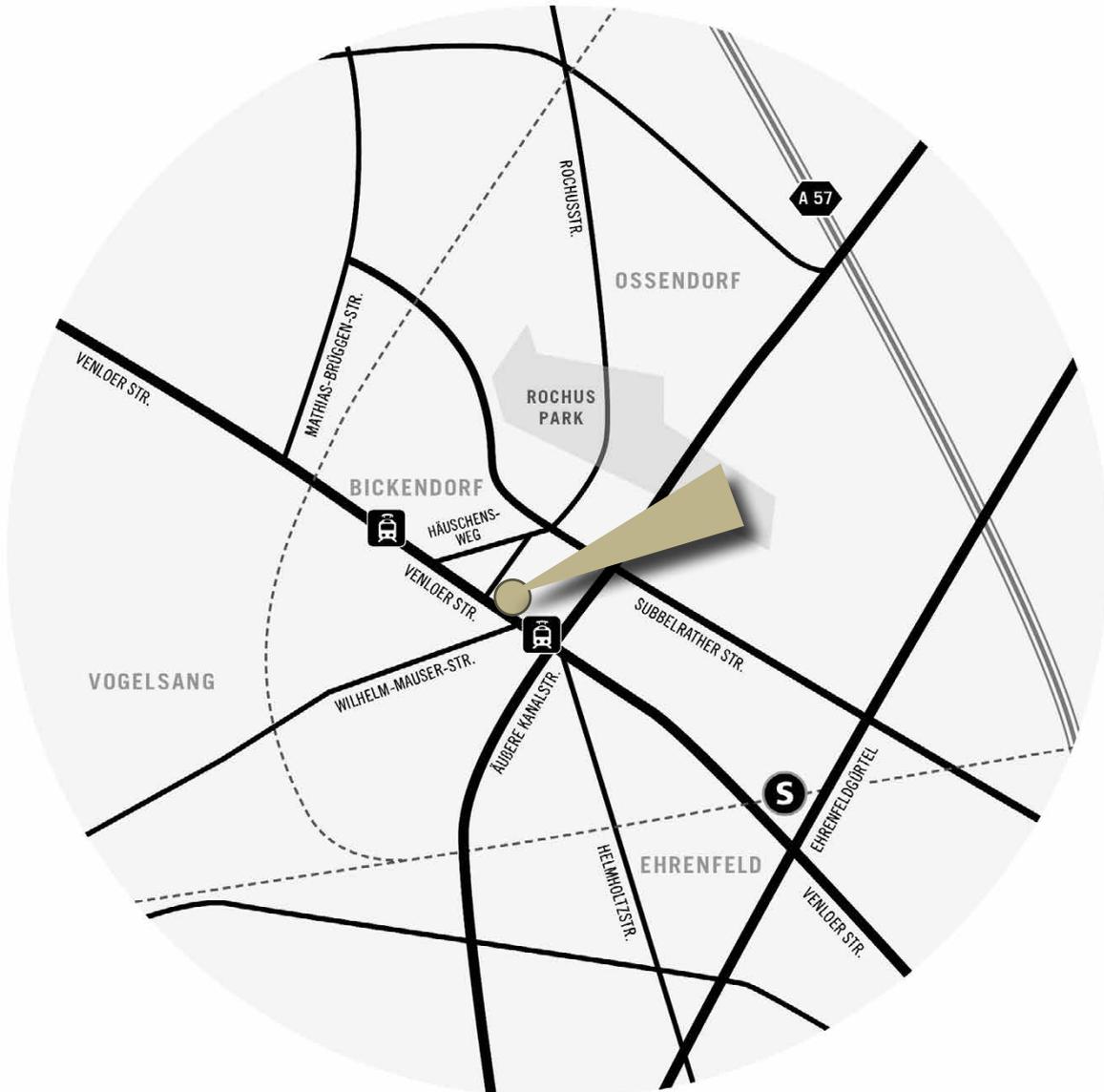
Anlagen

CHANCEN UND RISIKEN IM ÜBERBLICK

AKTUELLE BILDER



EIGENTUMSWOHNUNGEN & GEWERBEEINHEITEN



VENLOER STRAÙE 668/668A
50827 KÖLN-BICKENDORF

HALLO BICKENDORF - NATÜRLICH KÖLN

Bickendorf, das Stadtviertel im Nordwesten von Köln, im Stadtbezirk Ehrenfeld. Hier lässt es sich gut leben: Das Viertel besitzt eine alt-hergebrachte Gemütlichkeit, bietet zahlreiche Einkaufs- und Ausgeh-möglichkeiten und liegt dennoch zentral und citynah.

Schöne Straßen mit netten bunten Häuschen und Mehrfamilienhäu-sern geben Bickendorf einen beinahe dörflichen Charakter. Noch heute dokumentieren die alten Hofgüter die tiefwurzelnde Geschich-te des ehemaligen Bauerndorfs. Die in den 20er Jahren von Wilhelm Riphahn erbaute Rosenhof-Siedlung ist über die Stadtgrenzen Kölns hinweg als architektonisches Highlight bekannt.





ENTFERNUNGEN CA.

EINKAUFEN, REWEMARKT UND MEHR: AB 100 METER

GASTRO: AB 50 METER

ÖPNV STADTBAHNHALTESTELLE: 200 METER

EHRENFELD: 800 METER

SPORT UND ERHOLUNG, ROCHUSPARK: 800 METER

SCHWIMMEN UND WELLNESS, OSSENDORFBAD: 1.000 METER

S-BAHNHOF, EHRENFELD: 1.700 METER

AUTOBAHN A57, ANSCHLUSS: 2.000 METER

CITY, DOM, HAUPTBAHNHOF: 20 MINUTEN MIT ÖPNV

VENLOER STRAÙE 668/668 A

Junge Familien, alteingesessene Kölner und Studenten nutzen die Vorzüge des Veedels: Gemütliche Restaurants und Kneipen sowie Geschäfte für den täglichen Bedarf sind fußläufig zu erreichen. Direkt an der Venloer Straße, der zentralen Einkaufsstraße Bickendorfs, sind Ärzte und Apotheken zu finden. Schnell ist das moderne Ossendorfbad erreichbar und an mehreren Plätzen finden regelmäßige Wochenmärkte statt. Viele Schulen und Kindergärten sind im Veedel und in der näheren Umgebung angesiedelt, was die Lebensqualität spürbar erhöht.

Bickendorf verfügt über eine gute Verkehrsanbindung, die Kölner City und die Autobahnanschlüsse sind innerhalb weniger Minuten erreichbar. Natürlich ermöglichen mehrere Stadtbahn- und Buslinien eine schnelle ÖPNV-Anbindung.

Das angesagte Viertel Ehrenfeld liegt direkt neben dem verträumten Bickendorf. Hier ist immer etwas los: Ladengeschäfte aller Art, Programmkinos, außergewöhnliche Restaurants, Kneipen und Clubs wechseln sich ab, Agenturen und moderne Start-Up Unternehmen arbeiten in umgebauten Industriehallen. Im Norden und im Westen grenzen die Kölner Stadtteile Ossendorf und Vogelsang an Bickendorf: Die alten Veedel bieten nette Lokalitäten, interessante Gewerbebetriebe und Event-Locations.





MEIN EIGENTUM WOHNEN & GEWERBE

Gepflegte Immobilien in guter Lage sind attraktiv und wertbeständig – für den Eigenbedarf oder zur soliden Kapitalanlage. Die Bestandsimmobilie aus dem Jahr 1972 liegt in der Venloer Straße 668/668a in Köln-Bickendorf.

Das Mehrfamilienhaus umfasst insgesamt 16 Eigentumswohnungen, bestehend aus Dreizimmerwohnungen und einer Zweizimmerwohnung mit Wohnungsgrößen zwischen rund 75 m² und 82 m². Alle Einheiten verfügen über einen Balkon, die Dachgeschosswohnungen jeweils über eine Dachterrasse. Ein Aufzug ist vorhanden. Die Wohnungen erreichen Sie bequem über die Laubengänge auf der Hofseite.

