

Eigentumswohnungen  
50674 Köln

**GLOBAL ACT**

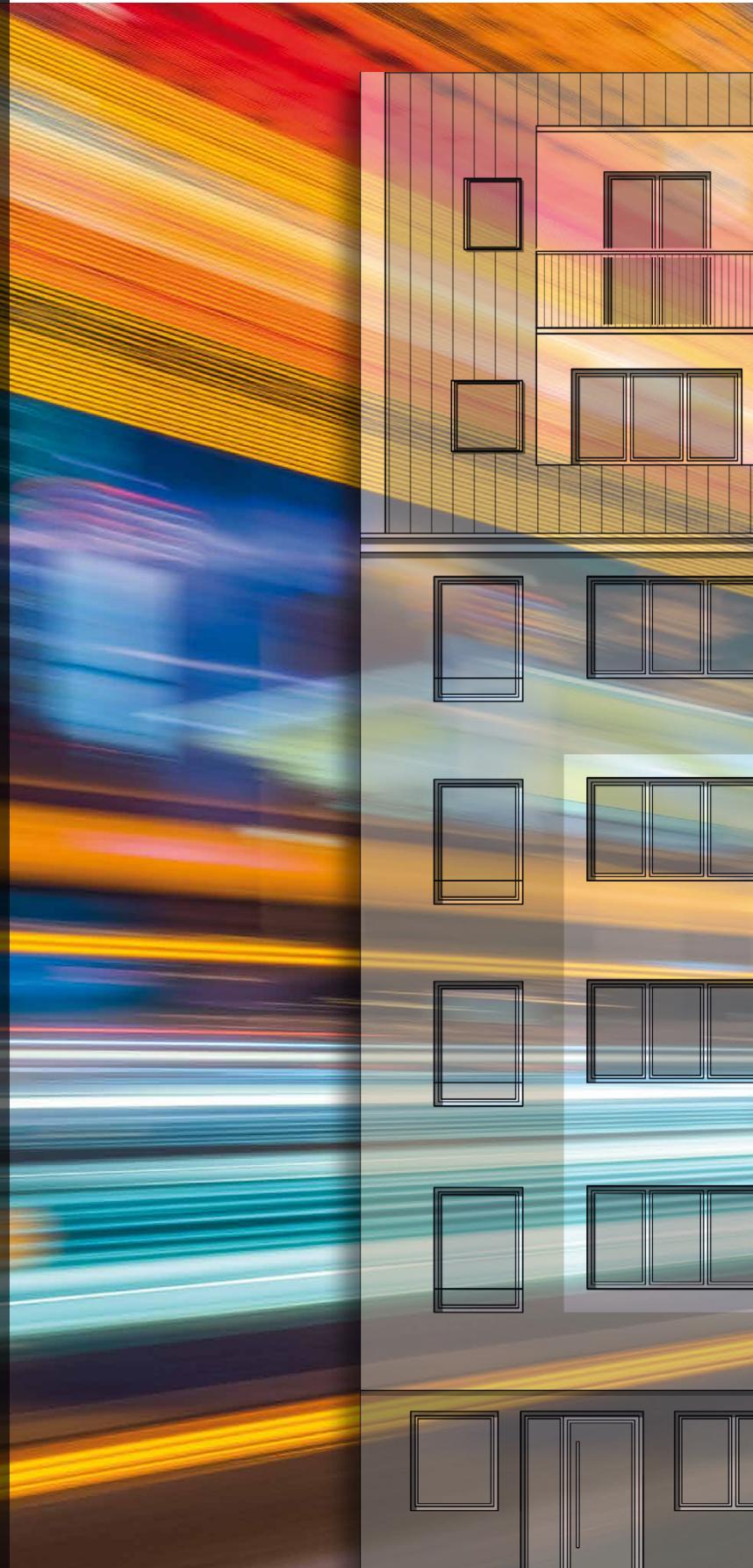
*Leben und Wohnen mit Gewinn*

# KYFFHÄU SER STRÄßE 7+9

INNENSTADT

Kwartier Latäng –  
wild und lässig.

Köln pur.



[www.global-act.de](http://www.global-act.de)

Stand 12.2024

# KYFFHÄU SER STRÄBE 7+9

Kwartier Latäng –  
wild und lässig.

INNENSTADT  
50674 Köln

Eigentumswohnungen





## INHALTSANGABE

- SEITE 4–5  
LAGEBESCHREIBUNG, INFRASTRUKTUR, SZENEFOTOS
- SEITE 6–7  
OBJEKTBESCHREIBUNG, HIGHLIGHTS, ANSICHTEN
- SEITE 8–17  
WOHNUNGEN: GRUNDRIFFE, FLÄCHEN
- SEITE 18–19  
BAUBESCHREIBUNG / ZAHLEN UND FAKten  
WOHN- UND NUTZFLÄCHEN / MITEIGENTUMSANTEILE  
ANSICHTEN, LAGEPLAN EG
- SEITE 20  
KONTAKT

## ANLAGEN

- CHANCEN UND RISIKEN IM ÜBERBLICK  
AKTUELLE BILDER



# powerla

Die Kyffhäuserstraße liegt im legendären und beliebten Kult- und Szeneviertel Kwartier Latäng. Hier pulsiert das Leben. Wohnen, wo Köln sehr lebendig ist. Unzählige Cafés, Restaurants, Kneipen, Bars und Ladengeschäfte aller Art prägen das Bild. Das Studentenviertel von Köln, eingerahmt vom Belgischen Viertel, der Südstadt und der Innenstadt. Übrigens, der Name Kyffhäuser stammt aus einer Berg- und Hügelgruppe im Harz.

