

Eigentumswohnungen  
50968 Köln

**GLOBAL ACT**

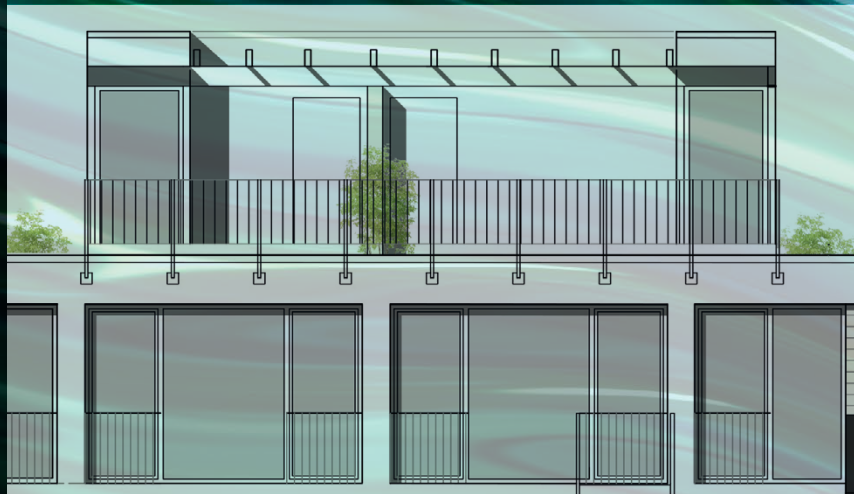
*Leben und Wohnen mit Gewinn*

# WIELAND STRASSE 5+7

BAYENTHAL

Bayenthal Love –  
das Beste vom Süden.

Köln pur.



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



# WIELAND STRASSE 5+7

Bayenthal Love –  
das Beste vom Süden.

**BAYENTHAL**  
50968 Köln

**Eigentumswohnungen**



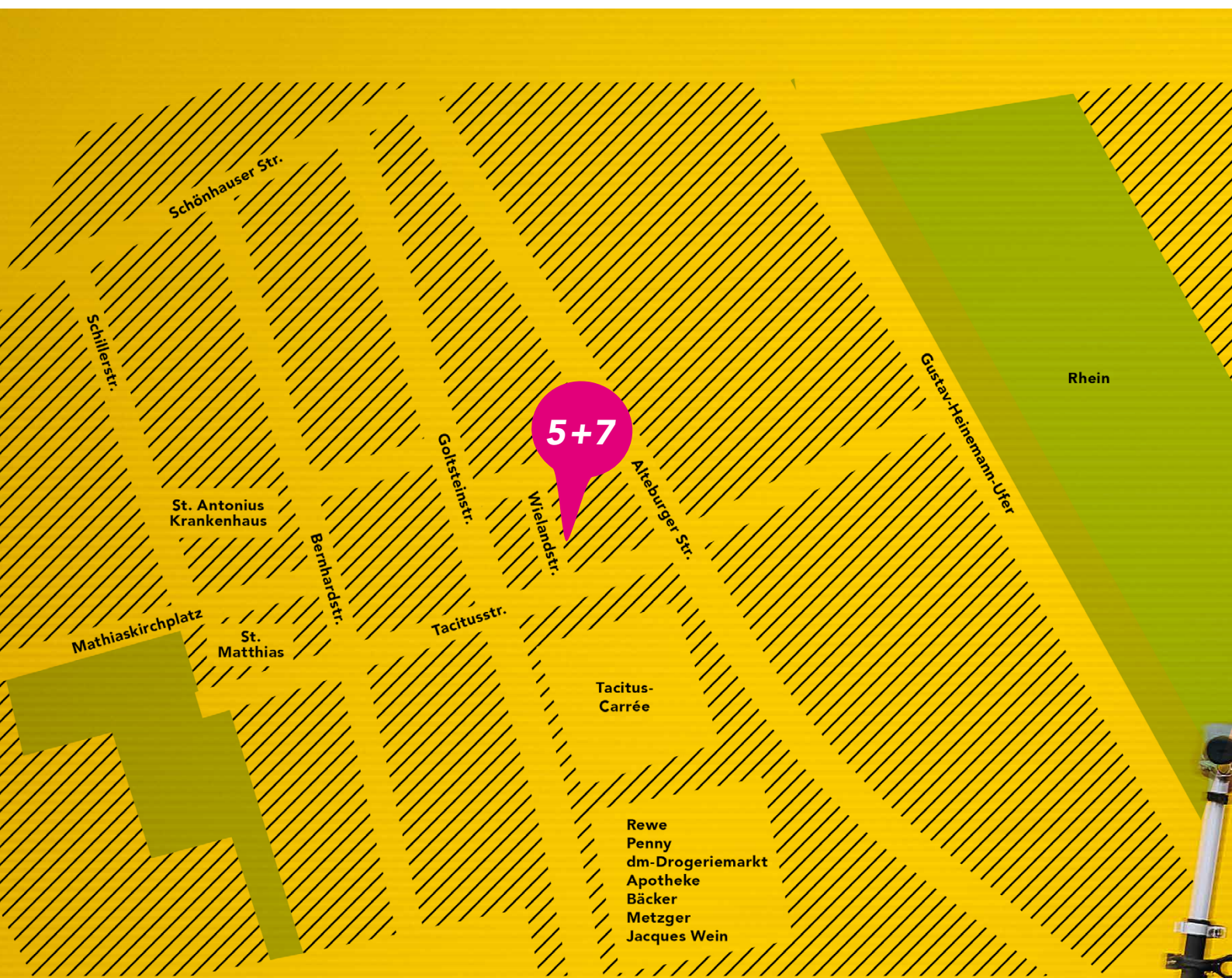
## INHALTSANGABE

SEITE	<b>4–5</b>	LAGEKARTE, LAGEBESCHREIBUNG
SEITE	<b>6–7</b>	SZENEFOTOS, INFRASTRUKTUR
SEITE	<b>8–9</b>	OBJEKTBE SCHREIBUNG, ANSICHTEN
SEITE	<b>10–11</b>	OBJEKTHIGHLIGHTS
SEITE	<b>14–17</b>	HAUS NR 5: GRUNDRISSE, WOHNFLÄCHEN
SEITE	<b>18–21</b>	HAUS NR 7: GRUNDRISSE, WOHNFLÄCHEN
SEITE	<b>22–23</b>	NEUAUSBAU HOFGEBÄUDE: GRUNDRISSE, WOHNFLÄCHEN
SEITE	<b>24–25</b>	BAUBESCHREIBUNG / ZAHLEN UND FAKTEN ANSICHTEN
SEITE	<b>26–27</b>	WOHN- UND NUTZFLÄCHEN / MITEIGENTUMSANTEILE ANSICHTEN
SEITE	<b>28</b>	KONTAKT

## ANLAGEN

CHANCEN UND RISIKEN IM ÜBERBLICK  
AKTUELLE BILDER





# ALL AROUND THE CORNER





**K**enner der nahen Goltsteinstraße wissen ganz genau warum sie diese Meile so sehr lieben. Sie ist in Köln einfach einzigartig. Neben beliebten Einzelhandelsunternehmen wie etwa Alnatura und Rewe ist das Angebot nahezu grenzenlos: Bäcker, Apotheken, Friseure und Blumengeschäfte, alles da. Aus der Vielfalt von Restaurants und Cafés wollen wir noch besonders eine der besten Eisdielen der Stadt herausheben. An sonnigen Wochenenden verwandelt sie sich zu einem wahren Magneten und lockt Menschen aus allen Richtungen an.