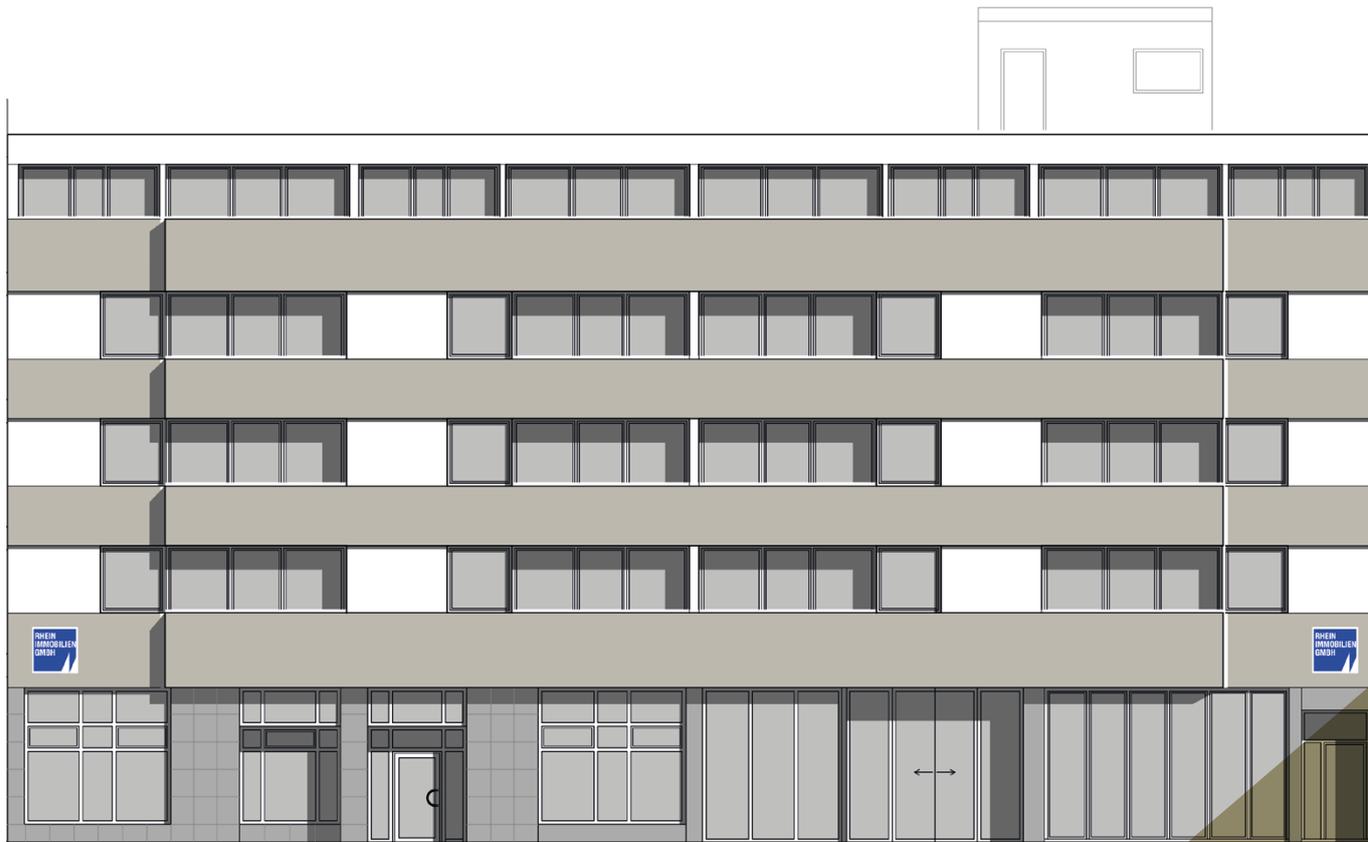
Im Erdgeschoss befinden sich zwei Gewerbeeinheiten. Ein Highlight ist die neu ausbaute Gewerbeeinheit Nr. 18 auf der linken Seite. Hier entsteht eine hochwertige Gastronomie im neusten Designstyle.

Zur wertigen Ausstattung gehören Fliesen, Parkett oder Laminat als Bodenbeläge. Die Fenster sind isolierverglast. Das Gebäude ist massiv gebaut, die moderne Fassade neu gedämmt und gestaltet. In der Tiefgarage befinden sich 19 KFZ-Stellplätze, zusätzlich gibt es 4 weitere Außenstellplätze im Hof. Bitte beachten Sie, dass nicht alle Einheiten renoviert sind.



RÜCKANSICHT HOFSEITE





VORDERANSICHT VENLOER STRASSE

**HIGHLIGHTS**

- 16 EIGENTUMSWOHNUNGEN**
- WOHNFLÄCHEN VON 75 M² BIS 82 M²**
- BODENBELÄGE MIT FLIESEN / PARKETT / LAMINAT**
- ALLE WOHNUNGEN MIT BALKON ODER DACHTERRASSE**
- AUFZUG IN ALLE ETAGEN**
- 2 GEWERBEEINHEITEN IM ERDGESCHOSS**
- GEWERBEEINHEIT NR.18 LINKS: HOCHWERTIGER NEUAUSBAU**
- 19 KFZ-TIEFGARAGENSTELLPLÄTZE**
- 4 KFZ-AUBENSTELLPLÄTZE**
- NEUE UND MODERNE AUßENFASSADE**
- ISOLIERVERGLASTE FENSTER**

NICHT ALLE EINHEITEN SIND RENOVIERT

**WOHNUNG
1**

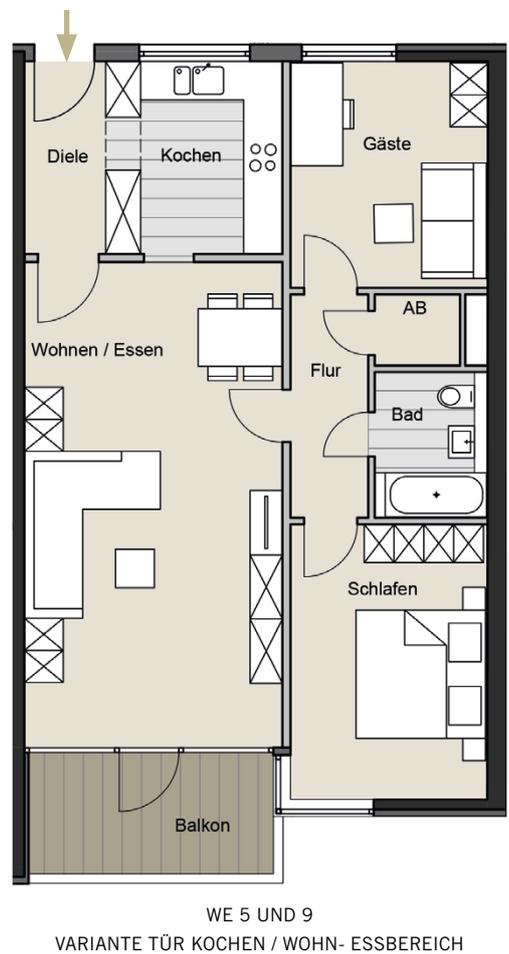
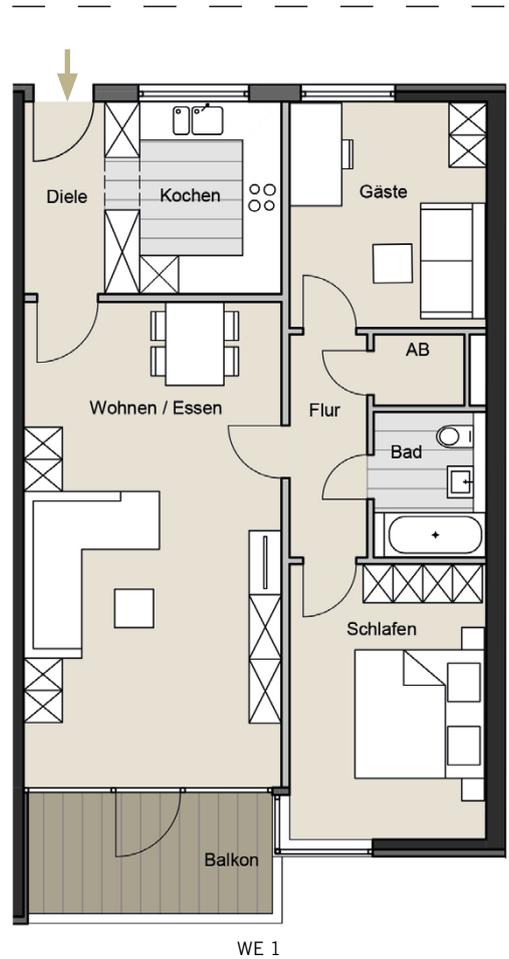
1. OBERGESCHOSS
3 ZIMMER
CA. 79,12 M²