Wenige Meter sind es bis zum Barbarossaplatz, Zülpicher Platz, oder den Kölner Ringen. Hier gibt es eine so gute ÖPNV-Stadtbahnansbindung, dass man in diesem Veedel perfekt ohne eigenen PKW leben kann. Den lauschigen Rathenauplatz mit seinem quirligen Biergarten oder den Aachener Weiher erreicht man in wenigen Minuten zu Fuß.

Die ersten Gebäude der Universität zu Köln befinden sich im Umkreis von ca. 600 Metern. Hier beginnt auch der großzügige Innere Grüngürtel mit Uni-Wiese, Slackline-Park, Laufstrecken, Grünflächen und vieles mehr. Kein Wunder, dass hier der Innenstadt-Wohnraum heiß begehrt ist. Wie gesagt – eine echte Powerlage.

## INFRASTRUKTUR UND ENTFERNUNGEN CIRCA KYFFHÄUSERSTRASSE 7+9

GASTRO UND BARS: DIREKTE UMGEBUNG

STADTBAHNEN ÖPNV: 100 METER

BARBAROSSAPLATZ: 100 METER

KÖLNER RINGE: 100 METER

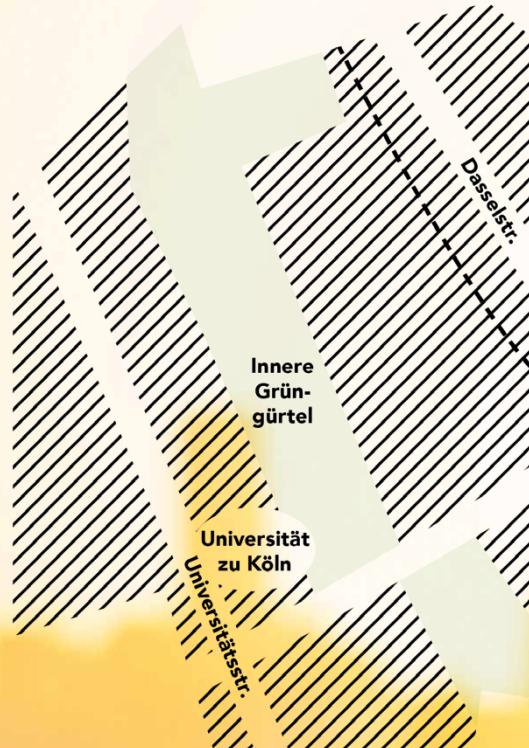
EINKAUFEN: REWE-MARKT: 200 METER

BAHNHOF KÖLN-SÜD: 300 METER

INNERE GRÜNGÜRTEL: 600 METER

UNIVERSITÄT ZU KÖLN: AB 600 METER

CITY / HOHE STR. / DOM: 12 MINUTEN ÖPNV



# ge



LAGE

Kyffhäuserstraße 7+9

# mit stil

Eigentum in Kölner Innenstadtlage ist immer attraktiv und wertbeständig – für den Eigenbedarf oder zur soliden Kapitalanlage.

Das Mehrfamilienhaus in der Kyffhäuserstraße 7+9 aus dem Jahr 1958, Neuausbauten 2024/2025, bietet 13 Zwei- bis Vierzimmerwohnungen mit Größen von rund 30 m<sup>2</sup> bis 106 m<sup>2</sup>. Im Erd- und 4. Obergeschoss erfolgt ein Neuausbau von vier Wohnungen. Zwei neue Maisonette-Wohnungen entstehen im Dachgeschoß.

Fast alle Wohnungen verfügen über Balkon, Loggia oder Terrasse. Kellerräume sind vorhanden. Bei Wohnung 13 mit direktem Zugang aus der Wohnung.

Die Eigentumswohnungen bieten für Singles, Paare und kleine Familien besten Komfort mit einer guten Raumaus- teilung. Sie sind mit Bodenbelägen aus Fliesen, Parkett oder Laminat ausgestattet. Die Einheiten profitieren von der massiven Bauweise des Gebäudes und der wärmegedämmten Außenfassade, nachhaltig und energiesparend. Selbstverständlich sind alle Fenster isolierverglast. Bitte beachten Sie, dass nicht alle Einheiten renoviert sind.

## HIGHLIGHTS

- 13 EIGENTUMSWOHNUNGEN
- WOHNFLÄCHEN VON CA. 30 M<sup>2</sup> BIS 106 M<sup>2</sup>
- ZWEI- BIS VIERZIMMER
- NEUAUSBAU WOHNUNGEN IM EG UND 4. OG
- NEUAUSBAU MAISONETTE-WOHNUNGEN IM DG UND SPB
- 2 HAUSEINGÄNGE: NR. 7 + NR. 9
- TERRASSE / LOGGIA / BALKON (AUßER WOHNUNG 6)
- BODENBELÄGE MIT FLIESEN / PARKETT / LAMINAT
- ISOLIERVERGLASTE FENSTER
- FASSADE MIT WÄRMEDÄMMVERBUNDSYSTEM
- KELLERRÄUME SIND VORHANDEN
- INNENSTADTLAGE STUDENTENVIERTEL
- NICHT ALLE EINHEITEN SIND RENOVIERT





## Haus Nr. 7

## Wohnung 13 NEUAUSBAU

Erdgeschoss + Keller und 1. OG-Terrasse

3 Zimmer · ca. 92,78 m<sup>2</sup>m<sup>2</sup>

WOHNEN / ESSEN	24,87
KOCHEN	11,19
SCHLAFEN	13,99
ARBEITEN	13,54
BAD	4,34
DIELE	3,30
FLUR	7,72
TERRASSE 1 INNENHOF EG (X 0,5)	8,84
TERRASSE 2 1.OG (X 0,5)	4,99