Das besondere Flair dieses Viertels ist maßgeblich auch den vielen schicken Boutiquen zu verdanken. Weiter gibt es einen Buchladen, ein Yoga-Zentrum, Kosmetik- und Stylingateliers, Reinigung, eine gute Metzgerei und ein Feinkostgeschäft. Kurzum: Alles was das Herz begehrt.

Die Stadtbahnhaltestelle erreicht man in 700 Meter. Die Bushaltestelle ist nur 150 Meter entfernt. Die Lage garantiert einen hohen Wohnkomfort, auch ohne eigenen PKW.

Die Sonne scheint und ich habe Lust mich auf das Rad zu schwingen? Das Bike wartet auf mich. Meine persönliche Relax-, Freizeit-, und Sportzone liegt vor der Haustür. Der Rhein mit seinem Rheinufer befindet sich fast nebenan. So kann der Tag entspannt beginnen.

All around the corner! Bayenthal Love!











### INFRASTRUKTUR UND ENTFERNUNGEN CIRCA WIELANDSTRASSE 5+7

GOLTSTEINSTRASSE: 100 METER

GASTRO, CAFÉS, BÄCKEREI: 100 METER

ÖPNV-BUS HALTESTELLE: 150 METER

GOLTSTEIN FORUM, EINKAUFEN, LEBENSMITTELGESCHÄFTE: 300 METER

RHEINUFER: 400 METER

MATHIASKIRCHPLATZ: 400 METER

ÖPNV-STADTBÄHNLINIE HALTESTELLE: 700 METER

BONNER STRASSE: 750 METER

AUTOBAHNVERTEILER KÖLN/BONN: 2,5 KM, 10 MINUTEN

STADTTEIL: BAYENTHAL

STADTBEZIRK: RODENKIRCHEN





**E**igentum in Köln-Bayenthal ist immer attraktiv und wertbeständig – für den Eigenbedarf oder zur soliden Kapitalanlage.

Das Wohnhaus in der Wielandstraße 5+7 aus dem Jahr 1956 – Neuausbau Hofgebäude 2024 – bietet insgesamt 17 Eigentumswohnungen. Die Ein- bis Dreizimmerwohnungen haben Größen von ca. 34 m<sup>2</sup> bis 117 m<sup>2</sup>. Es gibt zwei getrennte Hauseingänge und bei Haus Nr. 5 ein Hinterhaus mit drei Wohnungen.

Die Wohnungen verfügen über eine Terrasse oder eine neue Balkonanlage und sind zur Innenhofseite mit bodentiefen Fenstern ausgestattet. Hell und viel natürliches Licht in den Räumen.

Im Innenhof wird ein Bestandsgebäude neu ausgebaut. Die beiden Maisonette-Wohnungen könnte man schon als kleine Stadthäuser bezeichnen. Sie verfügen jeweils über einen eigenen Eingang. Die überdachte Dachterrasse erreicht man über eine innenliegende Treppe. Allein dieses Highlight machen diese Wohnungen besonders – mitten in Köln-Bayenthal.

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. Kellerräume sind vorhanden. Die Fahrradstellplätze befinden sich im Innenhof.

Alle Einheiten profitieren von der massiven Bauweise des Gebäudes und der neu wärmegeämmten Außenfassade, nachhaltig und energiesparend. Vorderhaus, Anbau und Hofgebäude werden jeweils energetisch saniert. Selbstverständlich sind alle Fenster isolierverglast.

Bitte beachten Sie, dass nicht alle Einheiten renoviert sind.



ANSICHT VORDERHAUS HOFSEITE





ANSICHT VORDERHAUS WIELANDSTRASSE 5+7



ANSICHT NEUAUSBAU HOFGEBÄUDE







# BAYENTHAL LOVE



## HIGHLIGHTS

17 EIGENTUMSWOHNUNGEN

WOHNFLÄCHEN VON CA. 34 M<sup>2</sup> BIS 117 M<sup>2</sup>

EIN- BIS DREIZIMMER

ZWEI HAUSEINGÄNGE NR.5 + NR.7

NEUAUSBAU HOFGEBÄUDE MIT ZWEI MAISONNETTE-WOHNUNGEN MIT DACHTERRASSE

EIGENE HAUSEINGÄNGE HOFGEBÄUDE ÜBER DEN INNENHOF

DACHTERRASSE / BALKON BEI ALLEN WOHNUNGEN

NEUE BALKONANLAGE ZUR HOFSEITE

BODENTIEFE FENSTER ZUR HOFSEITE

BODENBELÄGE MIT FLIESEN / PARKETT / LAMINAT

ISOLIERVERGLASTE FENSTER

NEUE FASSADE MIT WÄRMEDÄMMVERBUNDSYSTEM

KELLERRÄUME VORHANDEN

FAHRRADSTELLPLÄTZE IM INNENHOF

RUHIGE SEITENSTRABENLAGE IN KÖLN-BAYENTHAL

NICHT ALLE EINHEITEN SIND RENOVIERT



WIELANDSTRASSE IM AUGUST 2024



# DIE WOHNUNGEN GRUNDRISSSE UND FLÄCHEN

WIELANDSTRASSE 5+7







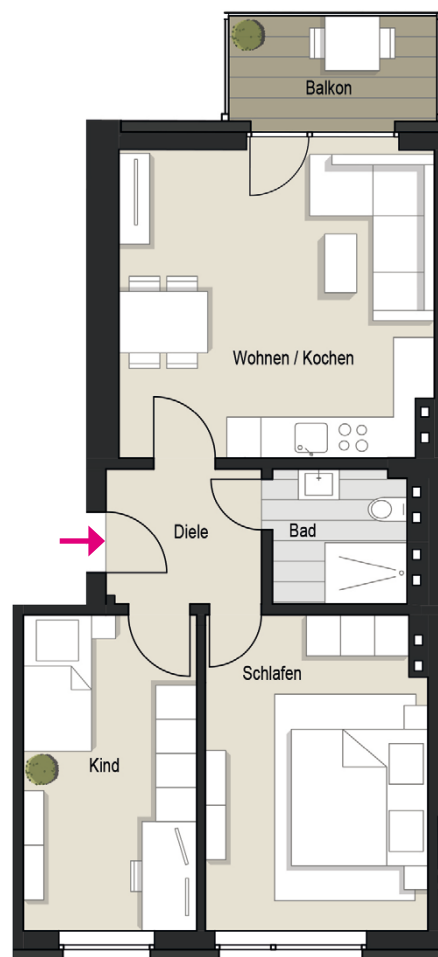
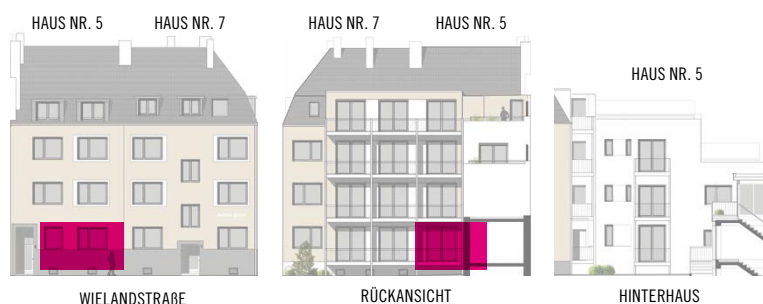


# Wohnung 1

Haus Nr. 5

Erdgeschoss Vorderhaus

3 Zimmer · ca. 57,98 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
WOHNEN / KOCHEN	20,65
SCHLAFEN	11,76
KIND	14,84
BAD	3,87
DIELE	4,51
BALKON (X 0,5)	2,35