**WOHNUNG
5**

2. OBERGESCHOSS
3 ZIMMER
CA. 79,12 M²

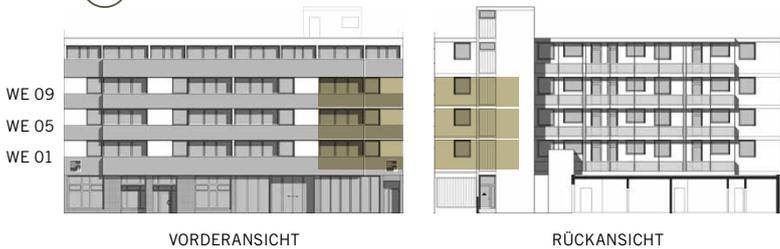
**WOHNUNG
9**

3. OBERGESCHOSS
3 ZIMMER
CA. 79,12 M²



WOHNUNGEN 1 / 5 / 9:

WOHNEN / ESSEN	30,12 m ²
KOCHEN	8,19 m ²
SCHLAFEN	13,04 m ²
GÄSTE	10,75 m ²
BAD	3,95 m ²
DIELE	3,76 m ²
FLUR	4,18 m ²
ABSTELL	1,56 m ²
BALKON (X 0.5)	3,57 m ²
GESAMTWOHNFLÄCHE	ca. 79,12 m²



**WOHNUNG
2**

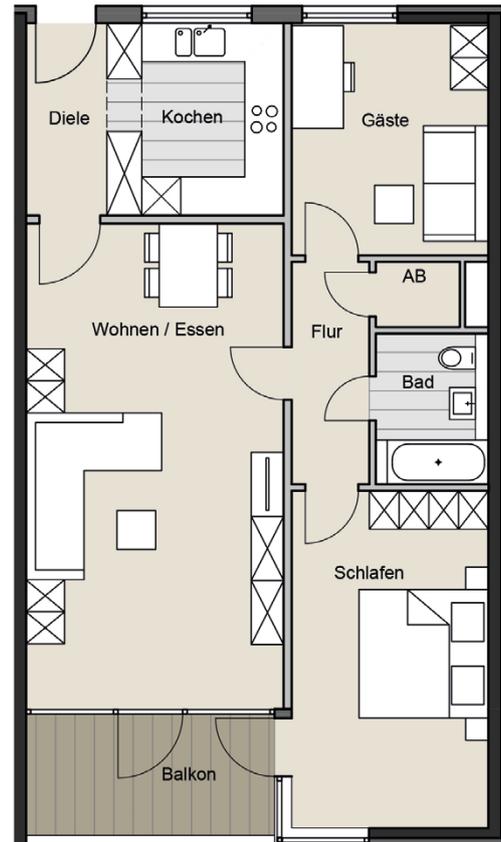
1. OBERGESCHOSS
3 ZIMMER
CA. 82,28 M²

**WOHNUNG
6**

2. OBERGESCHOSS
3 ZIMMER
CA. 82,28 M²

**WOHNUNG
10**

3. OBERGESCHOSS
3 ZIMMER
CA. 82,28 M²



WE 2 UND WE 6
(BEI WE 10 MIT SCHIEBETÜR
FLUR / WOHN- ESSBEREICH)

WOHNUNGEN 2 / 6 / 10:

WOHNEN / ESSEN	30,12 m ²
KOCHEN	8,19 m ²
SCHLAFEN	15,99 m ²
GÄSTE	11,01 m ²
BAD	4,09 m ²
DIELE	3,75 m ²
FLUR	4,16 m ²
ABSTELL	1,33 m ²
BALKON (X 0.5)	3,64 m ²
GESAMTWOHNFLÄCHE	ca. 82,28 m²



VORDERANSICHT

RÜCKANSICHT

**WOHNUNG
3**

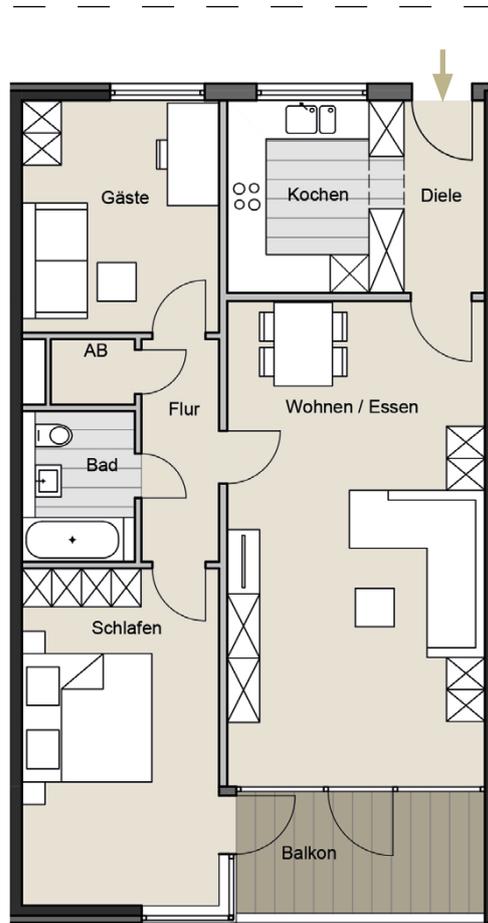
**1. OBERGESCHOSS
3 ZIMMER
CA. 82,34 M²**

**WOHNUNG
7**

**2. OBERGESCHOSS
3 ZIMMER
CA. 82,34 M²**

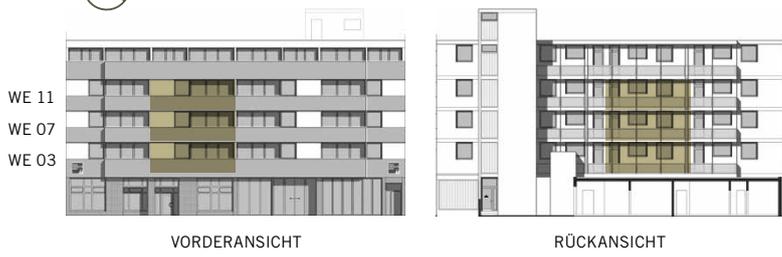
**WOHNUNG
11**

**3. OBERGESCHOSS
3 ZIMMER
CA. 82,34 M²**



WOHNUNGEN 3 / 7 / 11:

WOHNEN / ESSEN	30,14 m ²
KOCHEN	8,19 m ²
SCHLAFEN	16,01 m ²
GÄSTE	11,02 m ²
BAD	4,10 m ²
DIELE	3,75 m ²
FLUR	4,16 m ²
ABSTELL	1,33 m ²
BALKON (X 0.5)	3,64 m ²
GESAMTWOHNFLÄCHE	ca. 82,34 m²



