

Eigentumswohnungen
50674 Köln

GLOBAL  ACT

Leben und Wohnen mit Gewinn

KYFFHÄU SER STRASSE 7+9

INNENSTADT

Kwartier Latäng –
wild und lässig.

Köln pur.



www.global-act.de

Stand 12.2024

KYFFHÄU SER STRAßE 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: GRUNDRISSSE, 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

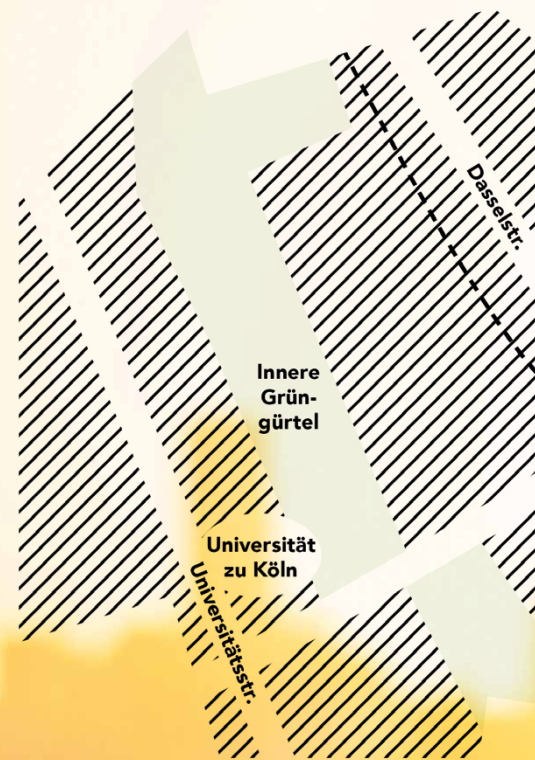


powerla

Die Kyffhäuserstraße liegt im legendären und beliebten Kult- und Szeneviertel Quartier 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 Hängelgruppe im Harz.

Wenige Meter sind es bis zum Barbarossaplatz, Zülpicher Platz, oder den Kölner Ringen. Hier gibt es eine so gute ÖPNV-Stadtbahnanbindung, 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

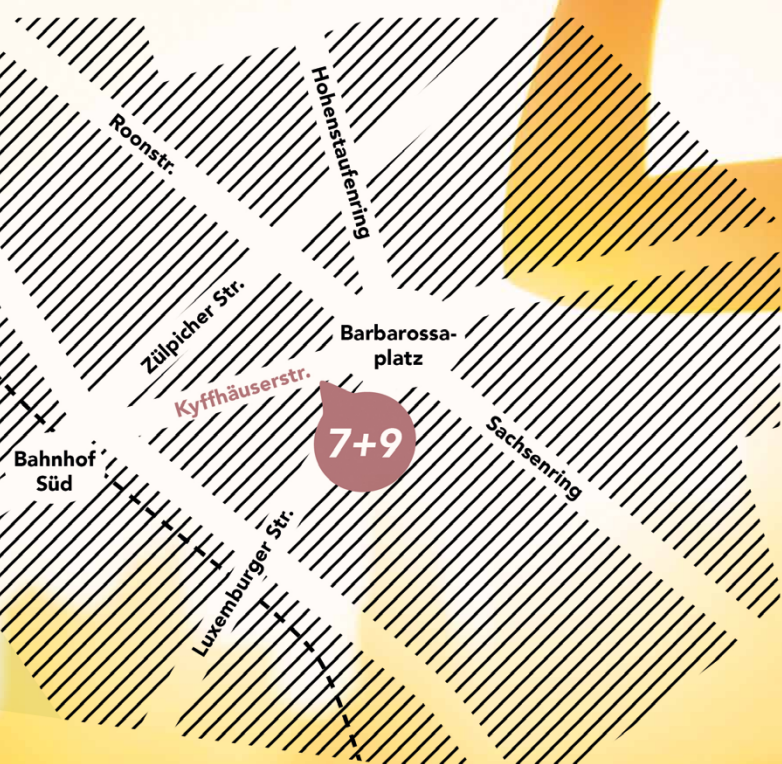
CITY / HOHE STR. / DOM: 12 MINUTEN ÖPNV



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 m² bis 106 m². 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 Raumaufteilung. Sie sind mit Bodenbelägen aus Fliesen, Parkett oder Laminat ausgestattet. Die Einheiten profitieren von der massiven Bauweise des Gebäudes und der wärmegeprägten 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 M² BIS 106 M²