HAUS NR. 7 HAUS NR. 9

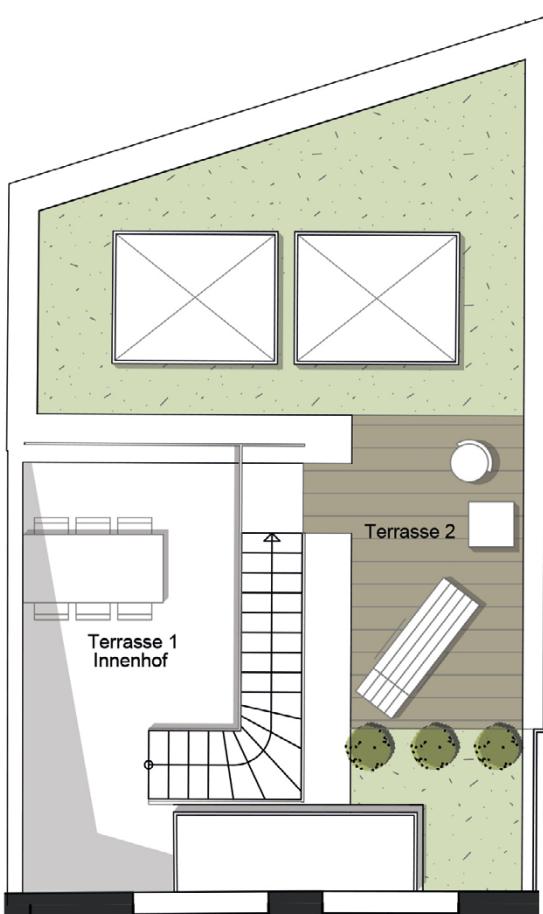
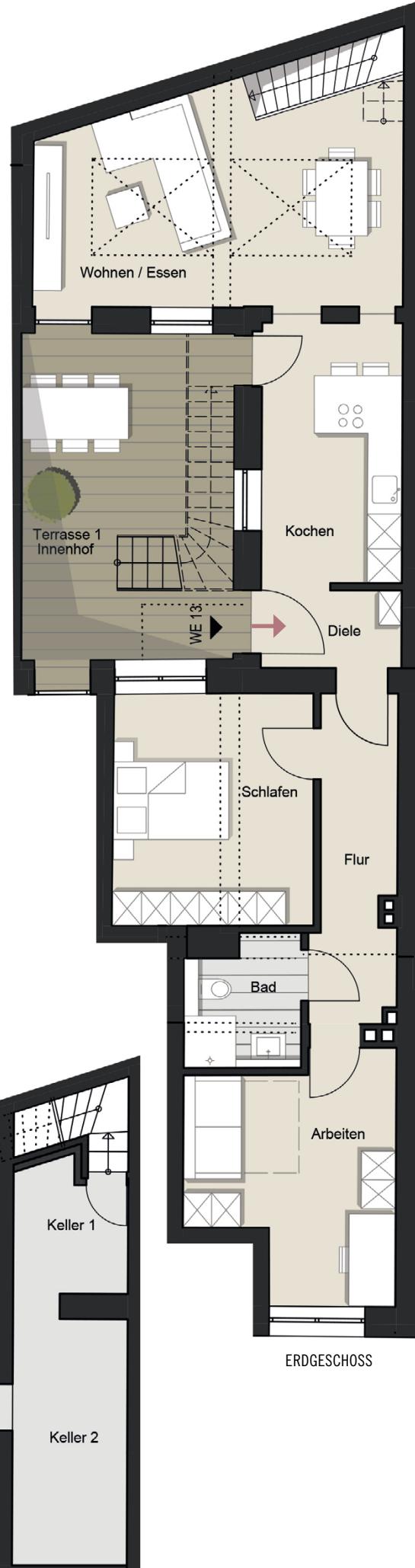
HAUS NR. 9 HAUS NR. 7