**WOHNUNG
4**

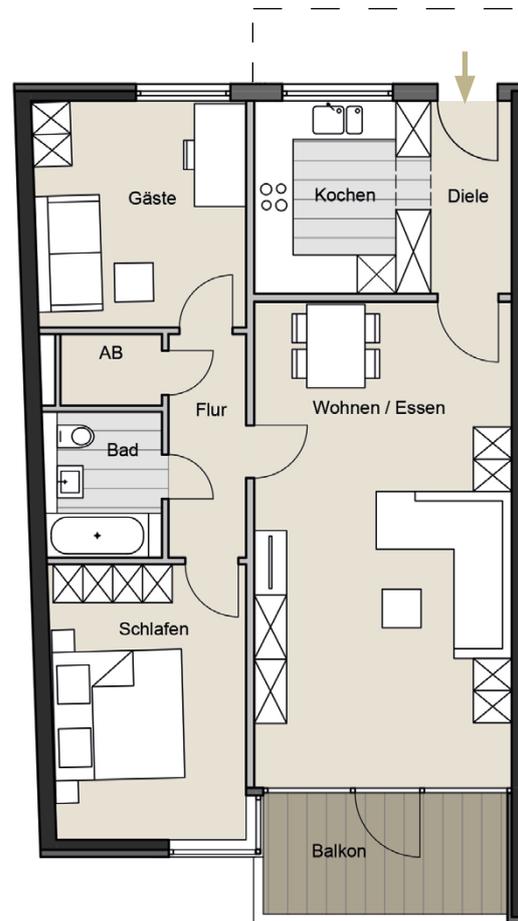
1. OBERGESCHOSS
3 ZIMMER
CA. 80,13 M²

**WOHNUNG
8**

2. OBERGESCHOSS
3 ZIMMER
CA. 80,13 M²

**WOHNUNG
12**

3. OBERGESCHOSS
3 ZIMMER
CA. 80,13 M²

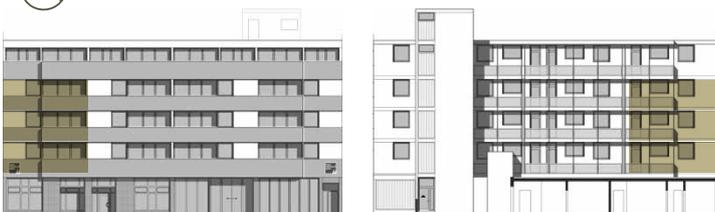


WOHNUNGEN 4 / 8 / 12:

WOHNEN / ESSEN	30,14 m ²
KOCHEN	8,19 m ²
SCHLAFEN	12,90 m ²
GÄSTE	11,53 m ²
BAD	4,14 m ²
DIELE	3,74 m ²
FLUR	4,18 m ²
ABSTELL	1,74 m ²
BALKON (X 0.5)	3,57 m ²
GESAMTWOHNFLÄCHE	ca. 80,13 m²



WE 12
WE 08
WE 04



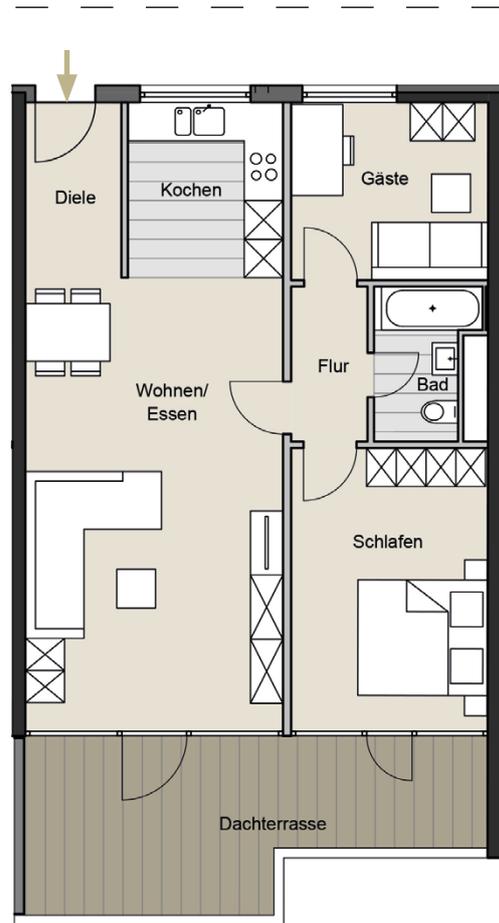
VORDERANSICHT

RÜCKANSICHT

**WOHNUNG
13**

**4. OBERGESCHOSS
(DACHGESCHOSS)**

**3 ZIMMER
CA. 75,12**



WOHNUNG 13:

WOHNEN / ESSEN	28,10 m ²
KOCHEN	6,55 m ²
SCHLAFEN	13,41 m ²
GÄSTE	8,45 m ²
BAD	3,40 m ²
DIELE	4,07 m ²
FLUR	2,84 m ²
DACHTERRASSE (X 0.5)	8,30 m ²
GESAMTWOHNFLÄCHE	ca. 75,12 m²



VORDERANSICHT

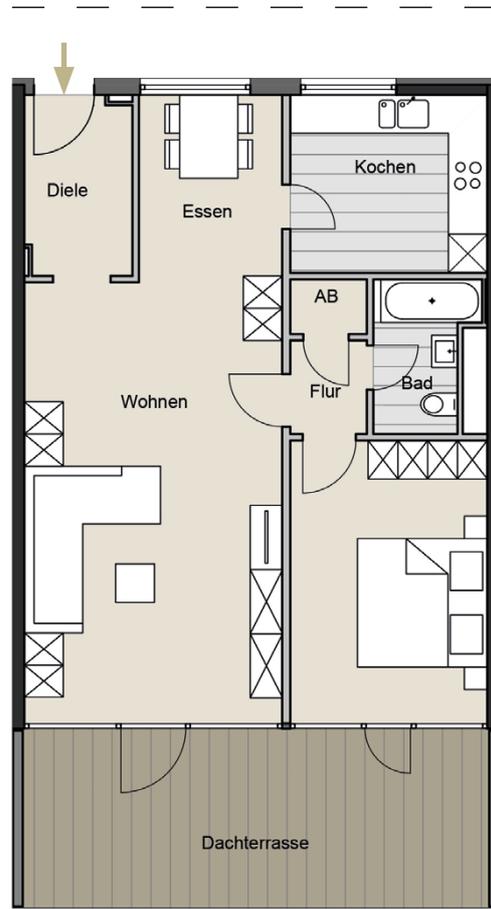


RÜCKANSICHT

WOHNUNG 14

4. OBERGESCHOSS
(DACHGESCHOSS)

2 ZIMMER
CA. 76,45 M²



WOHNUNG 14:

WOHNEN	27,36 m ²
KOCHEN	8,43 m ²
ESSEN	6,46 m ²
SCHLAFEN	13,42 m ²
DIELE	4,58 m ²
BAD	3,39 m ²
FLUR	1,73 m ²
ABSTELL	1,01 m ²
DACHTERRASSE (X 0.5)	10,07 m ²
GESAMTWOHNFLÄCHE	ca. 76,45 m²



VORDERANSICHT

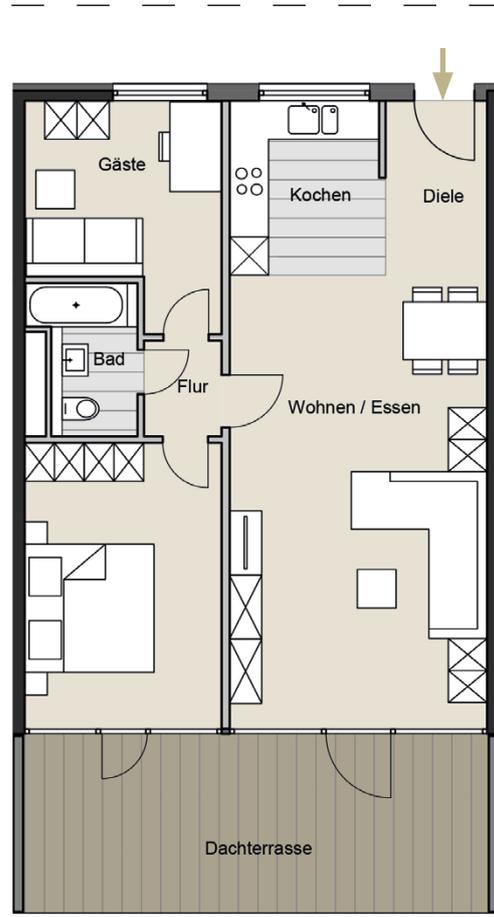


RÜCKANSICHT

**WOHNUNG
15**

**4. OBERGESCHOSS
(DACHGESCHOSS)**

**3 ZIMMER
CA. 77,23**



WOHNUNG 15:

WOHNEN / ESSEN	28,08 m ²
KOCHEN	6,33 m ²
SCHLAFEN	13,60 m ²
GÄSTE	9,43 m ²
BAD	3,47 m ²
DIELE	4,46 m ²
FLUR	1,79 m ²
DACHTERRASSE (X 0.5)	10,07 m ²
GESAMTWOHNFLÄCHE	ca. 77,23 m²



VORDERANSICHT

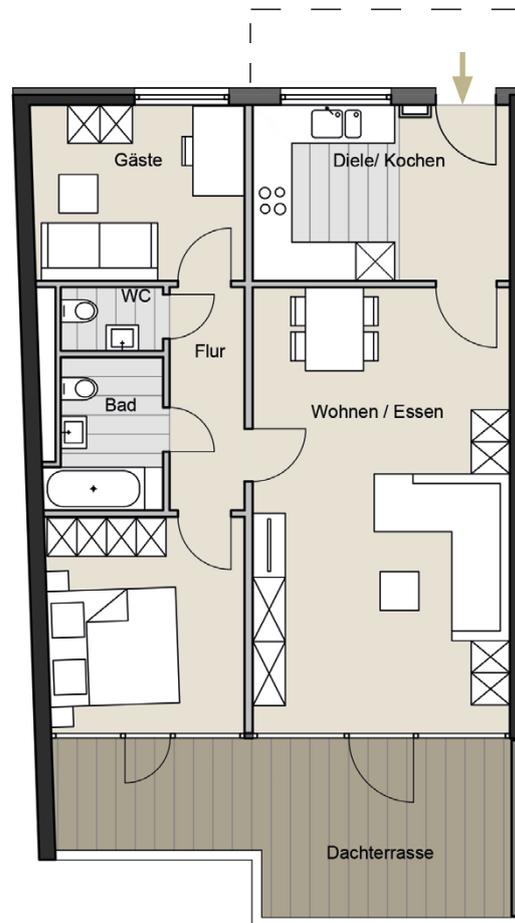


RÜCKANSICHT

WOHNUNG 16

4. OBERGESCHOSS
(DACHGESCHOSS)

3 ZIMMER
CA. 75,67 M²



WOHNUNG 16:

WOHNEN / ESSEN	27,68 m ²
DIELE / KOCHEN	10,91 m ²
SCHLAFEN	10,30 m ²
GÄSTE	8,98 m ²
BAD	3,97 m ²
WC	1,57 m ²
FLUR	4,04 m ²
DACHTERRASSE (X 0.5)	8,23 m ²
GESAMTWOHNFLÄCHE	ca. 75,67 m²