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

HAUS NR. 9



VORDERANSICHT KYFFHÄUSERSTRASSE 7+9

HAUS NR. 9

HAUS NR. 7



RÜCKANSICHT

Haus Nr. 7

Wohnung 13 NEUAUSBAU

Erdgeschoss + Keller und 1. OG-Terrasse

3 Zimmer · ca. 92,78 m² m²

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

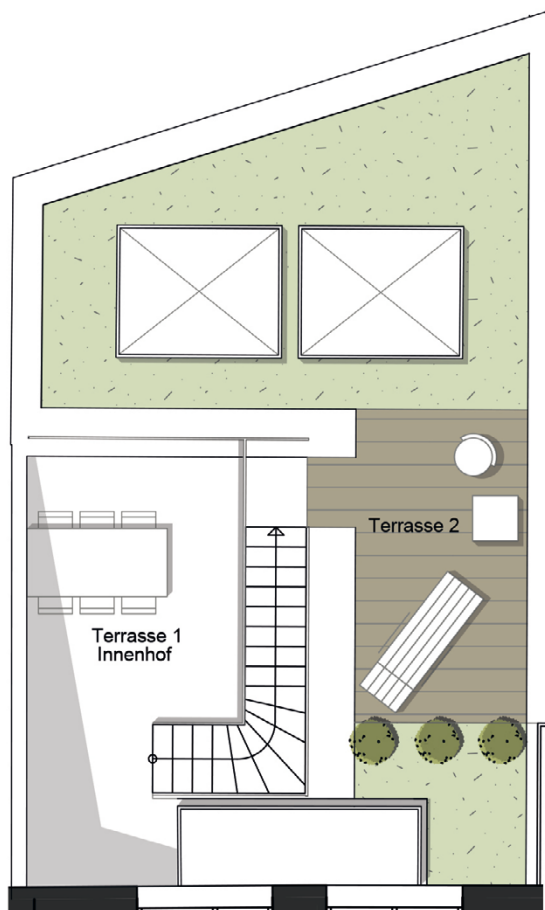


KYFFHÄUSERSTRASSE

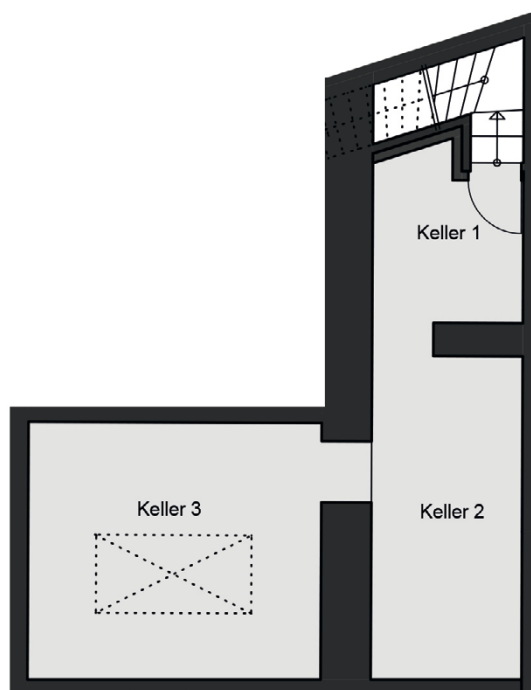
HAUS NR. 9 HAUS NR. 7