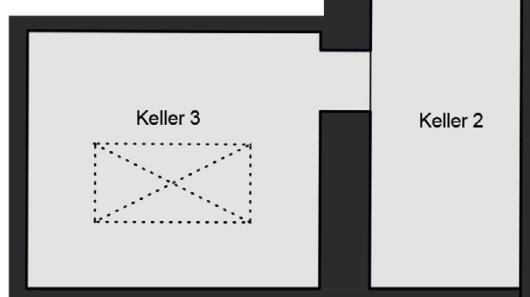
KYFFHÄUSERSTRASSE



RÜCKANSICHT



1. OBERGESCHOSS DACHTERRASSE



KELLERGESCHOSS MIT DIREKTEM ZUGANG

Haus Nr. 7

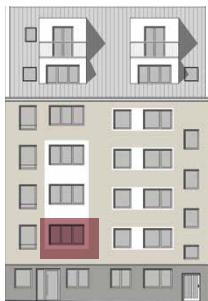
# Wohnungen 1

1. Obergeschoss

2 Zimmer · ca. 56,12 m<sup>2</sup>m<sup>2</sup>

WOHNEN / ESSEN	19,25
SCHLAFEN	14,77
KOCHEN	11,68
BAD	2,69
DIELE	6,15
BALKON (X 0,5)	1,58

HAUS NR. 7 HAUS NR. 9

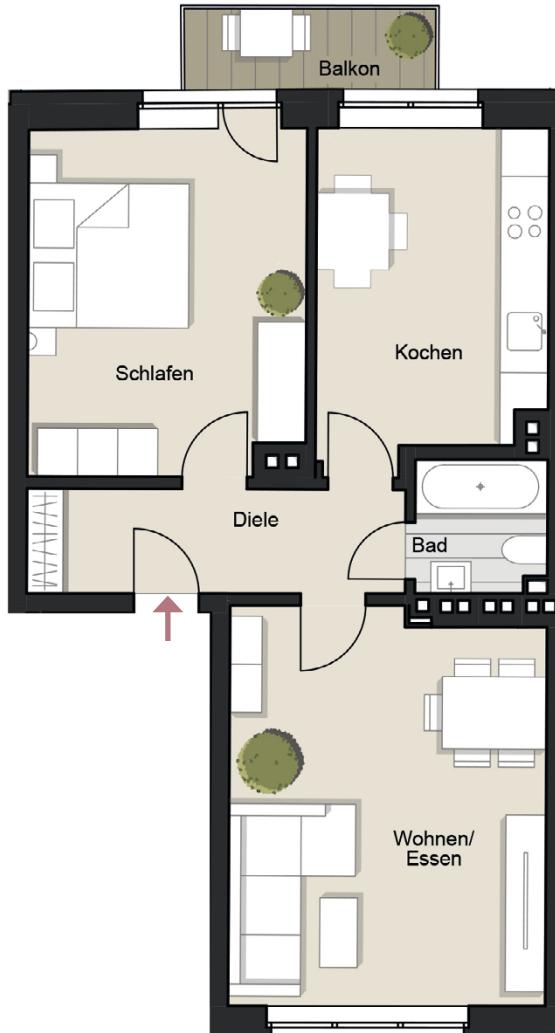


HAUS NR. 9 HAUS NR. 7



KYFFHÄUSERSTRASSE

RÜCKANSICHT



Haus Nr. 7

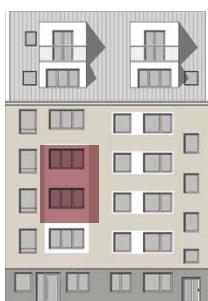
# Wohnungen 2 / 3

2. Obergeschoss / 3. Obergeschoss

2 Zimmer · ca. 58,09 m<sup>2</sup>m<sup>2</sup>

WOHNEN / ESSEN	20,25
SCHLAFEN	15,11
KOCHEN	12,15
BAD	2,86
DIELE	6,14
BALKON (X 0,5)	1,58

HAUS NR. 7 HAUS NR. 9

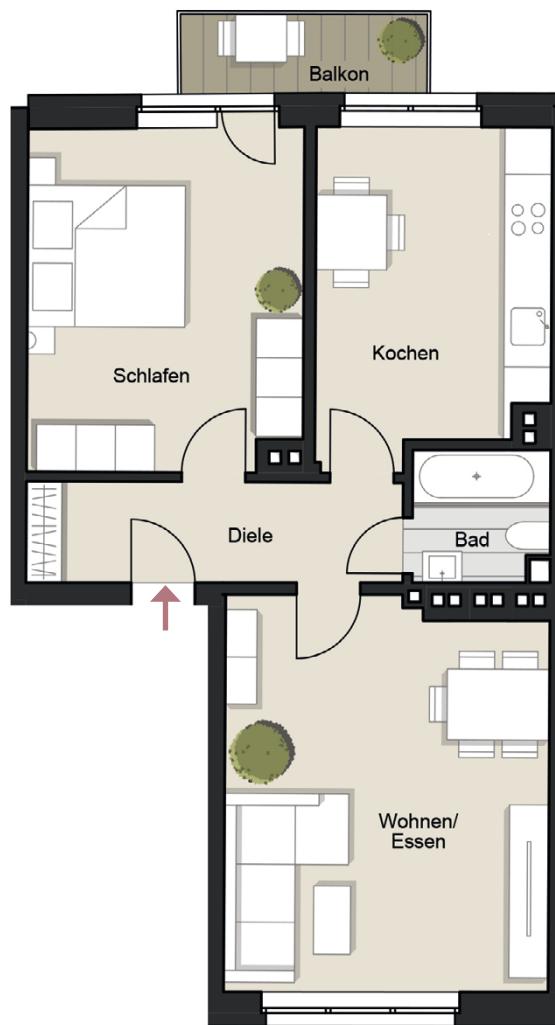


HAUS NR. 9 HAUS NR. 7

3  
2

KYFFHÄUSERSTRASSE

RÜCKANSICHT



**Haus Nr. 7****Wohnung 4 NEUAUSBAU****4. Obergeschoss****3 Zimmer · ca. 61,71 m<sup>2</sup>****m<sup>2</sup>**

<b>WOHNEN / ESSEN</b>	<b>19,41</b>
<b>KOCHEN</b>	<b>5,14</b>
<b>SCHLAFEN</b>	<b>12,14</b>
<b>KIND</b>	<b>12,16</b>
<b>BAD</b>	<b>3,83</b>
<b>DIELE</b>	<b>2,68</b>
<b>ABSTELL</b>	<b>1,00</b>
<b>BALKON (X 0,5)</b>	<b>5,35</b>