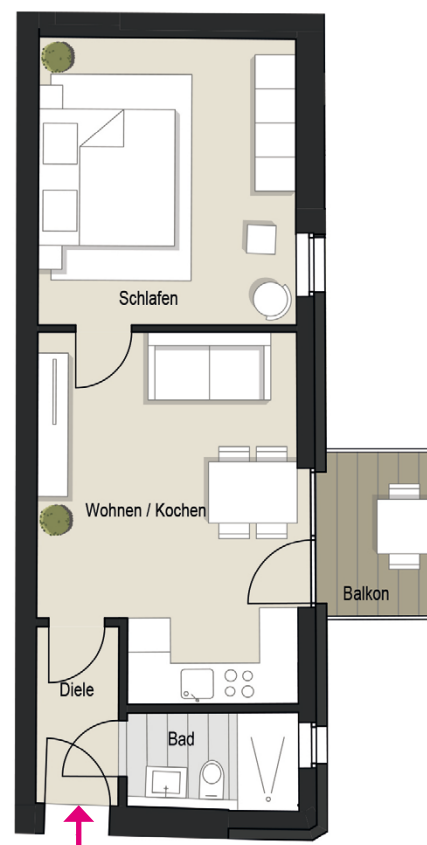
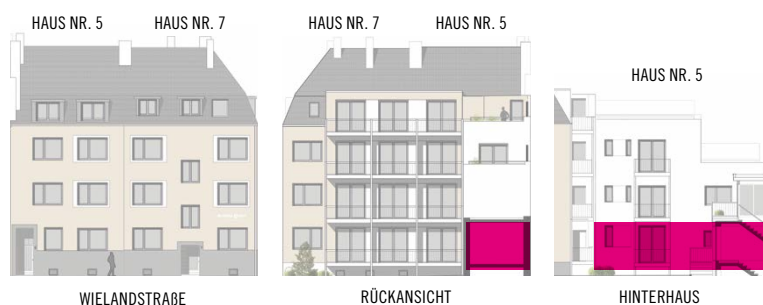


# Wohnung 2

Haus Nr. 5

Erdgeschoss Hinterhaus

2 Zimmer · ca. 43,75 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
WOHNEN / KOCHEN	19,19
SCHLAFEN	15,97
BAD	3,56
DIELE	3,16
BALKON (X 0,5)	1,87





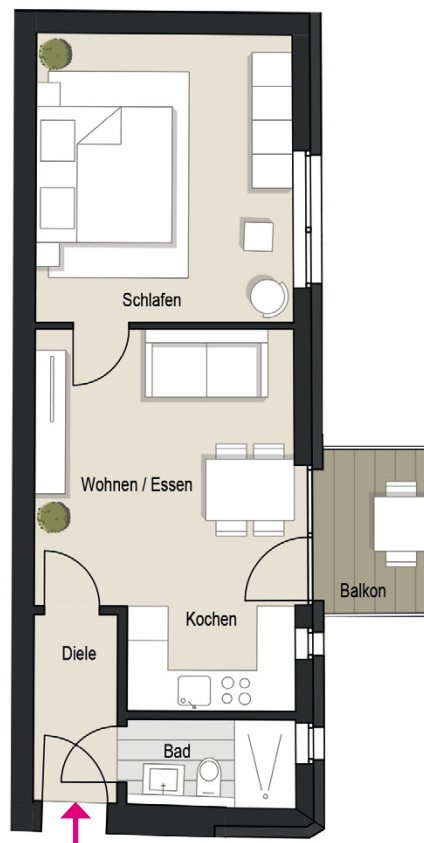
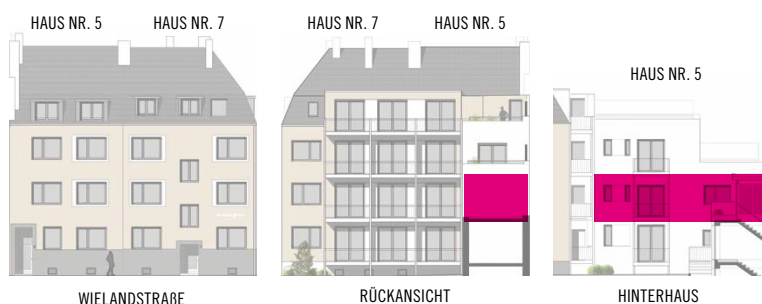
# Wohnung 3

Haus Nr. 5

1. Obergeschoss Hinterhaus

2 Zimmer · ca. 43,34 m<sup>2</sup>

	m <sup>2</sup>
WOHNEN / ESSEN	13,11
KOCHEN	3,49
SCHLAFEN	18,33
BAD	3,16
DIELE	3,39
BALKON (X 0,5)	1,86



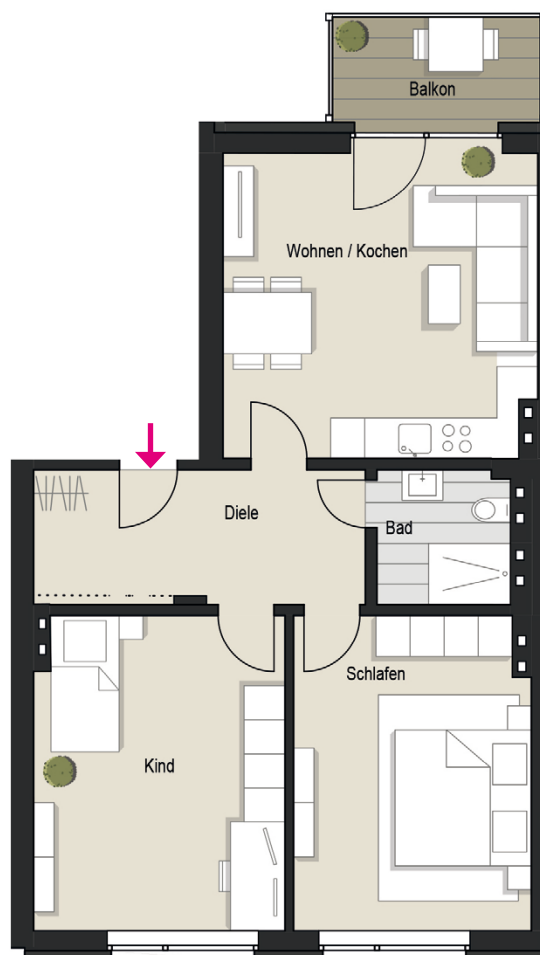
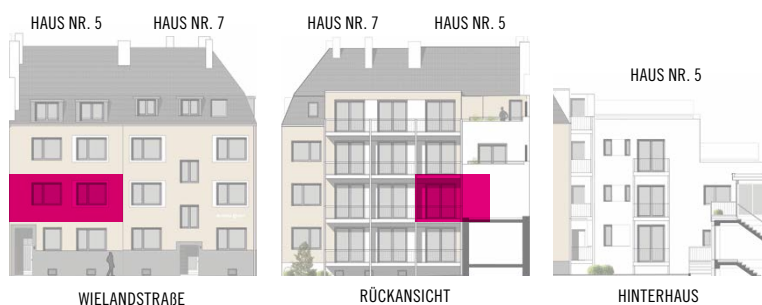
# Wohnung 4