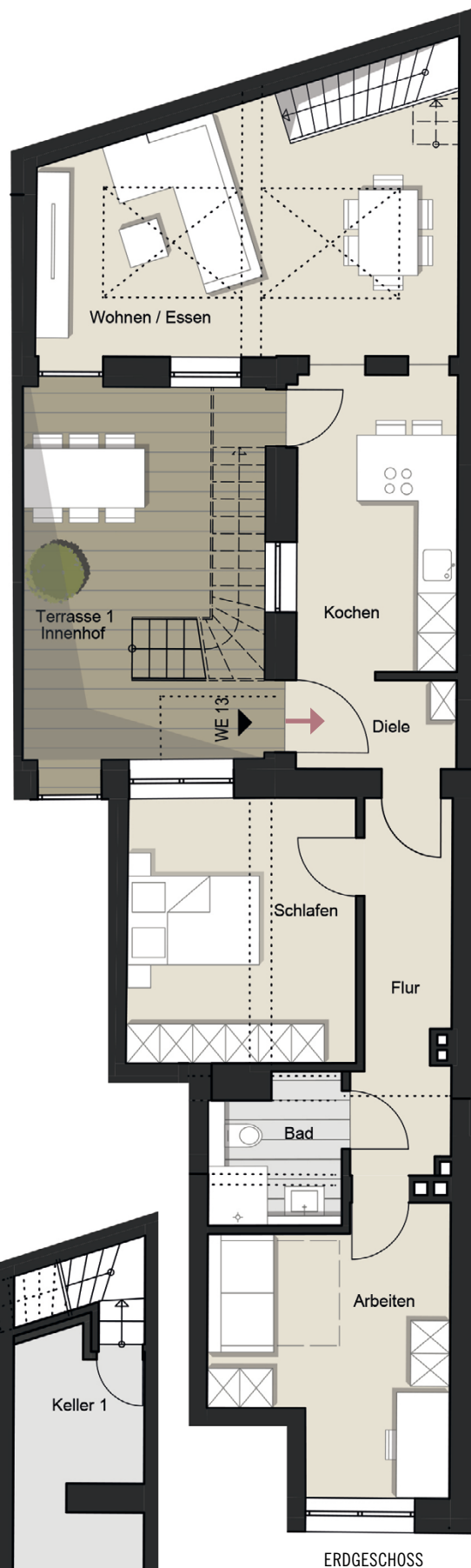
RÜCKANSICHT



1. OBERGESCHOSS DACHTERRASSE



KELLERGECHOSS MIT DIREKTEM ZUGANG



ERDGESCHOSS



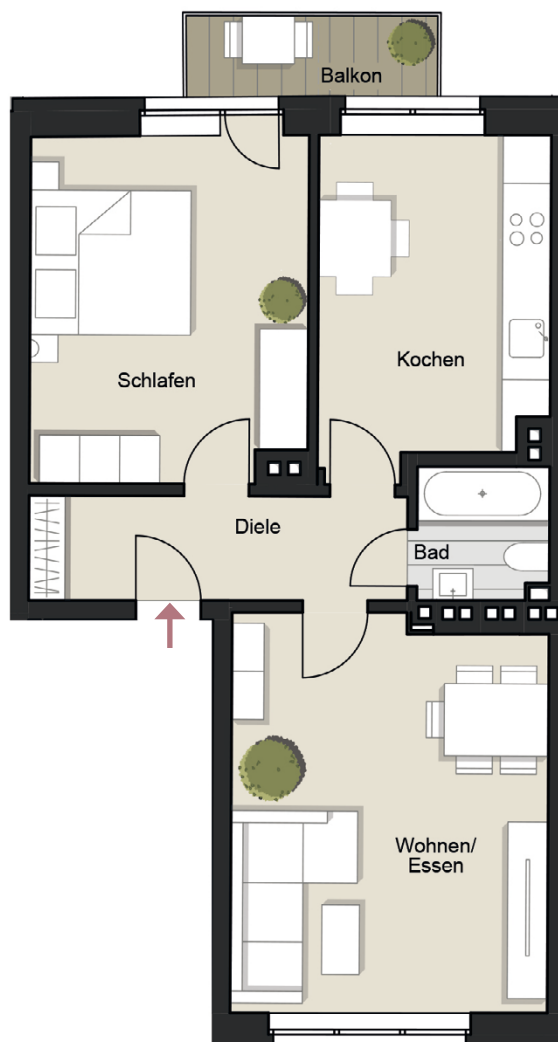
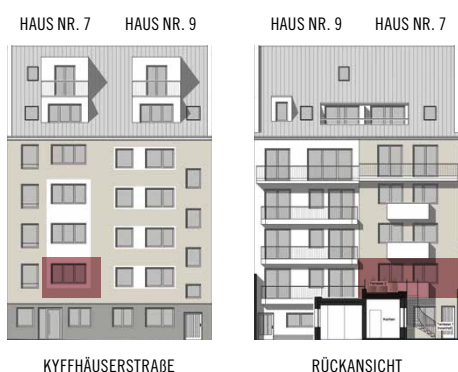
Haus Nr. 7

Wohnungen 1

1. Obergeschoss

2 Zimmer · ca. 56,12 m²

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



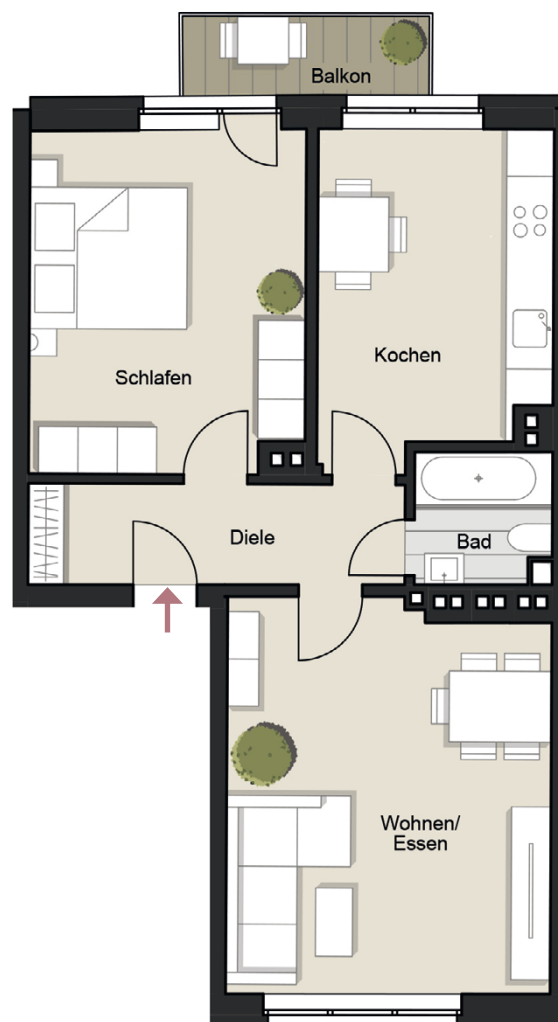
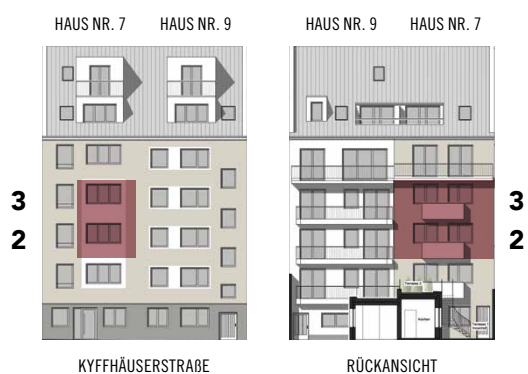
Haus Nr. 7