HAUS NR. 7 HAUS NR. 9

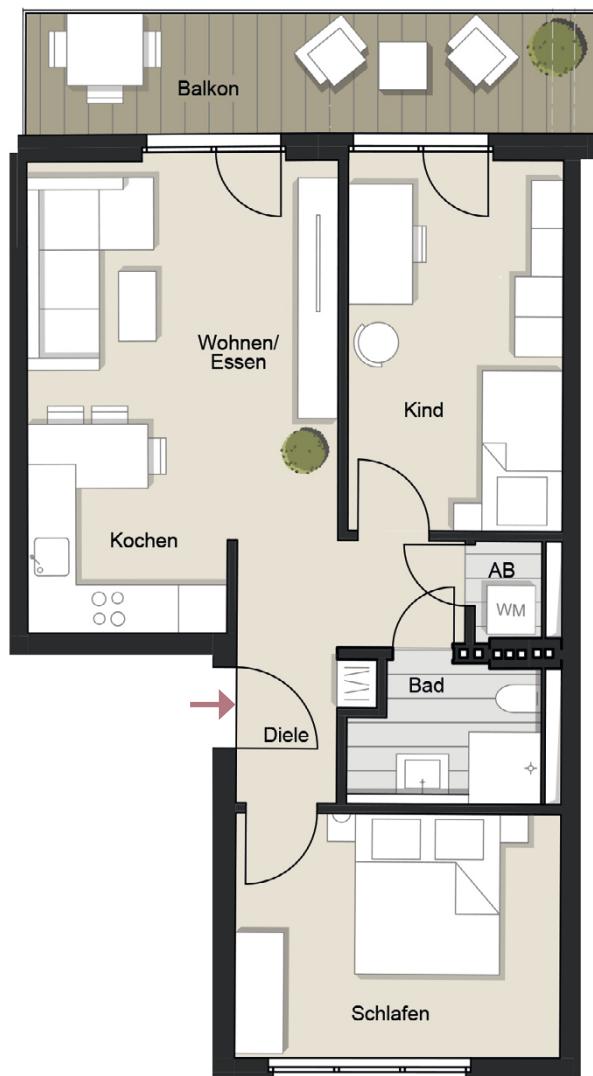
HAUS NR. 9 HAUS NR. 7



KYFFHÄUSERSTRABE



RÜCKANSICHT



Haus Nr. 7

# Wohnung 5 NEUAUSBAU

Dachgeschoss + Spitzboden  
Maisonette-Wohnung

3 Zimmer · ca. 67,99 m<sup>2</sup>m<sup>2</sup>

## DACHGESCHOSS:

WOHNEN / ESSEN	17,23
KOCHEN	5,79
KIND	9,93
WC	2,13
DIELE	4,53
ABSTELL	2,58
LOGGIA (X 0,5)	2,48

## SPITZBODEN:

SCHLAFEN	16,33
BAD	3,09
TREPENABSATZ	1,18
BALKON (X 0,5)	2,72

HAUS NR. 7 HAUS NR. 9

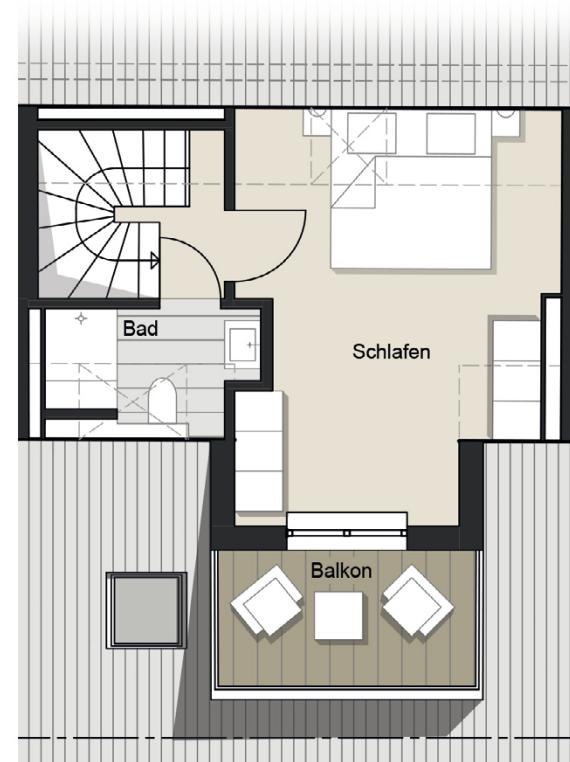
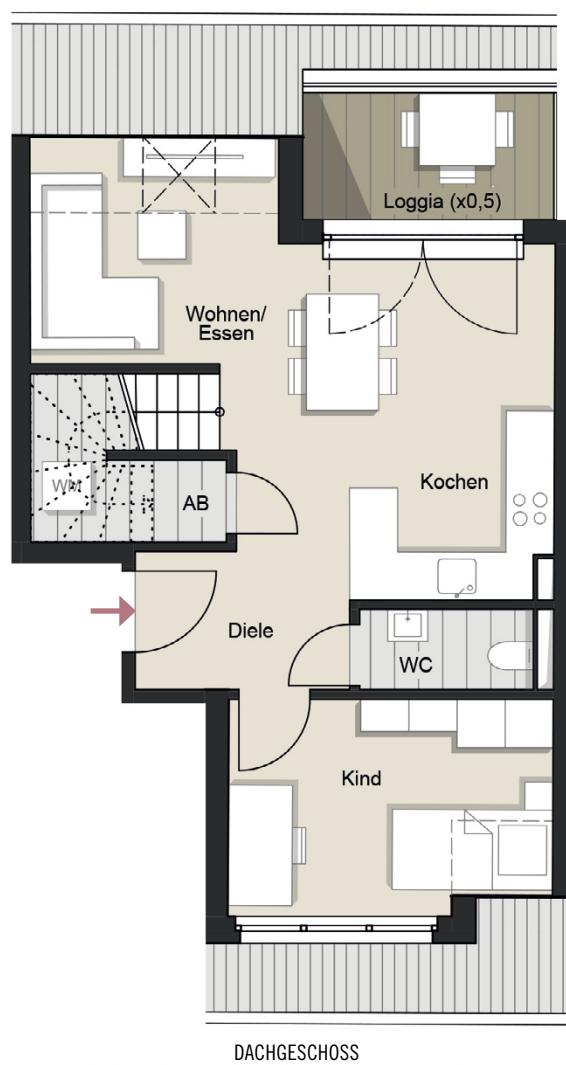


KYFFHÄUSERSTRÄBE

HAUS NR. 9 HAUS NR. 7



RÜCKANSICHT

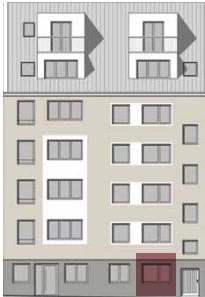


**Haus Nr. 9****Wohnung 6****Erdgeschoss**

<b>2 Zimmer · ca. 30,03 m<sup>2</sup></b>	<b>m<sup>2</sup></b>
WOHNEN / SCHLAFEN	14,80
KOCHEN / ESSEN	10,70
BAD	2,60
DIELE	1,93