Haus Nr. 5

1. Obergeschoss Vorderhaus

3 Zimmer · ca. 69,00 m<sup>2</sup>

	m <sup>2</sup>
WOHNEN / KOCHEN	20,46
SCHLAFEN	16,88
KIND	15,90
BAD	3,84
DIELE	9,57
BALKON (X 0,5)	2,35





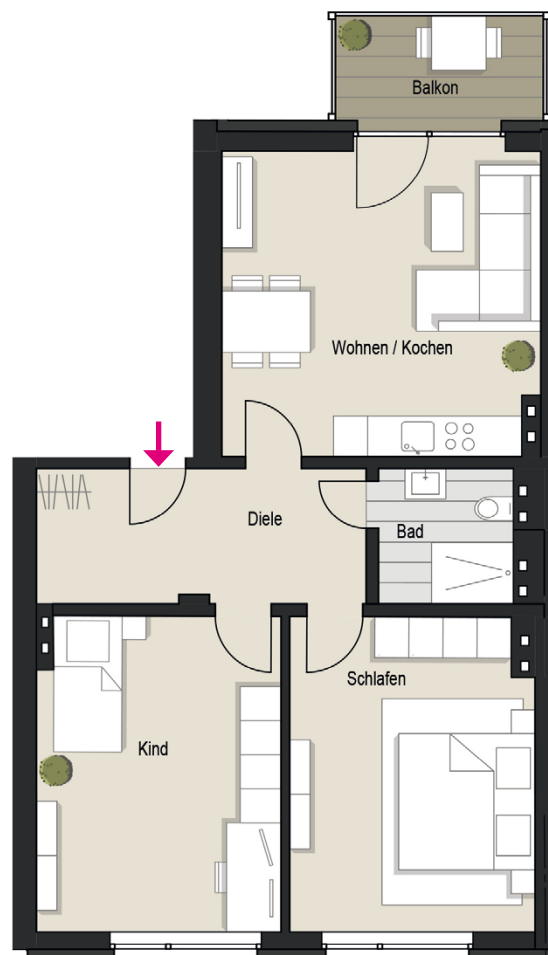
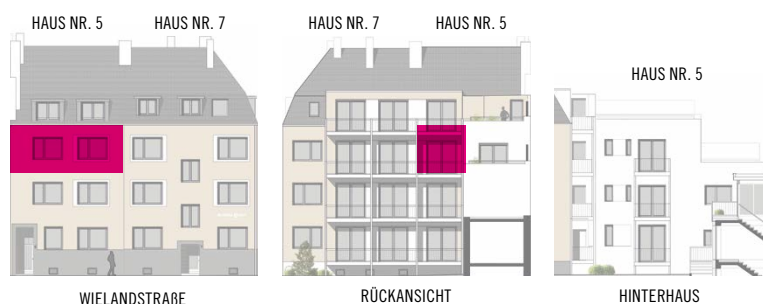
# Wohnung 5

Haus Nr. 5

2. Obergeschoss Vorderhaus

3 Zimmer · ca. 69,41 m<sup>2</sup>

	m <sup>2</sup>
WOHNEN / KOCHEN	20,73
SCHLAFEN	16,44
KIND	16,32
BAD	3,94
DIELE	9,63
BALKON (X 0,5)	2,35



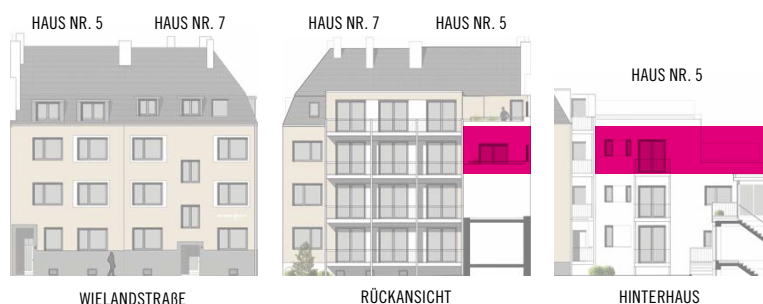
# Wohnung 17

Haus Nr. 5  
NEUAUSBAU

2. Obergeschoss Hinterhaus

1 Zimmer · ca. 34,36 m<sup>2</sup>

	m <sup>2</sup>
WOHNEN / SCHLAFEN	13,12
KOCHEN	4,36
BAD	4,53
DIELE	3,15
BALKON (X 0,5)	1,86
TERRASSE (X 0,5)	7,34





# Wohnung 6

Haus Nr. 5

Dachgeschoss Vorderhaus

3 Zimmer · ca. 116,98 m<sup>2</sup> m<sup>2</sup>

Dachgeschoss:

WOHNEN / KOCHEN / ESSEN 20,82

SCHLAFEN 15,67

KIND 15,45

BAD 3,95

FLUR 5,28

DIELE 11,03

BALKON (X 0,5) 2,35

TERRASSE (X 0,5) 13,36

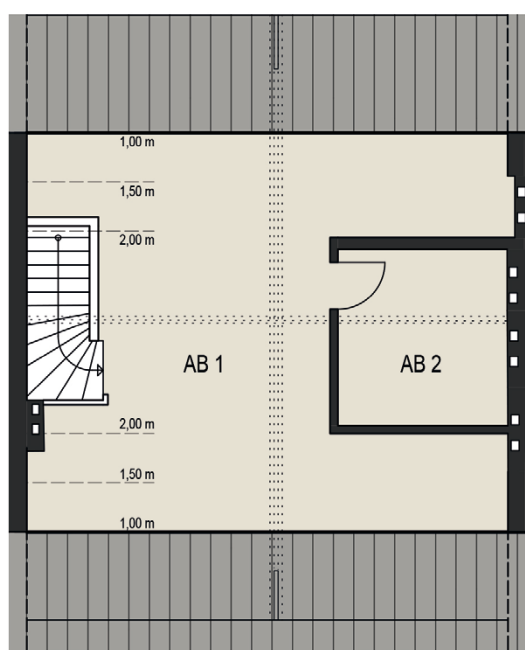
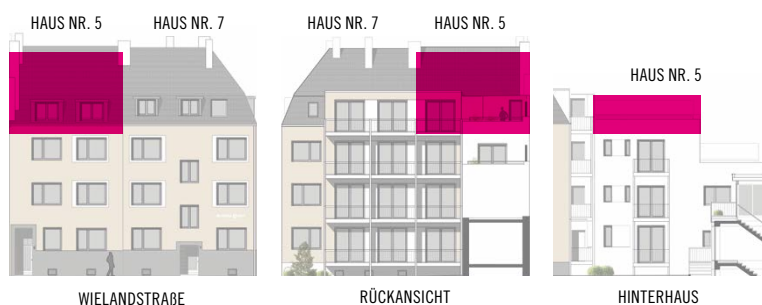
= 87,91

Spitzboden:

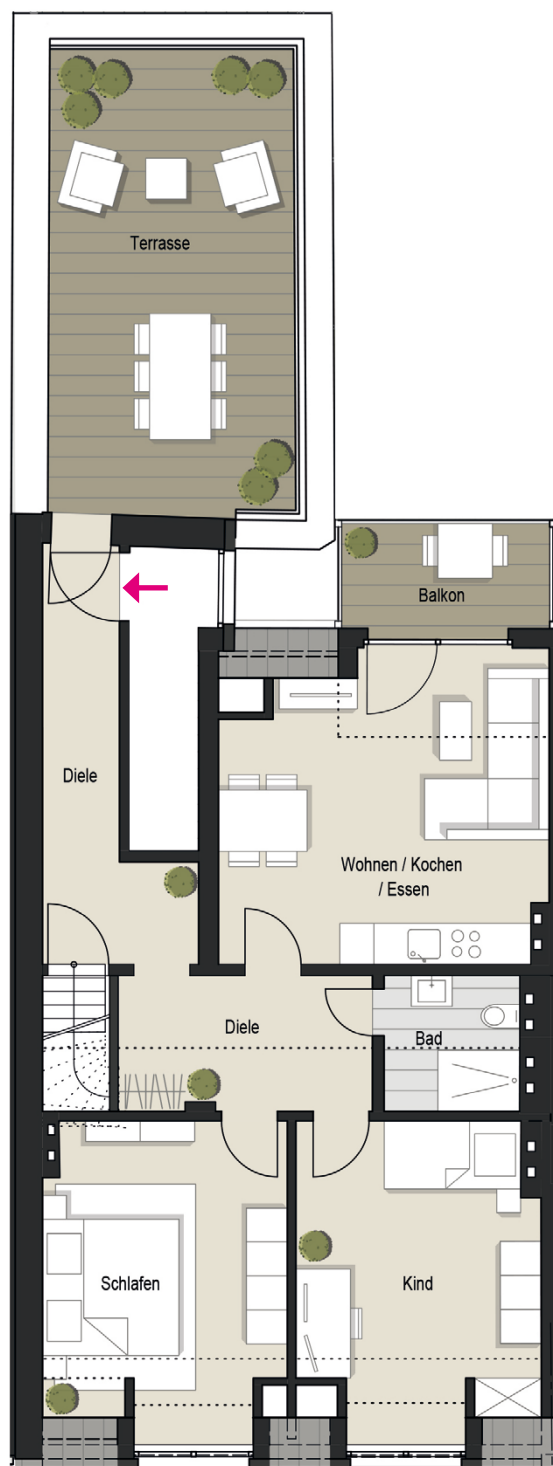
ABSTELL 1 22,63

ABSTELL 2 6,44

= 29,07



SPITZBODEN



DACHGESCHOSS





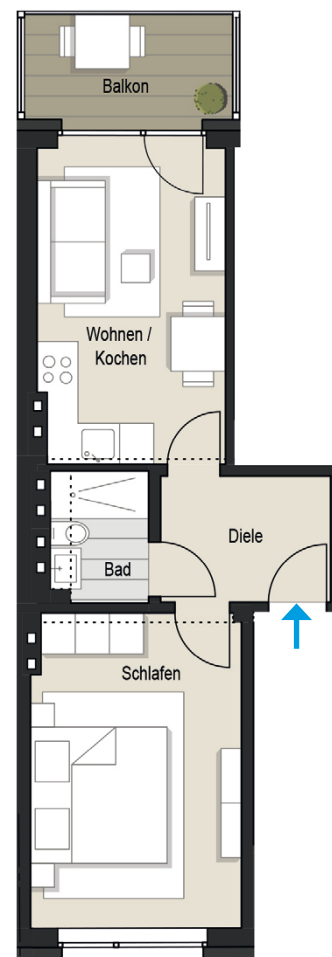
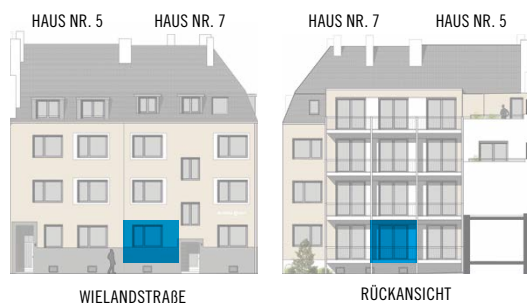
# Wohnung 7

Haus Nr. 7

Erdgeschoss Vorderhaus

2 Zimmer · ca. 36,47 m<sup>2</sup>

	m <sup>2</sup>
WOHNEN / KOCHEN	12,64
SCHLAFEN	14,14
BAD	2,73
DIELE	4,61
BALKON (X 0,5)	2,35



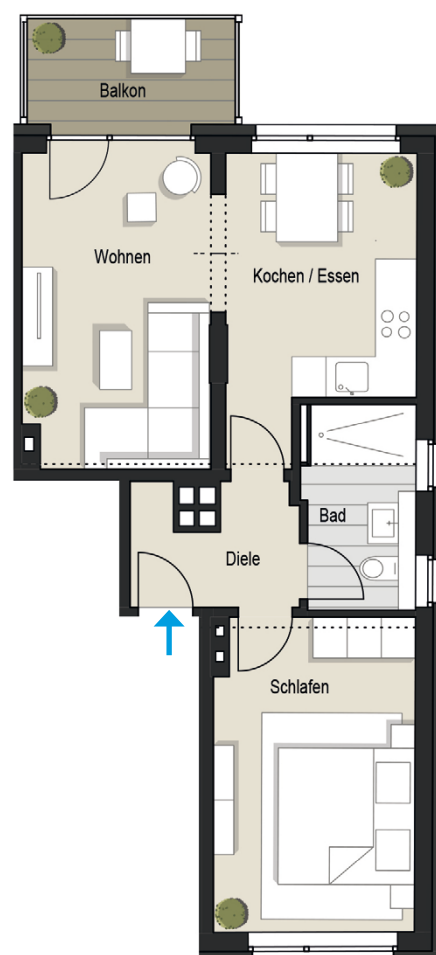
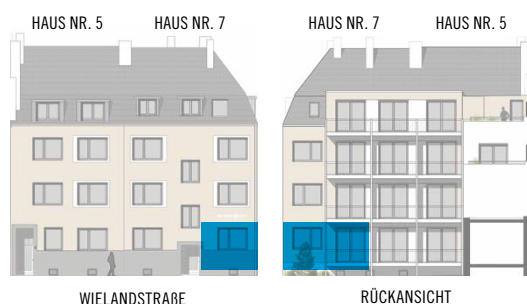
# Wohnung 8

Haus Nr. 7

Erdgeschoss Vorderhaus

2 Zimmer · ca. 48,47 m<sup>2</sup>

	m <sup>2</sup>
WOHNEN	12,66
KOCHEN / ESSEN	11,04
SCHLAFEN	13,44
BAD	4,94
DIELE	4,03
BALKON (X 0,5)	2,36



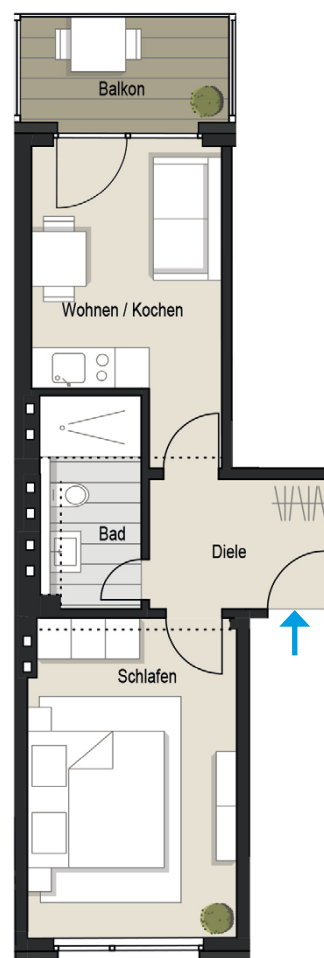
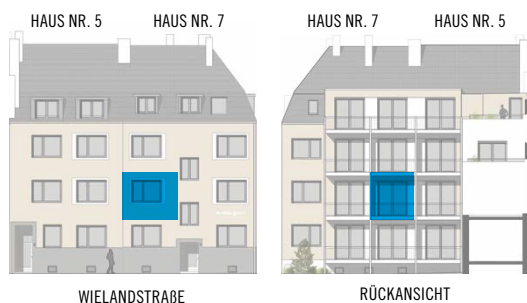
# Wohnung 9