Wohnungen 2 / 3

2. Obergeschoss / 3. Obergeschoss

2 Zimmer · ca. 58,09 m²

	m ²
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

Wohnung 4 NEUAUSBAU

4. Obergeschoss

3 Zimmer · ca. 61,71 m² m²

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

HAUS NR. 7 HAUS NR. 9

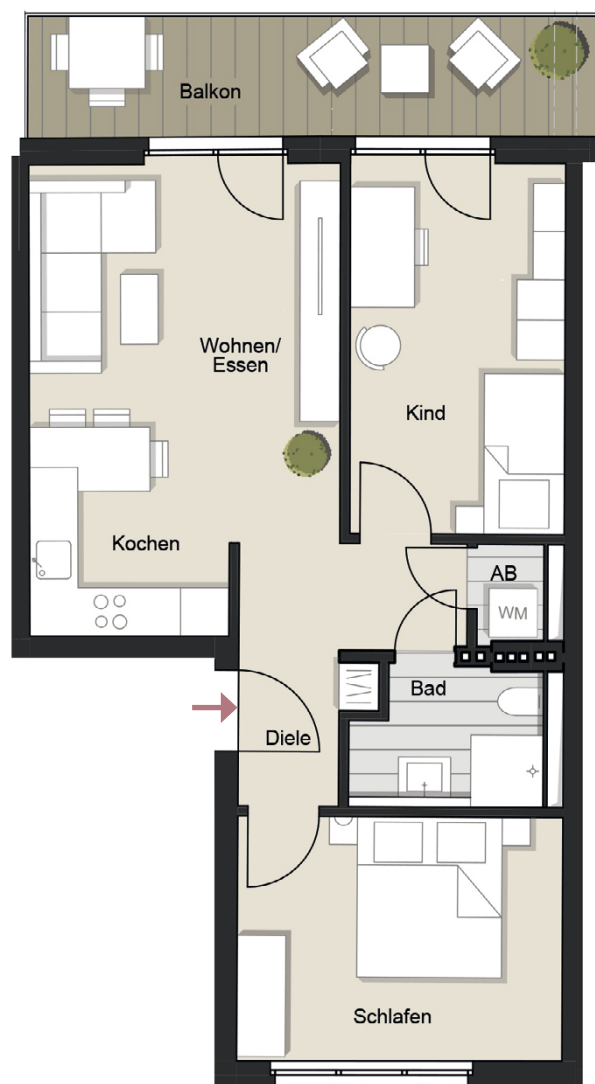


KYFFHÄUSERSTRASSE

HAUS NR. 9 HAUS NR. 7



RÜCKANSICHT



Wohnung 5 NEUAUSBAU

Dachgeschoss + Spitzboden
Maisonette-Wohnung

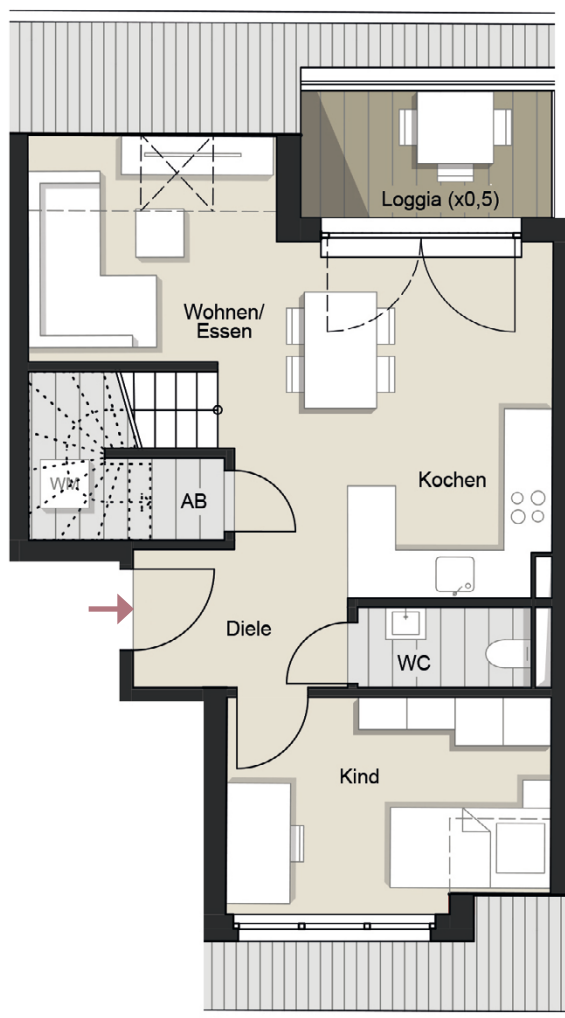
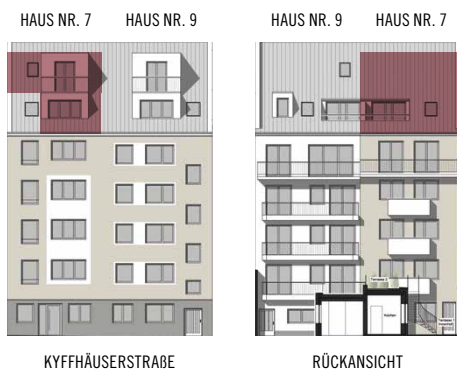
3 Zimmer · ca. 67,99 m² m²

DACHGESCHOSS:

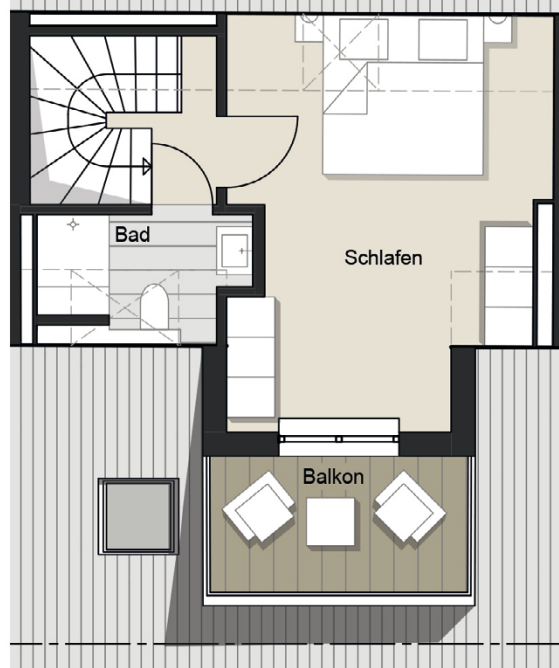
WOHNEN / ESSEN	17,23
KOCHEN	5,79
KIND	9,93
WC	2,13
DIELE	4,53
ABSTELL	2,58
LOGGIA (X 0,5)	2,48

SPITZBODEN:

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



DACHGESCHOSS



SPITZBODEN



Haus Nr. 9

Wohnung 6

Erdgeschoss

2 Zimmer · ca. 30,03 m² m²

WOHNEN / SCHLAFEN 14,80

KOCHEN / ESSEN 10,70

BAD 2,60

DIELE 1,93

HAUS NR. 7 HAUS NR. 9

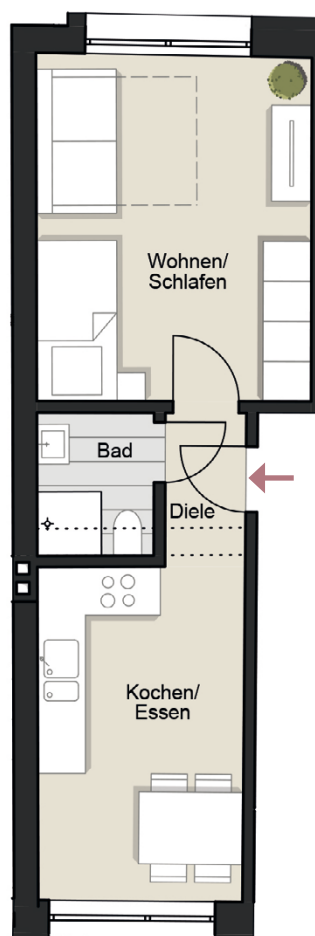


KYFFHÄUSERSTRASSE

HAUS NR. 9 HAUS NR. 7



RÜCKANSICHT



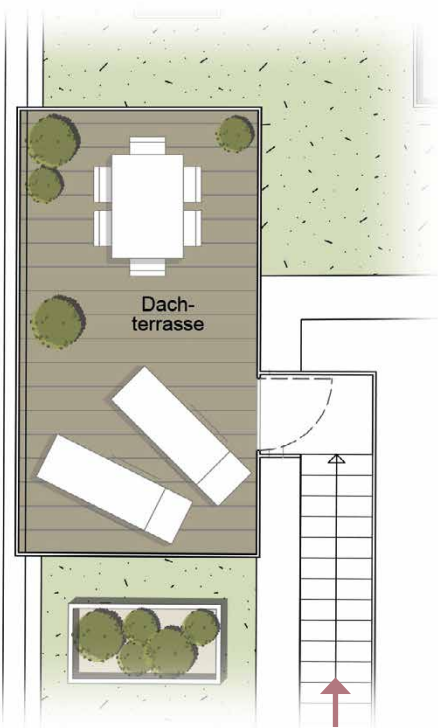
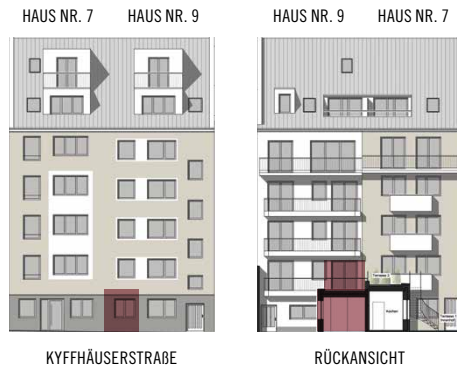
Haus Nr. 9