HAUS NR. 7 HAUS NR. 9

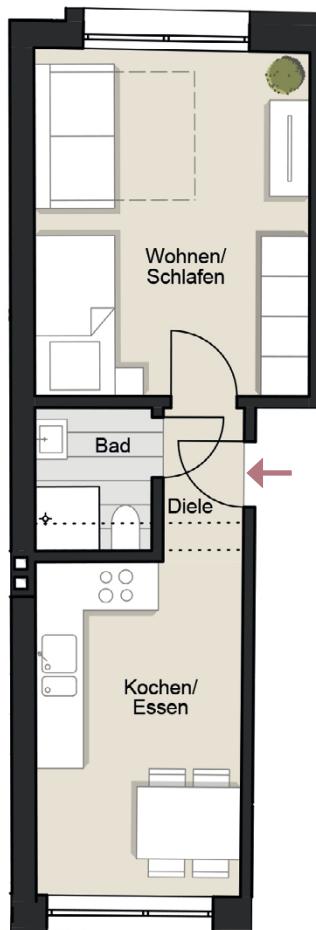
HAUS NR. 9 HAUS NR. 7



KYFFHÄUSERSTRÄDE



RÜCKANSICHT



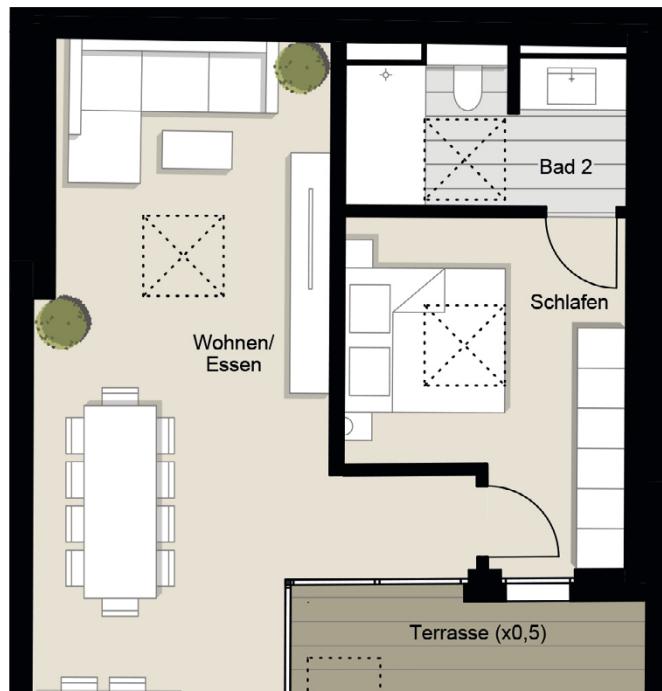
Haus Nr. 9

# Wohnung 7 ANBAU / NEUAUSBAU

Erdgeschoss + Dachterrasse

3 Zimmer · ca 106,36 m<sup>2</sup>m<sup>2</sup>

WOHNEN / ESSEN	30,55
KOCHEN	9,86
SCHLAFEN	12,88
KIND	15,42
BAD 1	2,93
BAD 2	6,41
DIELE	12,44
ABSTELL	2,77
TERRASSE (X 0,5)	4,10
DACHTERRASSE (X 0,5) 1. OG	9,00



HAUS NR. 7 HAUS NR. 9

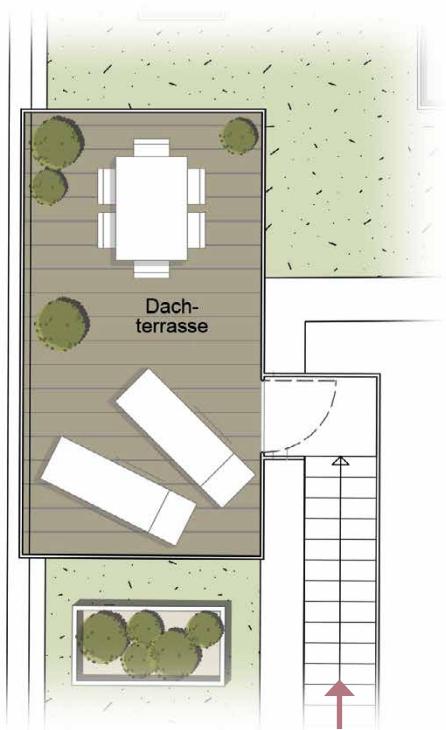


KYFFHÄUSERSTRÄDE

HAUS NR. 9 HAUS NR. 7



RÜCKANSICHT



1. OBERGESCHOSS DACHTERRASSE



EINGANG ÜBER INNENHOF



**Haus Nr. 9****Wohnung 8****1. Obergeschoss****3 Zimmer · ca. 71,58 m<sup>2</sup>**m<sup>2</sup>

<b>WOHNEN / ESSEN</b>	<b>18,71</b>
<b>KOCHEN</b>	<b>7,42</b>
<b>SCHLAFEN</b>	<b>16,25</b>
<b>KIND</b>	<b>12,17</b>
<b>BAD</b>	<b>2,99</b>
<b>DIELE</b>	<b>7,04</b>
<b>ABSTELL</b>	<b>0,33</b>
<b>BALKON (X 0,5)</b>	<b>6,67</b>