Haus Nr. 7

## 1. Obergeschoss Vorderhaus

2 Zimmer · ca. 37,25 m<sup>2</sup> m<sup>2</sup>

WOHNEN / KOCHEN	11,12
SCHLAFEN	14,24
BAD	4,58
DIELE	4,95
BALKON (X 0,5)	2,36



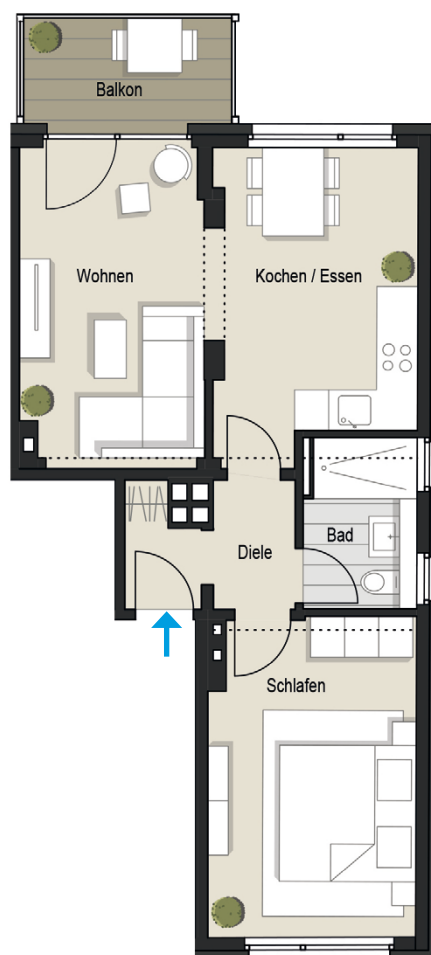
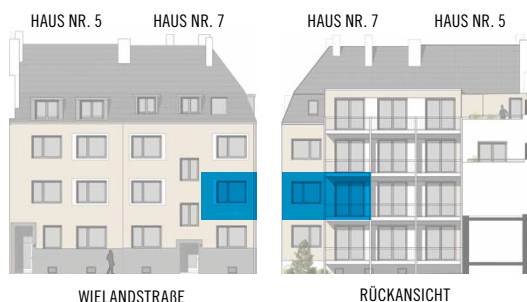
# Wohnung 10

Haus Nr. 7

## 1. Obergeschoss Vorderhaus

2 Zimmer · ca. 49,91 m<sup>2</sup> m<sup>2</sup>

WOHNEN	12,48
KOCHEN / ESSEN	12,64
SCHLAFEN	14,02
BAD	4,20
DIELE	4,21
BALKON (X 0,5)	2,36





# Wohnung 11

Haus Nr. 7

2. Obergeschoss Vorderhaus

2 Zimmer · ca. 37,34 m<sup>2</sup> m<sup>2</sup>

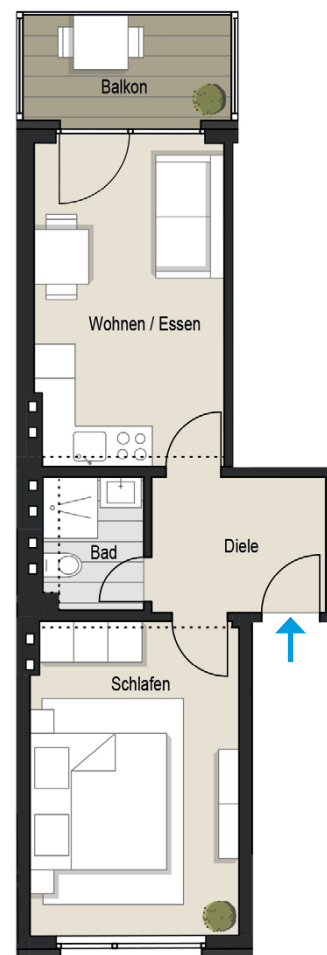
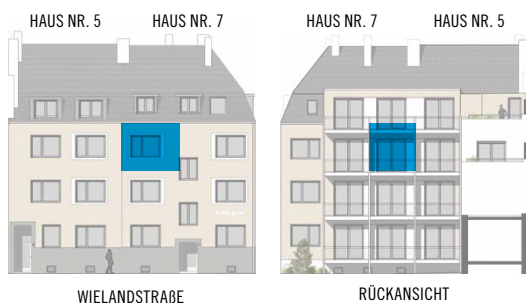
WOHNEN / KOCHEN 13,11

SCHLAFEN 14,01

BAD 2,80

DIELE 5,07

BALKON (X 0,5) 2,35



# Wohnung 12

Haus Nr. 7

2. Obergeschoss Vorderhaus

2 Zimmer · ca. 50,80 m<sup>2</sup> m<sup>2</sup>

WOHNEN 12,73

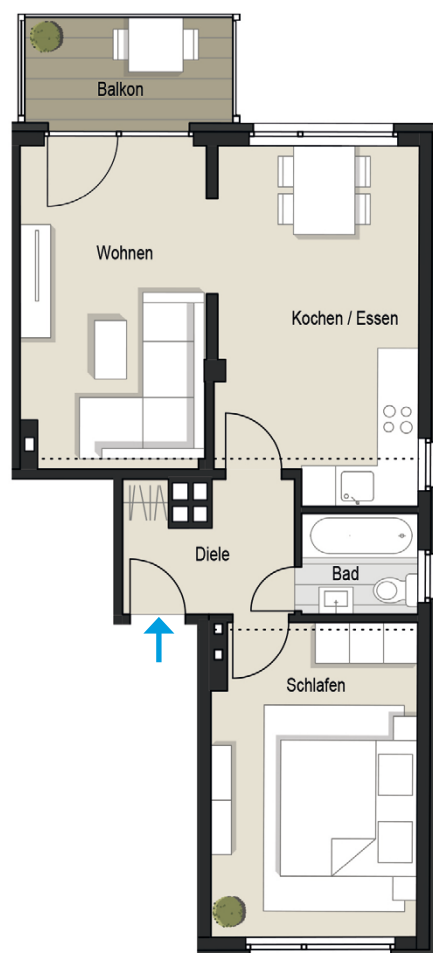
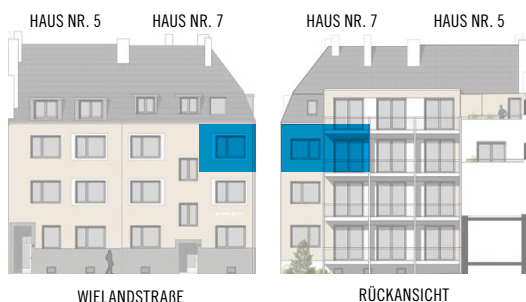
KOCHEN / ESSEN 14,94

SCHLAFEN 13,71

BAD 2,52

DIELE 4,54

BALKON (X 0,5) 2,36



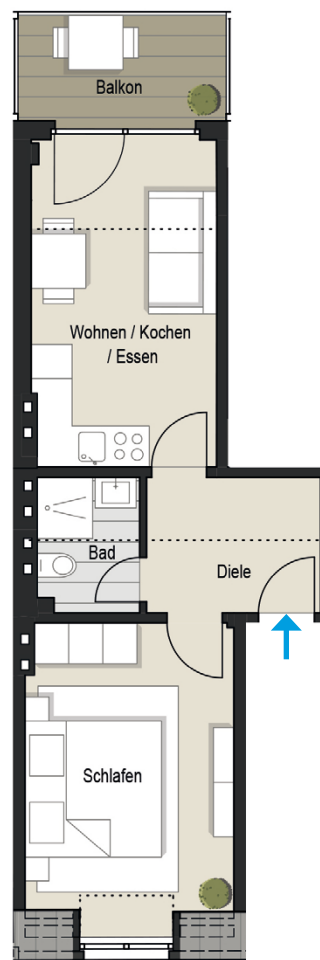
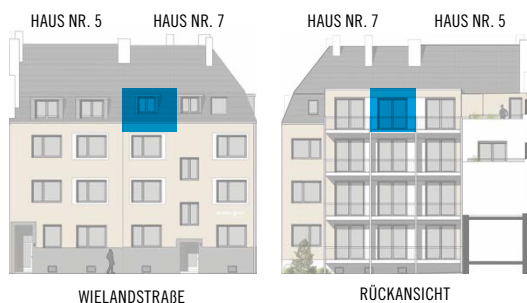
# Wohnung 13