Wohnung 7 ANBAU / NEUAUSBAU

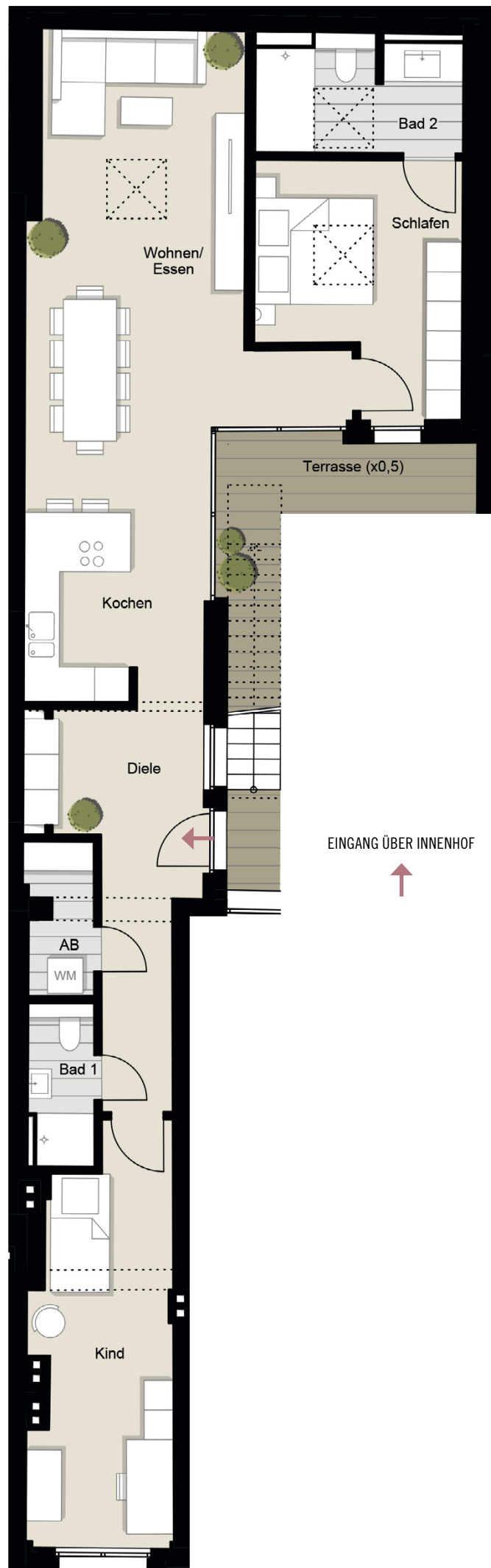
Erdgeschoss + Dachterrasse

3 Zimmer · ca 106,36 m²

	m ²
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



1. OBERGESCHOSS DACHTERRASSE



Haus Nr. 9

Wohnung 8

1. Obergeschoss

3 Zimmer · ca. 71,58 m² m²

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

HAUS NR. 7

HAUS NR. 9

HAUS NR. 9

HAUS NR. 7



KYFFHÄUSERSTRASSE



RÜCKANSICHT



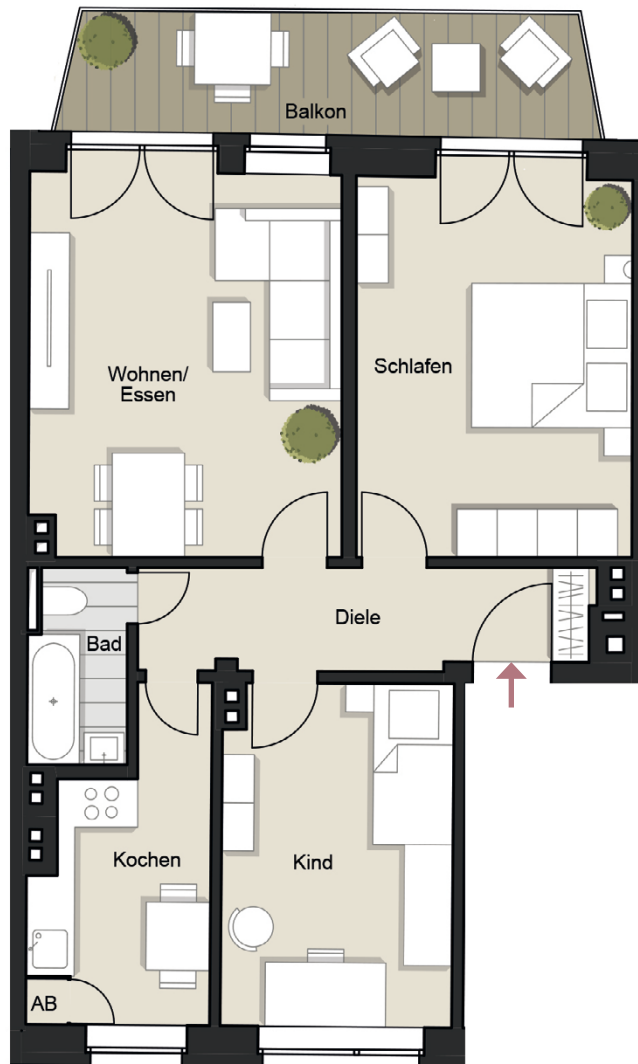
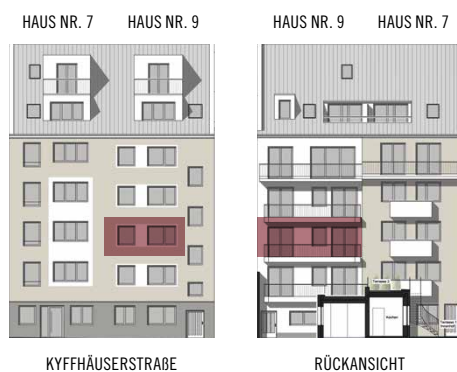
Haus Nr. 9

Wohnung 9

2. Obergeschoss

3 Zimmer · ca. 69,51 m²

	m ²
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



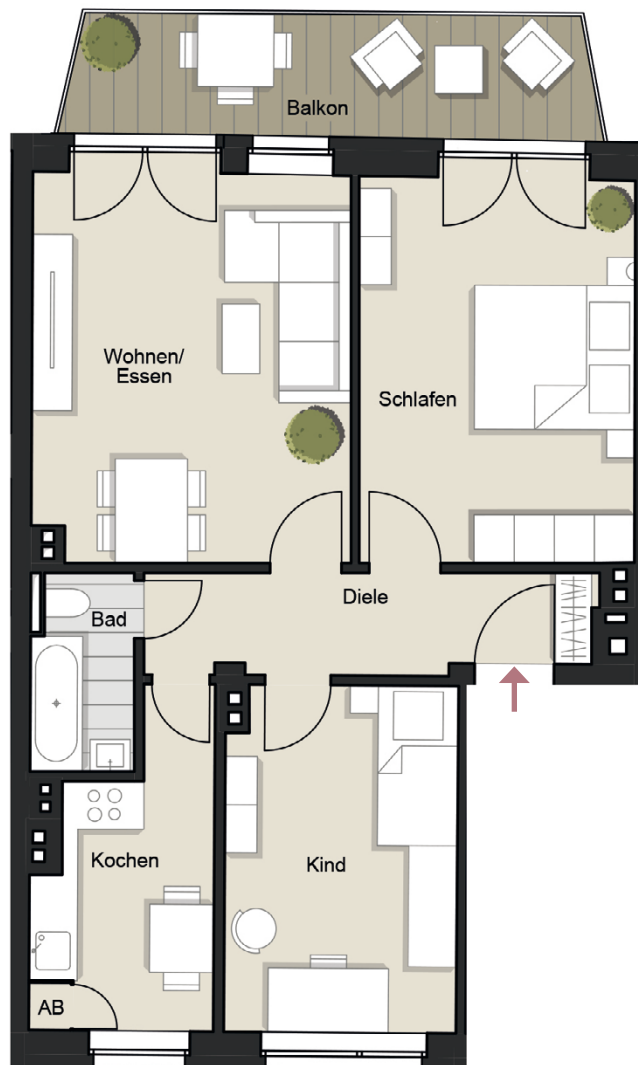
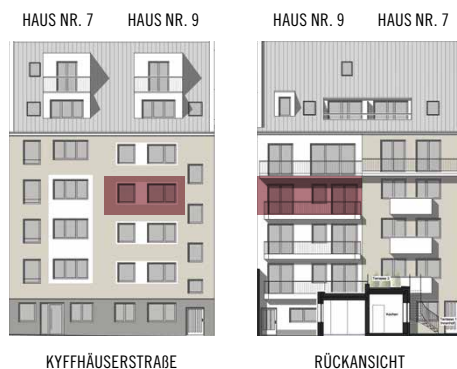
Haus Nr. 9