KYFFHÄUSERSTRASSE

RÜCKANSICHT



Haus Nr. 9

**Wohnung 9**

2. Obergeschoss

3 Zimmer · ca. 69,51 m<sup>2</sup>m<sup>2</sup>

WOHNEN / ESSEN	18,50
KOCHEN	7,36
SCHLAFEN	16,25
KIND	12,18
BAD	2,91
DIELE	7,04
ABSTELL	0,30
BALKON (X 0,5)	4,97

HAUS NR. 7 HAUS NR. 9



KYFFHÄUSERSTRÄBE

HAUS NR. 9 HAUS NR. 7



RÜCKANSICHT



Haus Nr. 9

**Wohnung 10**

3. Obergeschoss

3 Zimmer · ca. 70,65 m<sup>2</sup>m<sup>2</sup>

WOHNEN / ESSEN	19,14
KOCHEN	7,42
SCHLAFEN	16,49
KIND	12,38
BAD	3,07
DIELE	6,87
ABSTELL	0,31
BALKON (X 0,5)	4,97

HAUS NR. 7 HAUS NR. 9

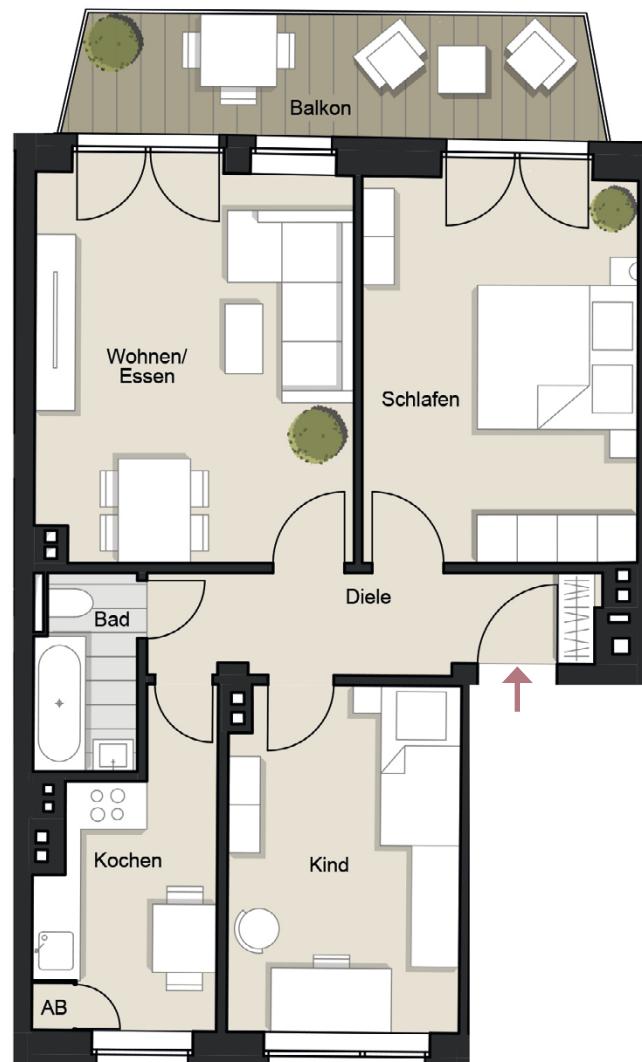


KYFFHÄUSERSTRÄBE

HAUS NR. 9 HAUS NR. 7

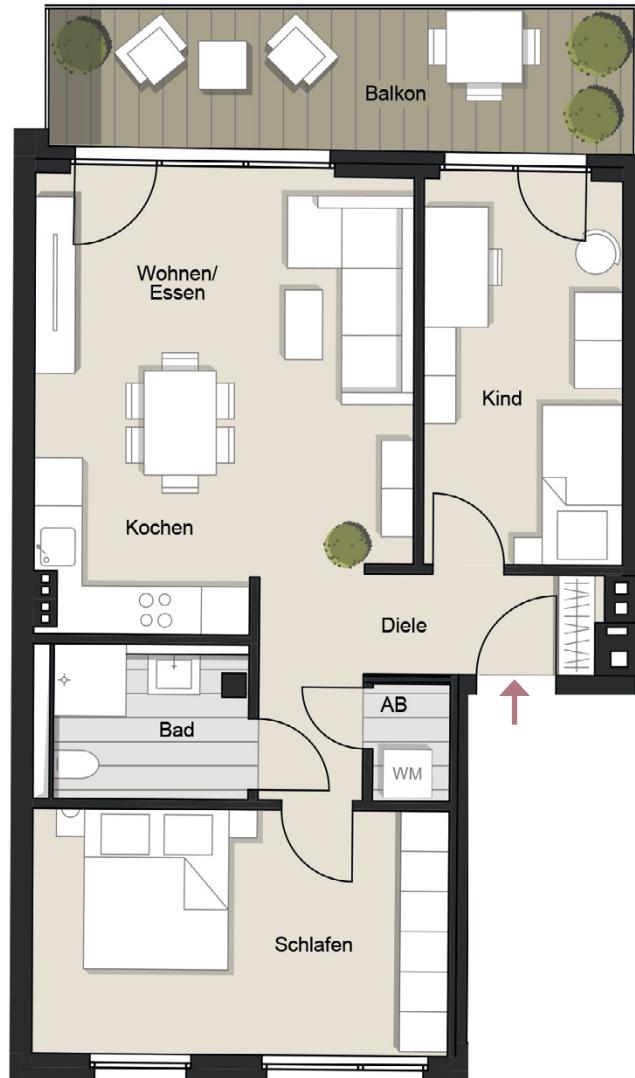
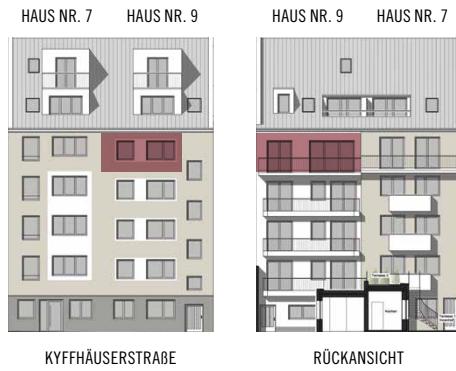