Haus Nr. 7

Dachgeschoss Vorderhaus

2 Zimmer · ca. 36,27 m<sup>2</sup>

	m <sup>2</sup>
WOHNEN / KOCHEN	12,91
SCHLAFEN	12,98
BAD	2,93
DIELE	5,09
BALKON (X 0,5)	2,36



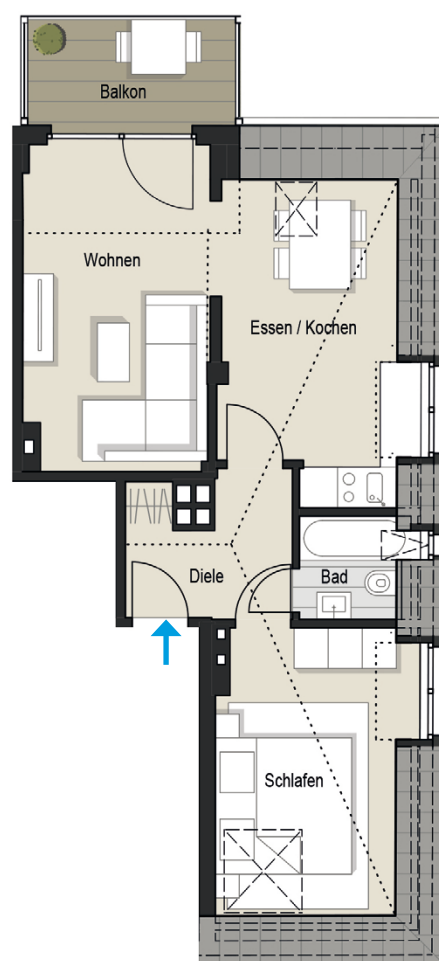
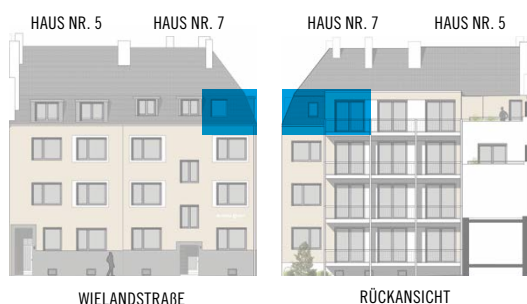
# Wohnung 14

Haus Nr. 7

Dachgeschoss Vorderhaus

2 Zimmer · ca. 43,21 m<sup>2</sup>

	m <sup>2</sup>
WOHNEN	12,90
KOCHEN / ESSEN	10,53
SCHLAFEN	10,69
BAD	2,03
DIELE	4,70
BALKON (X 0,5)	2,36





Maisonette-Wohnung mit Dachterrasse

# Wohnung 15

Hofgebäude

2 Zimmer · ca. 102,98 m<sup>2</sup> m<sup>2</sup>

Erdgeschoss:

WOHNEN / ESSEN 25,23

KOCHEN 12,98

WC 2,90

ABSTELL 2,26

DIELE 7,51

FLUR 1 3,26

FLUR 2 2,69

= 56,83

Untergeschoss:

SCHLAFEN 18,02

ANKLEIDE 5,42

BAD 5,61

ABSTELL 2 1,65

ABSTELL 2 7,04

= 30,70

Dachterrasse:

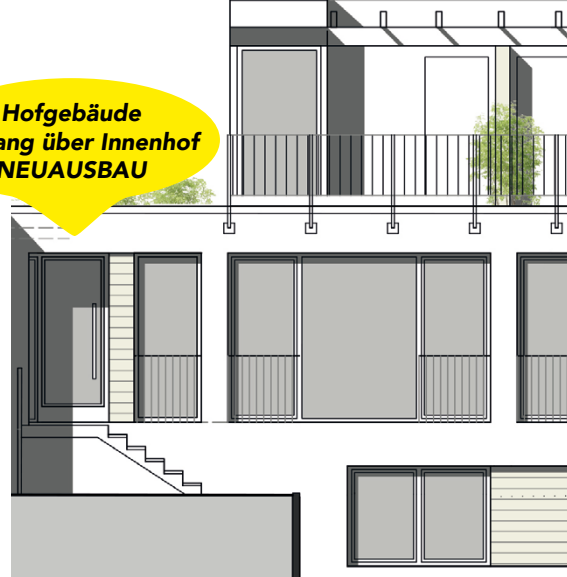
ABSTELL 1,61

TERRASSE (X 0,50) 6,80

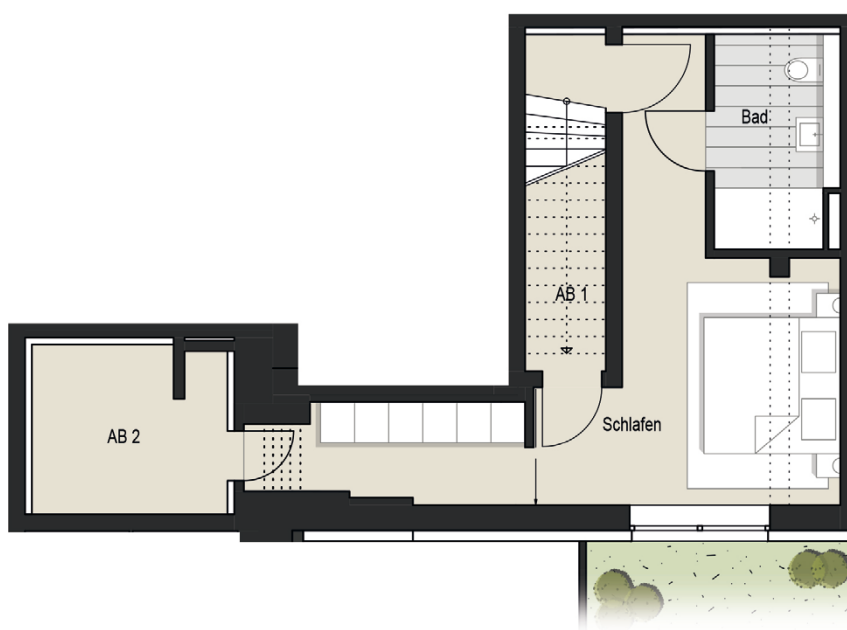
= 8,41



Hofgebäude  
Eingang über Innenhof  
NEUAUSBAU



ERDGESCHOSS



UNTERGESCHOSS



DACHTERRASSE



# Wohnung 16

Hofgebäude

3 Zimmer · ca. 107,09 m<sup>2</sup> m<sup>2</sup>

Erdgeschoss:

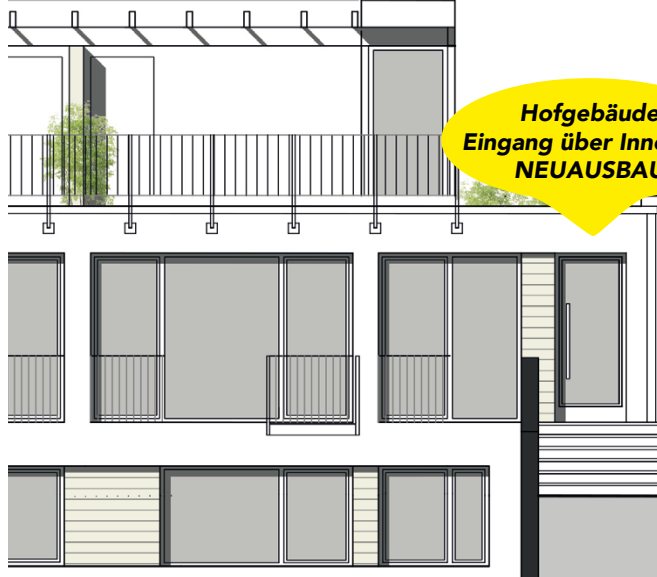
WOHNEN / ESSEN	31,03
KOCHEN	8,09
WC	2,28
DIELE	5,15
FLUR	4,45
	= 51,00