Wohnung 10

3. Obergeschoss

3 Zimmer · ca. 70,65 m²

	m ²
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. 9

Wohnung 11 NEUAUSBAU

4. Obergeschoss

3 Zimmer · ca. 72,21 m²

	m ²
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. 7 HAUS NR. 9

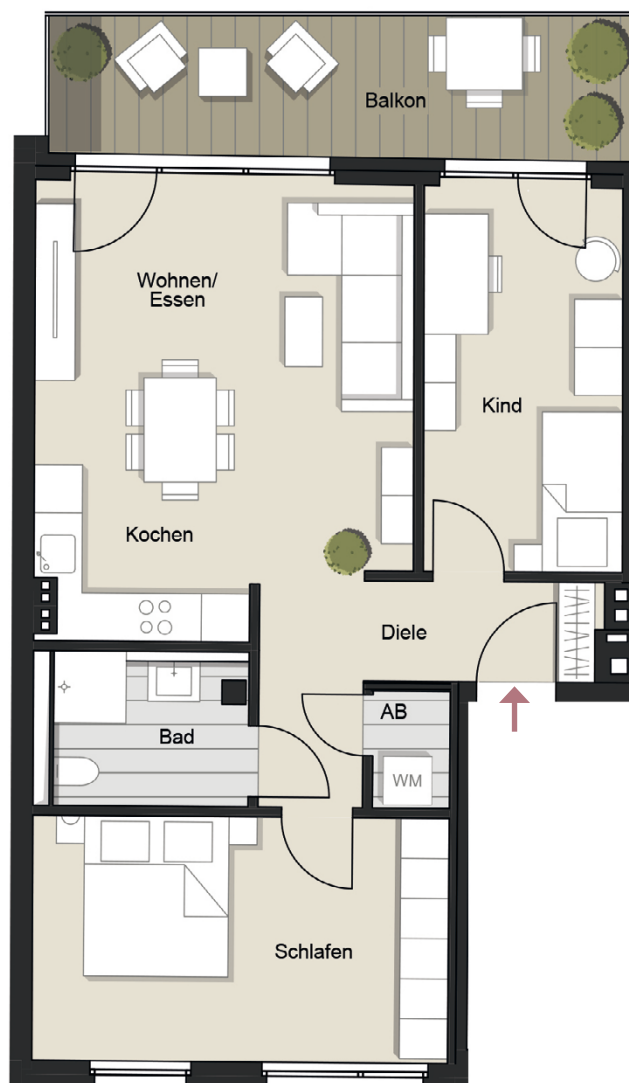


KYFFHÄUSERSTRASSE

HAUS NR. 9 HAUS NR. 7



RÜCKANSICHT



Wohnung 12 NEUAUSBAU

Dachgeschoss + Spitzboden
Maisonette-Wohnung

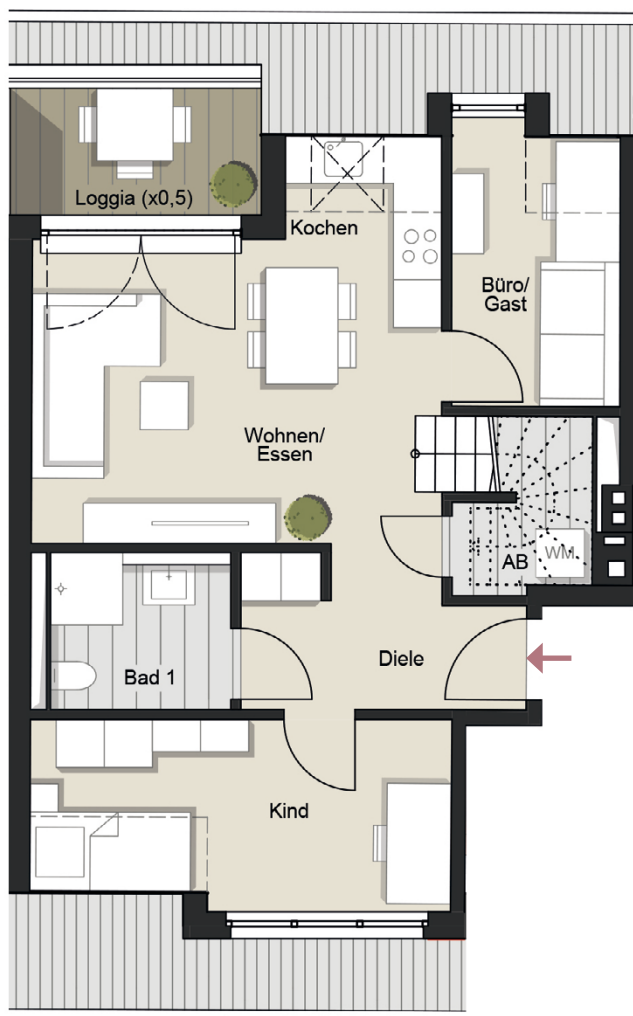
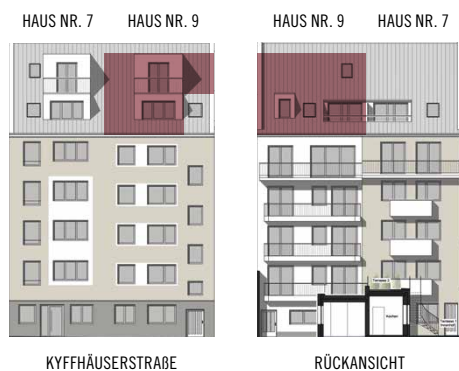
4 Zimmer · ca. 77,95 m² m²