RÜCKANSICHT



**Haus Nr. 9****Wohnung 11 NEUAUSBAU****4. Obergeschoss**

<b>3 Zimmer · ca. 72,21 m<sup>2</sup></b>	<b>m<sup>2</sup></b>
WOHNEN / ESSEN	23,17
KOCHEN	5,60
SCHLAFEN	15,59
KIND	11,91
BAD	4,51
DIELE	3,61
ABSTELL	1,38
BALKON (X 0,5)	6,44



Haus Nr. 9

# Wohnung 12 NEUAUSBAU

Dachgeschoss + Spitzboden  
Maisonette-Wohnung

4 Zimmer · ca. 77,95 m<sup>2</sup>m<sup>2</sup>

## DACHGESCHOSS:

WOHNEN / ESSEN / KOCHEN	21,72
KIND	10,93
BÜRO / GAST	6,69
BAD 1	4,32
DIELE	5,27
ABSTELL	2,01
LOGGIA (X 0,5)	2,48

## SPITZBODEN:

SCHLAFEN	15,61
BAD 2	6,04
BALKON (X 0,5)	2,88

HAUS NR. 7 HAUS NR. 9



KYFFHÄUSERSTRÄBE

HAUS NR. 9 HAUS NR. 7



RÜCKANSICHT



# facts

KYFFHÄUSERSTRÄßE  
7+9  
50674 KÖLN  
INNENSTADT

BAU-  
BESCHREIBUNG /  
ZAHLEN  
UND FAKTEN

WOHN- UND  
NUTZFLÄCHEN /  
MITEIGENTUMS-  
ANTEILE

ANSICHTEN /  
LAGEPLAN

## BAUBESCHREIBUNG

BEZEICHNUNG:	MEHRFAMILIENHAUS (2 EINGÄNGE)
BAUJAHR:	CA. 1958 / ANBAU, NEUAUSBAU 2024 / 2025
FLUR:	34
FLURSTÜCK:	1782/95, 1979/133
GRUNDSTÜCKSGRÖÙE:	CA. 363 M <sup>2</sup>
WOHNEINHEITEN:	13
WOHNFÄCHEN GESAMT:	CA. 893 M <sup>2</sup>
WOHNUNGSGRÖÙEN:	CA. 30 M <sup>2</sup> – 106 M <sup>2</sup>
ANZAHL ZIMMER:	2 – 4 ZIMMER
GESCHOSSE:	KG, EG, 1. OG – 4. OG, DG, SPB
BODENBELÄGE:	FLIESEN / PARKETT / LAMINAT
KELLER:	JA
BAUWEISE:	MASSIV
DACH:	SATTELDA�
DECKEN:	STAHLBETONDECKEN
FASSADE:	WÄRMEDÄMMVBERBUNDSYSTEM
FENSTER:	ISOLIERVERGLASTE FENSTER
TREPPIEN:	STEINTREPPIEN
TERRASSE / LOGGIA / BALKON:	JA (AUBER WE 6)
HEIZUNG:	ZENTRALHEIZUNG

## WOHN- UND NUTZFLÄCHEN / MITEIGENTUMSANTEILE

EINHEIT NUMMER	TYP / ZIMMER	LAGE	WOHN- UND NUTZFLÄCHEN	MITEIGENTUMS- ANTEILE IN 1.000-STEL
WE 01	2 ZIMMER	1. OG	56,12 m <sup>2</sup>	63,42
WE 02	2 ZIMMER	2. OG	58,09 m <sup>2</sup>	63,42
WE 03	2 ZIMMER	3. OG	58,09 m <sup>2</sup>	63,42
WE 04	3 ZIMMER	4. OG	NEUAUSBAU	61,71 m <sup>2</sup>
WE 05	3 ZIMMER	DG + SPB	NEUAUSBAU	67,99 m <sup>2</sup>
WE 13	3 ZIMMER	EG	NEUAUSBAU	92,78 m <sup>2</sup>
WE 06	2 ZIMMER	EG		30,03 m <sup>2</sup>
WE 07	3 ZIMMER	EG	NEUAUSBAU	106,36 m <sup>2</sup>
WE 08	3 ZIMMER	1. OG		71,58 m <sup>2</sup>
WE 09	3 ZIMMER	2. OG		69,51 m <sup>2</sup>
WE 10	3 ZIMMER	3. OG		70,65 m <sup>2</sup>
WE 11	3 ZIMMER	4. OG	NEUAUSBAU	72,21 m <sup>2</sup>
WE 12	4 ZIMMER	DG + SPB	NEUAUSBAU	77,95 m <sup>2</sup>
GESAMT CA.			893,07 m <sup>2</sup>	1.000,00

Haus Nr. 7

Haus Nr. 9



fact

Eigentumswohnungen  
50674 Köln

# KYFFHÄU SER STRÄBE 7+9

INNENSTADT

Kwartier Latäng –  
wild und lässig.

Köln pur.

**GLOBAL ACT**

Leben und Wohnen mit Gewinn

Jetzt informieren

T: 0221 340 264 40  
[www.global-act.de](http://www.global-act.de)

GLOBAL-ACT GmbH

Agrippinawerft 12

50678 Köln

Fax: 0221 340 264 49

Mail: [info@global-act.de](mailto:info@global-act.de)

Folgen Sie uns auf:



Sämtliche Angaben in diesem Exposé dienen lediglich der Vorabinformation und stellen den vorläufigen Planungsstand 11/2024 zum Zeitpunkt der Druckfertigstellung dieses Exposés 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 Werbeagentur

Stand 12.2024

[www.global-act.de](http://www.global-act.de)