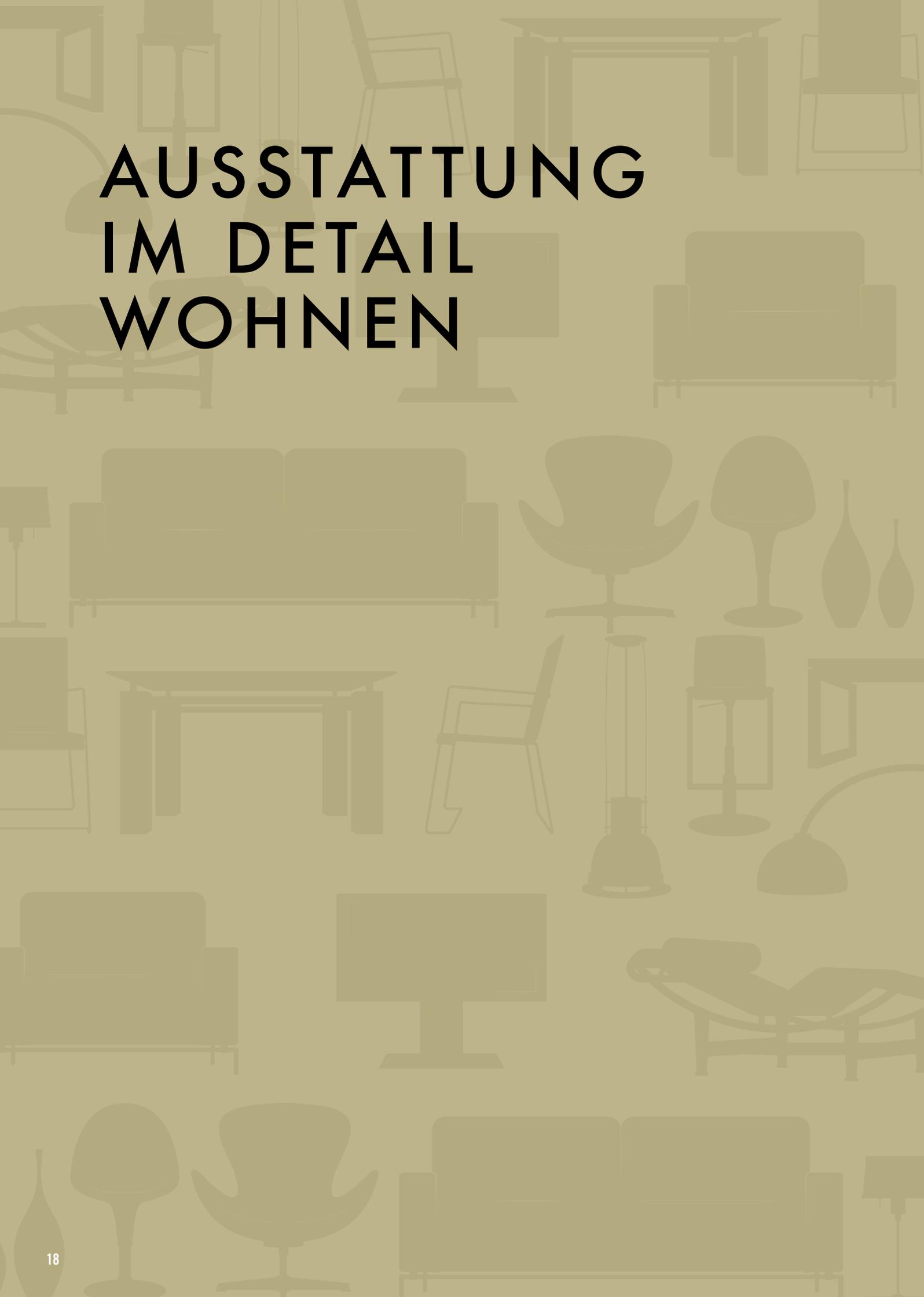


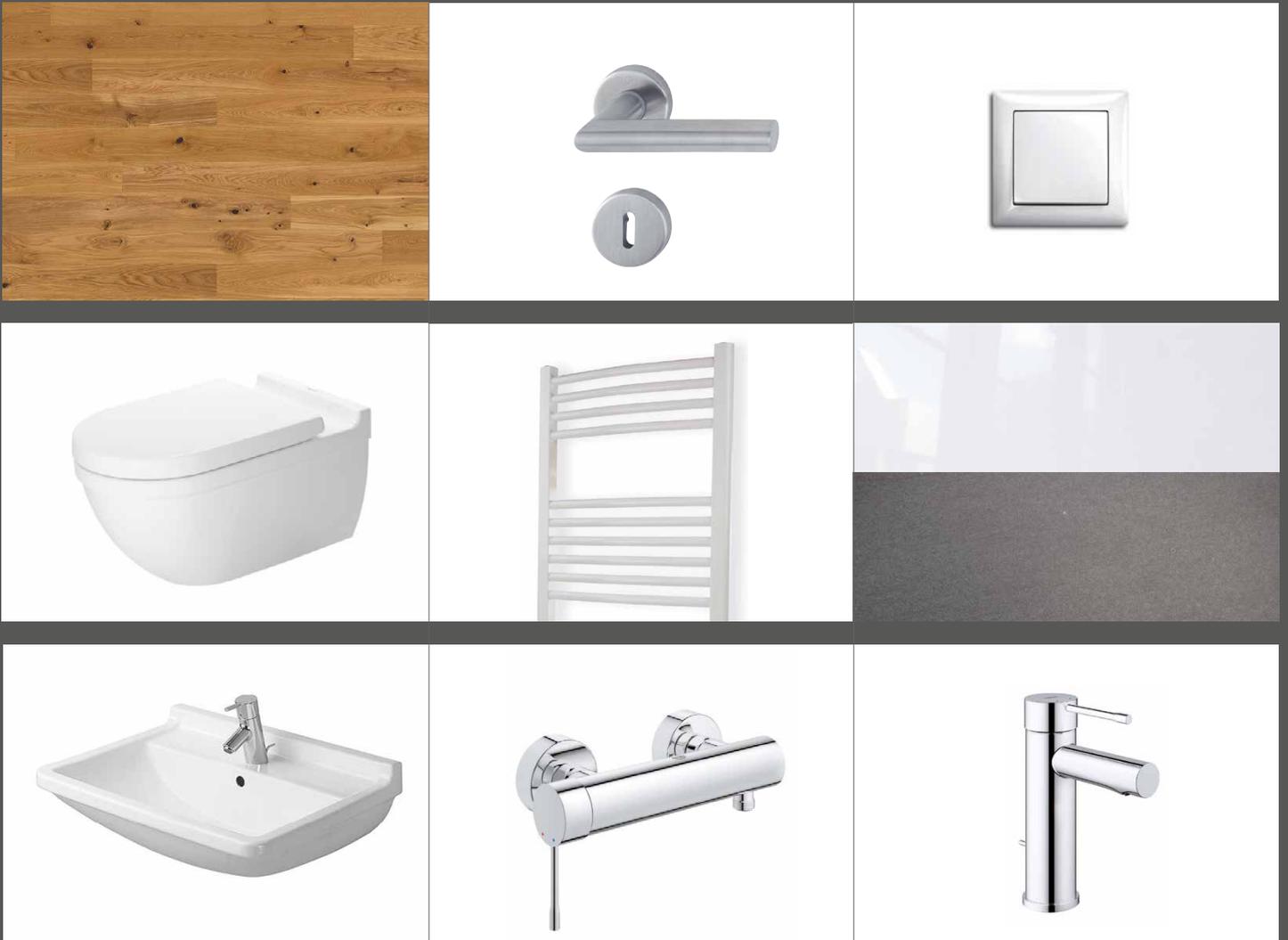
VORDERANSICHT



RÜCKANSICHT

AUSSTATTUNG IM DETAIL WOHNEN





ECHTHOLZPARKETT EICHE NABBUCO

TÜRBSCHLÄGE AUS EDELSTAHL

SCHALTERPROGRAMM REINWEIß

WC REINWEIß DURAVIT

HANDTUCHHEIZKÖRPER REINWEIß

FLIESEN MODERN UND GROßFORMATIG

WASCHTISCH REINWEIß DURAVIT

DUSCHARMATUR GROHE ESSENCE

WASCHTISCHARMATUR GROHE ESSENCE

GEWERBE



**GEWERBE-
FLÄCHE**

RECHTS
17

ERDGESCHOSS
+
KELLERGESCHOSS
CA. 224,34 M²

GEWERBE RECHTS

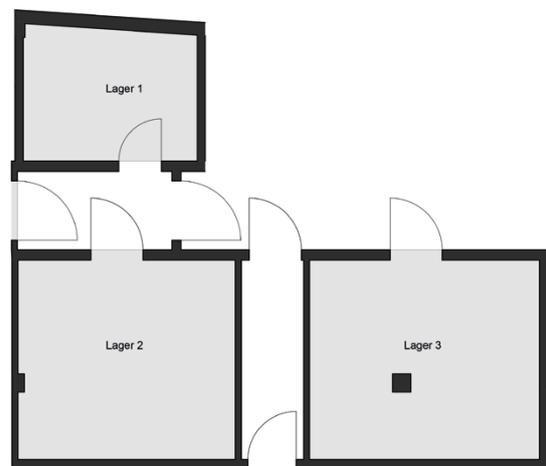
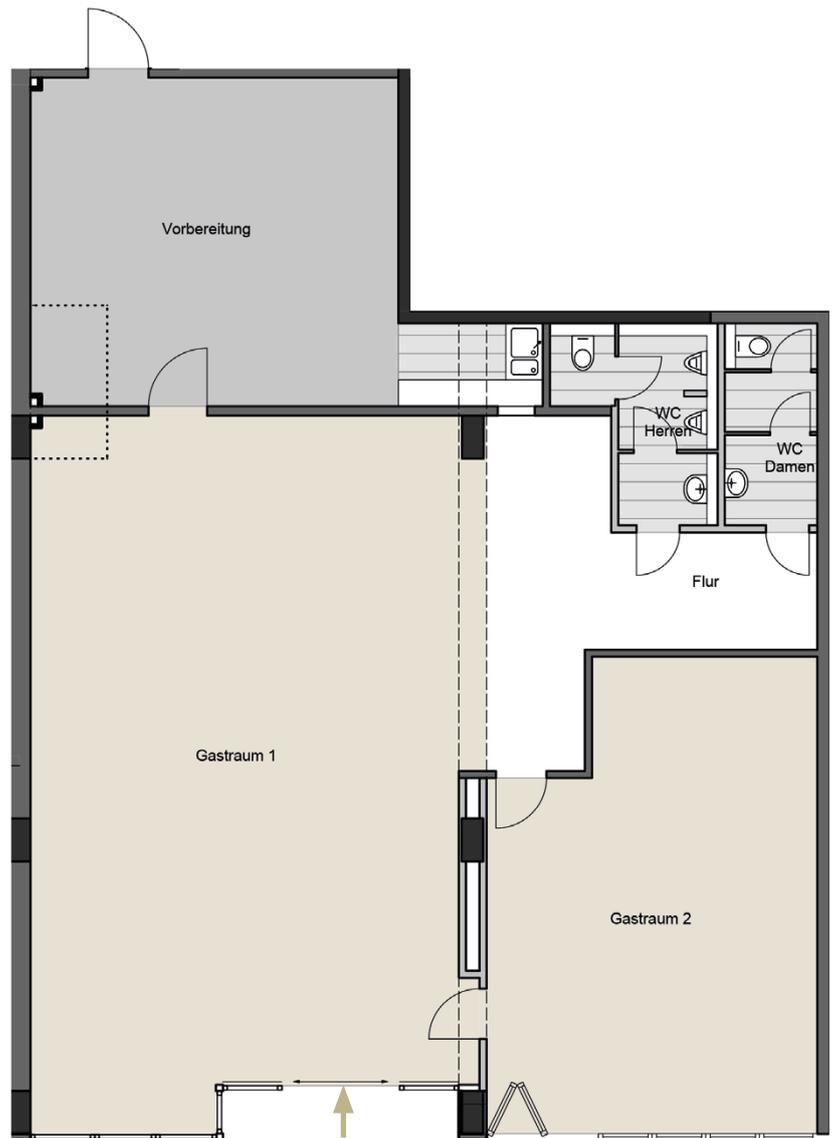
ERDGESCHOSS:

GASTRAUM 1	98,65 m ²
GASTRAUM 2	38,42 m ²
VORBEREITUNG	35,15 m ²
WC DAMEN	4,80 m ²
WC HERREN	6,63 m ²
FLÄCHE EG	ca. 183,65 m²

KELLERGESCHOSS:

LAGER 1	8,36 m ²
LAGER 2	15,75 m ²
LAGER 3	16,58 m ²
FLÄCHE KG	ca. 40,69 m²

GESAMTFLÄCHE ca. 224,34 m²



KELLERGESCHOSS

GEWERBE



GEWERBE- FLÄCHE

LINKS
18

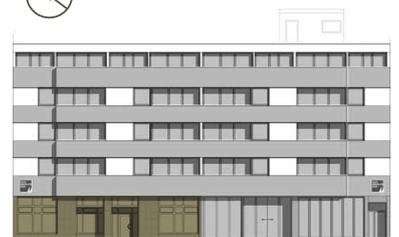
ERDGESCHOSS
+
KELLERGESCHOSS

CA. 325,86 M²

GEWERBE LINKS

ERDGESCHOSS:

GASTRAUM	181,69 m ²
KÜCHE	39,92 m ²
SPÜLEN	8,01 m ²
BÜRO	5,85 m ²
LAGER 1	5,99 m ²
LAGER 2	16,88 m ²
TROCKENLAGER	4,54 m ²
WC BARRIEREFREI	5,98 m ²
WC DAMEN	11,95 m ²
WC HERRNEN	7,57 m ²
WC PERSONAL	3,54 m ²
FLUR 1	6,27 m ²
FLUR 2	10,61 m ²
FLUR 3	5,43 m ²
TECHNIK	16,07 m ²
FLÄCHE EG	ca. 325,86 m²



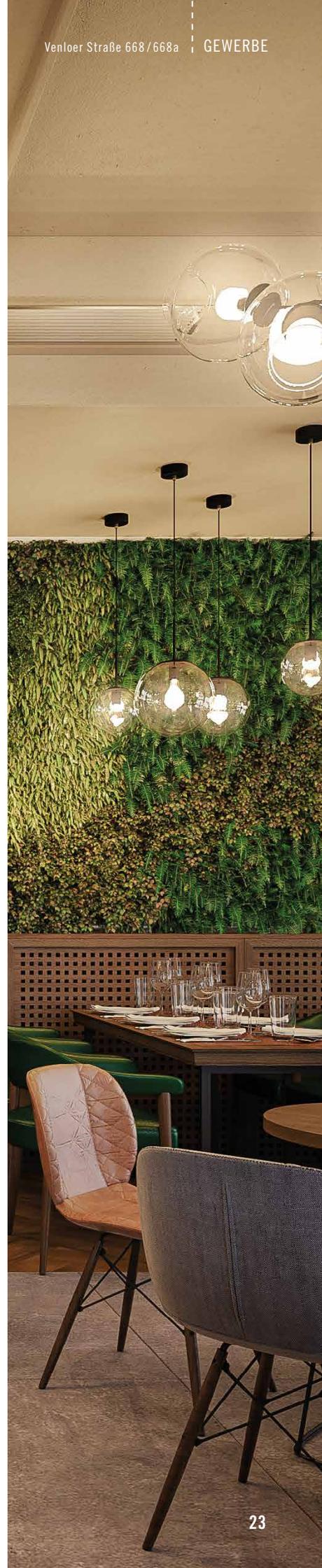
KELLERGESCHOSS:

SONDERNUTZUNGSRECHT FÜR ZUSÄTZLICHE FLÄCHE

LAGER 1	12,62 m ²
LAGER 2	15,78 m ²
LAGER 3	13,47 m ²
UMKLEIDE	7,08 m ²
WC/DU	6,98 m ²
FLUR	7,63 m ²
(SONDERNUTZUNGSRECHT	ca. 63,56 m²



KELLERGESCHOSS:
SONDERNUTZUNGSRECHT
FÜR ZUSÄTZLICHE FLÄCHE



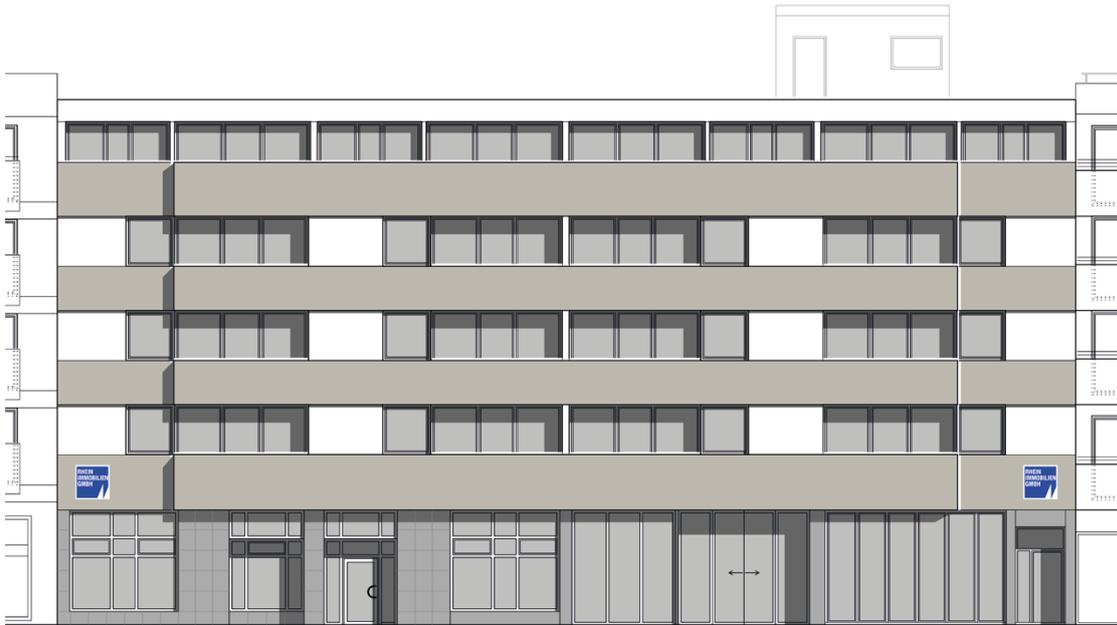
BAUBESCHREIBUNG · VENLOER STRAÙE 668/668 A · 50827 KÖLN

BEZEICHNUNG:	WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS
BAUJAHR:	1972 (MODERNISIERUNG 2024)
FLUR:	76
FLURSTÜCK:	1153, 1154
GRUNDSTÜCKSGRÖÙE:	CA. 732 M ²
WOHNEINHEITEN:	16
WOHNFLÄCHE GESAMT:	CA. 1.276 M ²
WOHNUNGSGRÖÙEN:	CA. 75 M ² –82 M ²
ANZAHL ZIMMER:	2–3 ZIMMER
GEWERBEEINHEITEN:	2
GEWERBEFLÄCHEN GESAMT:	CA. 550 M ²
GESCHOSSE:	KG, EG, 1. OG – 4. OG (DG)
BODENBELÄGE:	FLIESEN / LAMINAT / PARKETT
KELLER:	JA
BAUWEISE:	MASSIV
DACH:	FLACHDACH
DECKEN:	BETONDECKEN
FASSADE:	PUTZFASSADE WÄRMEDÄMMVERBUNDSYSTEM
FENSTER:	ISOLIERVERGLASTE FENSTER
TREPPEN:	STEINTREPPEN
BALKON / TERRASSE:	JA
AUFZUG:	JA
KFZ-STELLPLÄTZE AUBEN:	4
KFZ-STELLPLÄTZE TIEFGARAGE:	19
HEIZUNG:	ZENTRALHEIZUNG