DACHGESCHOSS:

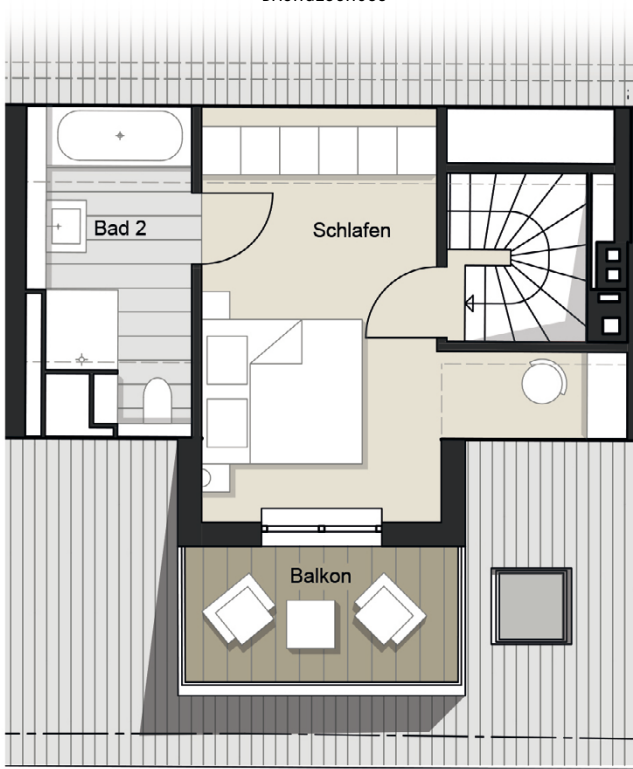
WOHNEN / ESSEN / KOCHEN	21,72
KIND	10,93
BÜRO / GAST	6,69
BAD 1	4,32
DIELE	5,27
ABSTELL	2,01
LOGGIA (X 0,5)	2,48

SPITZBODEN:

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



DACHGESCHOSS



SPITZBODEN



Facts

KYFFHÄUSERSTRASSE
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
GRUNDSTÜCKSGRÖßE:	CA. 363 M ²
WOHNEINHEITEN:	13
WOHNFLÄCHEN GESAMT:	CA. 893 M ²
WOHNUNGSGRÖßEN:	CA. 30 M ² – 106 M ²
ANZAHL ZIMMER:	2 – 4 ZIMMER
GESCHOSSE:	KG, EG, 1. OG – 4. OG, DG, SPB
BODENBELÄGE:	FLIESEN / PARKETT / LAMINAT
KELLER:	JA
BAUWEISE:	MASSIV
DACH:	SATTELDACH
DECKEN:	STAHLBETONDECKEN
FASSADE:	WÄRMEDÄMMVERBUNDSYSTEM
FENSTER:	ISOLIERVERGLASTE FENSTER
TREPPEN:	STEINTREPPEN
TERRASSE / LOGGIA / BALKON:	JA (AUßER WE 6)
HEIZUNG:	ZENTRALHEIZUNG

WOHN- UND NUTZFLÄCHEN / MITEIGENTUMSANTEILE

	EINHEIT NUMMER	TYP / ZIMMER	LAGE	WOHN- UND NUTZFLÄCHEN	MITEIGENTUMS- ANTEILE IN 1.000-STEL
Haus Nr. 7	WE 01	2 ZIMMER	1. OG	56,12 m ²	63,42
	WE 02	2 ZIMMER	2. OG	58,09 m ²	63,42
	WE 03	2 ZIMMER	3. OG	58,09 m ²	63,42
	WE 04	3 ZIMMER	4. OG	NEUAUSBAU 61,71 m ²	66,45
	WE 05	3 ZIMMER	DG + SPB	NEUAUSBAU 67,99 m ²	74,15
	WE 13	3 ZIMMER	EG	NEUAUSBAU 92,78 m ²	103,48
Haus Nr. 9	WE 06	2 ZIMMER	EG	30,03 m ²	33,65
	WE 07	3 ZIMMER	EG	NEUAUSBAU 106,36 m ²	121,27
	WE 08	3 ZIMMER	1. OG	71,58 m ²	80,60
	WE 09	3 ZIMMER	2. OG	69,51 m ²	78,68
	WE 10	3 ZIMMER	3. OG	70,65 m ²	78,68
	WE 11	3 ZIMMER	4. OG	NEUAUSBAU 72,21 m ²	83,10
	WE 12	4 ZIMMER	DG + SPB	NEUAUSBAU 77,95 m ²	89,68
GESAMT CA.				893,07 m ²	1.000,00



VORDERANSICHT



RÜCKANSICHT

facts

Eigentumswohnungen
50674 Köln

KYFFHÄU SER STRASSE 7+9

INNENSTADT

Kwartier Latäng –
wild und lässig.

GLOBAL ACT

Leben und Wohnen mit Gewinn

Jetzt informieren

T: 0221 340 264 40

www.global-act.de

GLOBAL-ACT GmbH

Agrippinawerft 12

50678 Köln

Fax: 0221 340 264 49

Mail: 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 Preisanlagen 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

Köln pur.

www.global-act.de