Version: Stand 03/2025

Facts

BAUBESCHREIBUNG
ANSICHTEN



ANSICHT VORDERSEITE VENLOER STRASSE 668/668 A



ANSICHT RÜCKSEITE
LAUBENGÄNGE / AUßENFLURE MIT WOHNUNGSEINGÄNGEN



KONZEPTSTUDIE ZUR GEWERBEEINHEIT 18

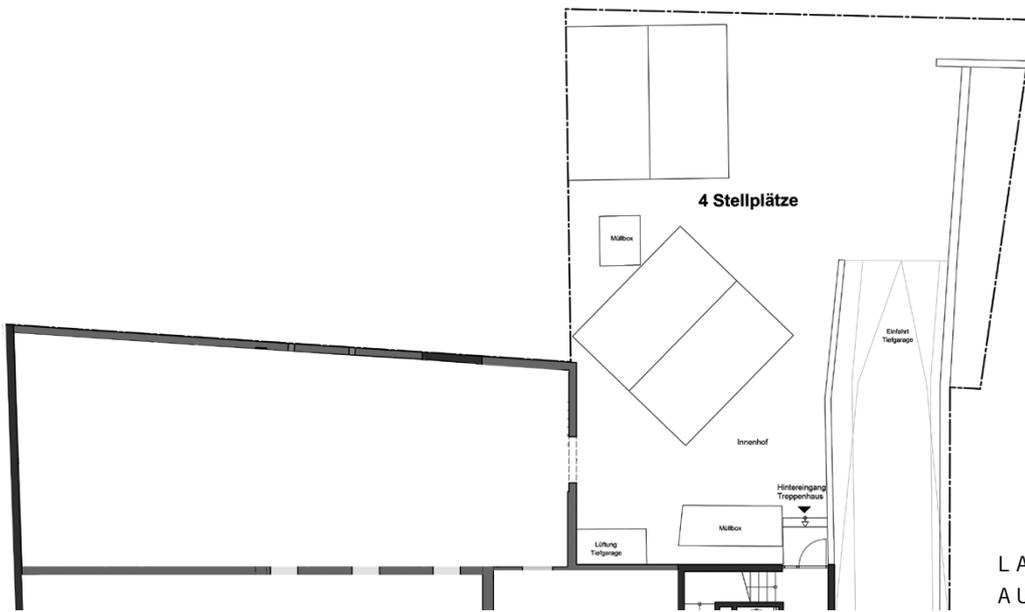
WOHN- UND NUTZFLÄCHEN / MITEIGENTUMSANTEILE

EINHEIT NUMMER	TYP/ ZIMMER	LAGE	WOHN- UND NUTZFLÄCHEN	MITEIGENTUMS- ANTEILE IN 10.000-STEL
WE 01	3 ZIMMER	1. OG	79,12 m ²	446,04
WE 02	3 ZIMMER	1. OG	82,28 m ²	463,85
WE 03	3 ZIMMER	1. OG	82,34 m ²	464,19
WE 04	3 ZIMMER	1. OG	80,13 m ²	451,73
WE 05	3 ZIMMER	2. OG	79,12 m ²	446,04
WE 06	3 ZIMMER	2. OG	82,28 m ²	463,85
WE 07	3 ZIMMER	2. OG	82,34 m ²	464,19
WE 08	3 ZIMMER	2. OG	80,13 m ²	451,73
WE 09	3 ZIMMER	3. OG	79,12 m ²	446,04
WE 10	3 ZIMMER	3. OG	82,28 m ²	463,85
WE 11	3 ZIMMER	3. OG	82,34 m ²	464,19
WE 12	3 ZIMMER	3. OG	80,13 m ²	451,73
WE 13	3 ZIMMER	4. OG (DG)	75,12 m ²	424,56
WE 14	2 ZIMMER	4. OG (DG)	76,45 m ²	430,98
WE 15	3 ZIMMER	4. OG (DG)	77,23 m ²	435,38
WE 16	3 ZIMMER	4. OG (DG)	75,67 m ²	426,59
GE 17	GEWERBE RECHTS	EG + KG	224,34 m ²	931,76
GE 18	GEWERBE LINKS	EG + KG NEUAUSBAU	325,86 m ²	1.653,30
STPL 19–36	18 STELLPLÄTZE TIEFGARAGE, MITEIGENTUMSANTEILE JE 10			180,00
STPL 37–40	4 STELLPLÄTZE AUßEN, MITEIGENTUMSANTEILE JE 10			40,00
FLÄCHE GESAMT			CA. 1.826,28 m²	10.000,00

Version: Stand 03/2025

Facts

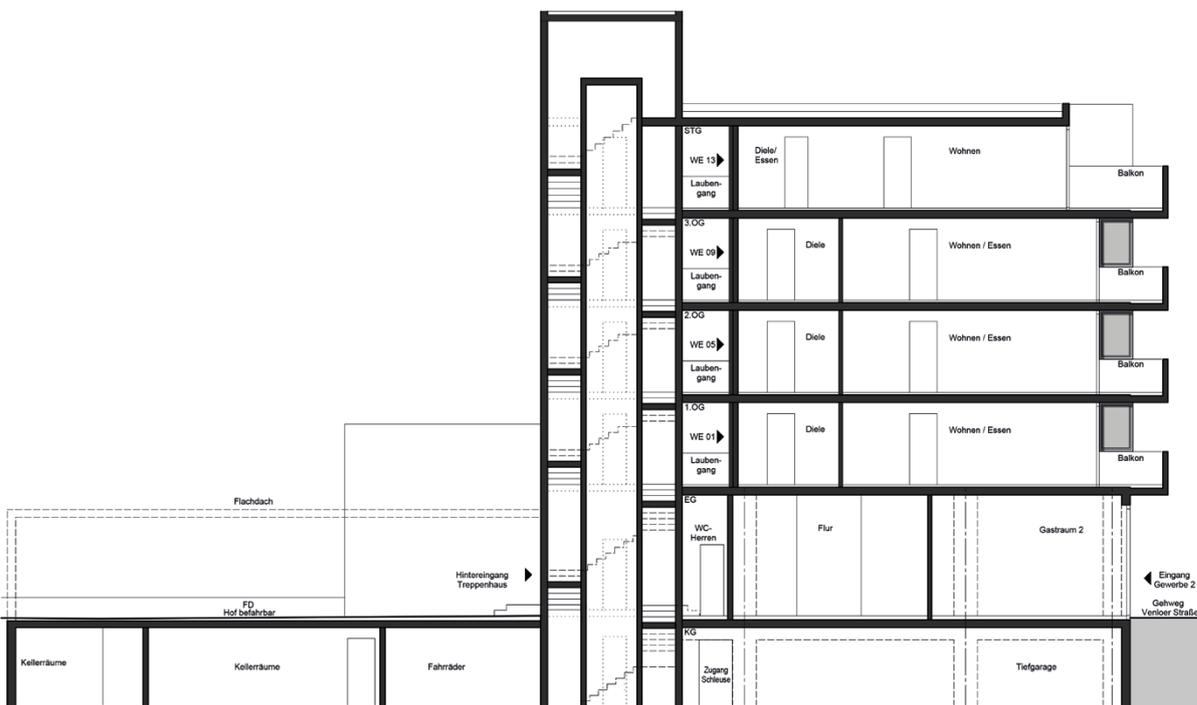
WOHN-/NUTZFLÄCHEN
MITEIGENTUMSANTEILE
LAGEPLAN EG
GEBÄUDESCHNITT



LAGEPLAN EG
AUBENBEREICH



LAGEPLAN KG
TIEFGARAGE



GEBÄUDE-
SCHNITT

**RHEIN
IMMOBILIEN
GMBH**

**EIGENTUMSWOHNUNGEN
& GEWERBEEINHEITEN**

KÖLN-BICKENDORF

**VENLOER STRAÙE 668/668A
50827 KÖLN**

Version: Stand 03/2025

RHEIN-IMMOBILIEN-GMBH
Agrippinawerft 12
50678 Köln
Mail: info@rhein-immobilien-gmbh.de

Jetzt informieren

T: 0221 340 264 45
www.rhein-immobilien-gmbh.de



Sämtliche Angaben in diesem Exposé dienen lediglich der Vorabinformation und stellen den vorläufigen Planungsstand 04/2022 zum Zeitpunkt der Druckfertigstellung dieses Exposé dar. Änderungen bleiben daher vorbehalten, insbesondere auch im Hinblick auf die Inhalte der Baubeschreibung, Grundrisse, Größen- sowie Preisangaben und die mit Grundrissplänen, Detailzeichnungen und der Projektübersicht verbundenen Angaben. Dieses Exposé stellt ausdrücklich kein Vertragsangebot dar. Abbildungen der Wohnungen sind beispielhaft. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Bildnachweise ©: iStock.com; TST-VISUELL