Untergeschoss:

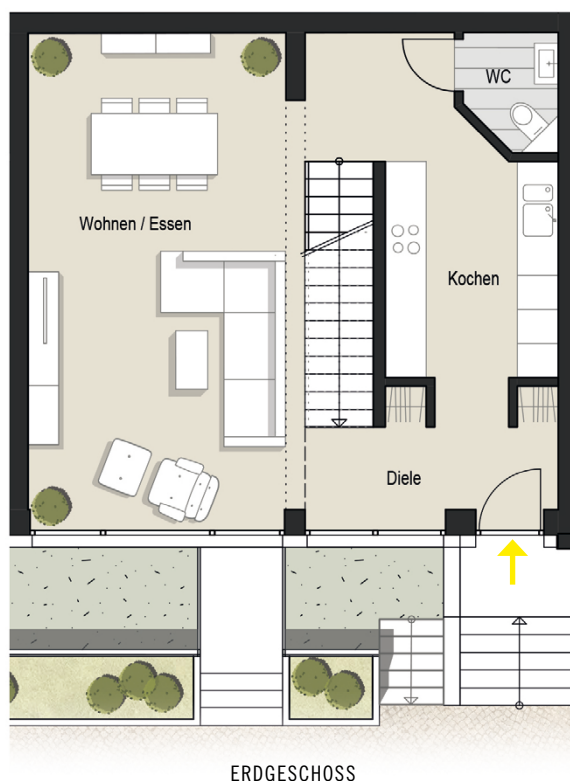
SCHLAFEN	16,19
KIND	12,19
BAD	5,15
ABSTELL	2,16
FLUR	6,36
	= 42,05

Dachterrasse:

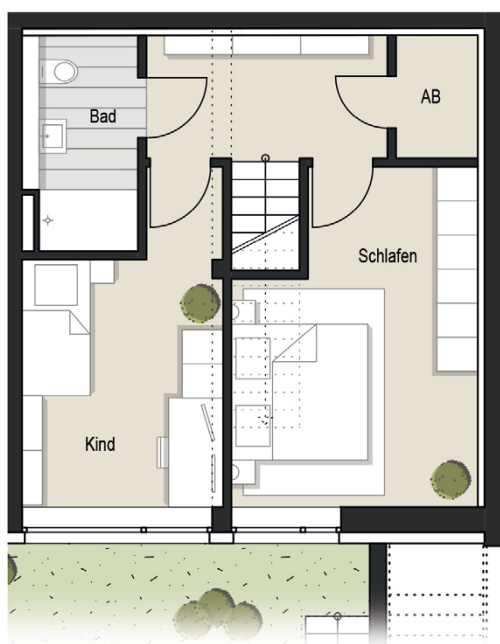
ABSTELL	3,58
TERRASSE (X 0,50)	10,46
	= 14,04



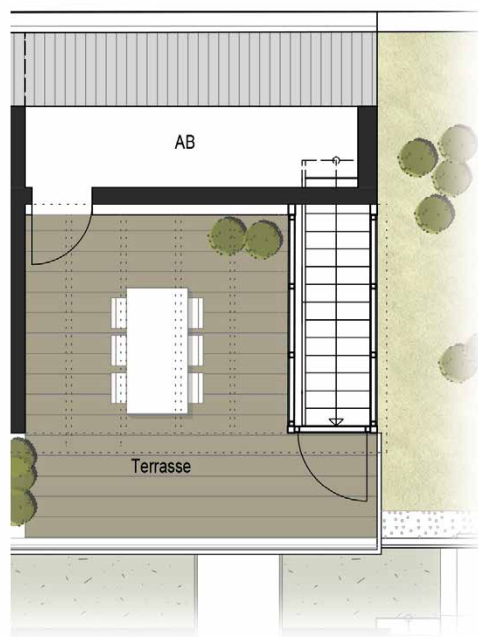
Hofgebäude  
Eingang über Innenhof  
NEUAUSBAU



ERDGESCHOSS



UNTERGESCHOSS



DACHTERRASSE





# Facts

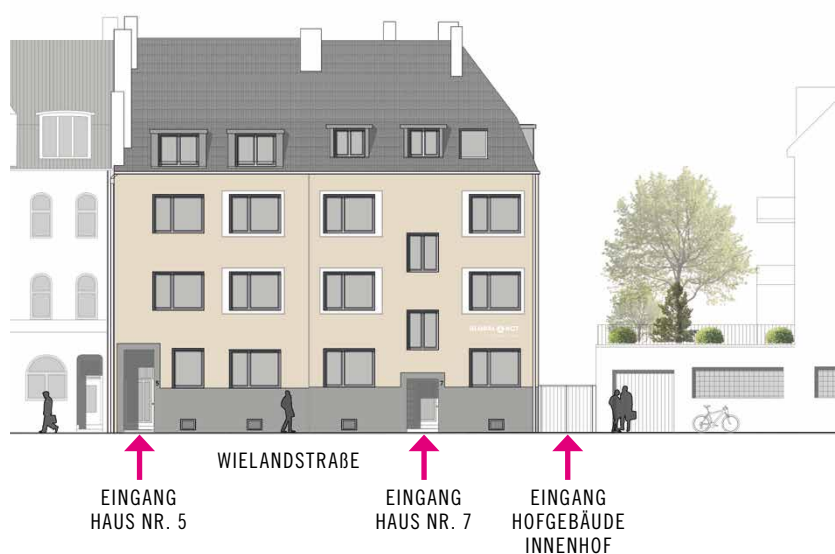
**WIELANDSTR. 5+7  
50968 KÖLN  
BAYENTHAL**

**BAU-  
BESCHREIBUNG /  
ZAHLEN  
UND FAKTEN**

**ANSICHTEN**

## **BAUBESCHREIBUNG**

BEZEICHNUNG:	WOHNHAUS
BAUJAHR:	1956 / NEUAUSBAU HOFHAUS 2024
FLUR:	51
FLURSTÜCK:	982, 3886/40, 766
GRUNDSTÜCKSGRÖßE:	CA. 587 M <sup>2</sup>
WOHNEINHEITEN:	17
WOHNFLÄCHEN GESAMT:	CA. 985 M <sup>2</sup>
WOHNUNGSGRÖßEN:	CA. 34 M <sup>2</sup> – 117 M <sup>2</sup>
ANZAHL ZIMMER:	1 – 3 ZIMMER
GESCHOSSE:	KG (UG), EG, 1. OG, 2. OG, DG
BODENBELÄGE:	FLIESEN / PARKETT / LAMINAT
KELLER:	JA
BAUWEISE:	MASSIV
DACH:	MANSARDENWALMDACH / FLACHDACH
DECKEN:	BETONDECKEN
FASSADE:	WÄRMEDÄMMVERBUNDSYSTEM, NEU GESTALTET
FENSTER:	ISOLIERVERGLASTE FENSTER
TREPPEN:	STAHL-BETONTREPPEN
BALKON / TERRASSE:	JA
HEIZUNG:	ZENTRALHEIZUNG





# Facts

WIELANDSTR. 5+7  
50968 KÖLN  
BAYENTHAL

WOHN- UND  
NUTZFLÄCHEN /  
MITEIGENTUMS-  
ANTEILE

LAGEPLAN

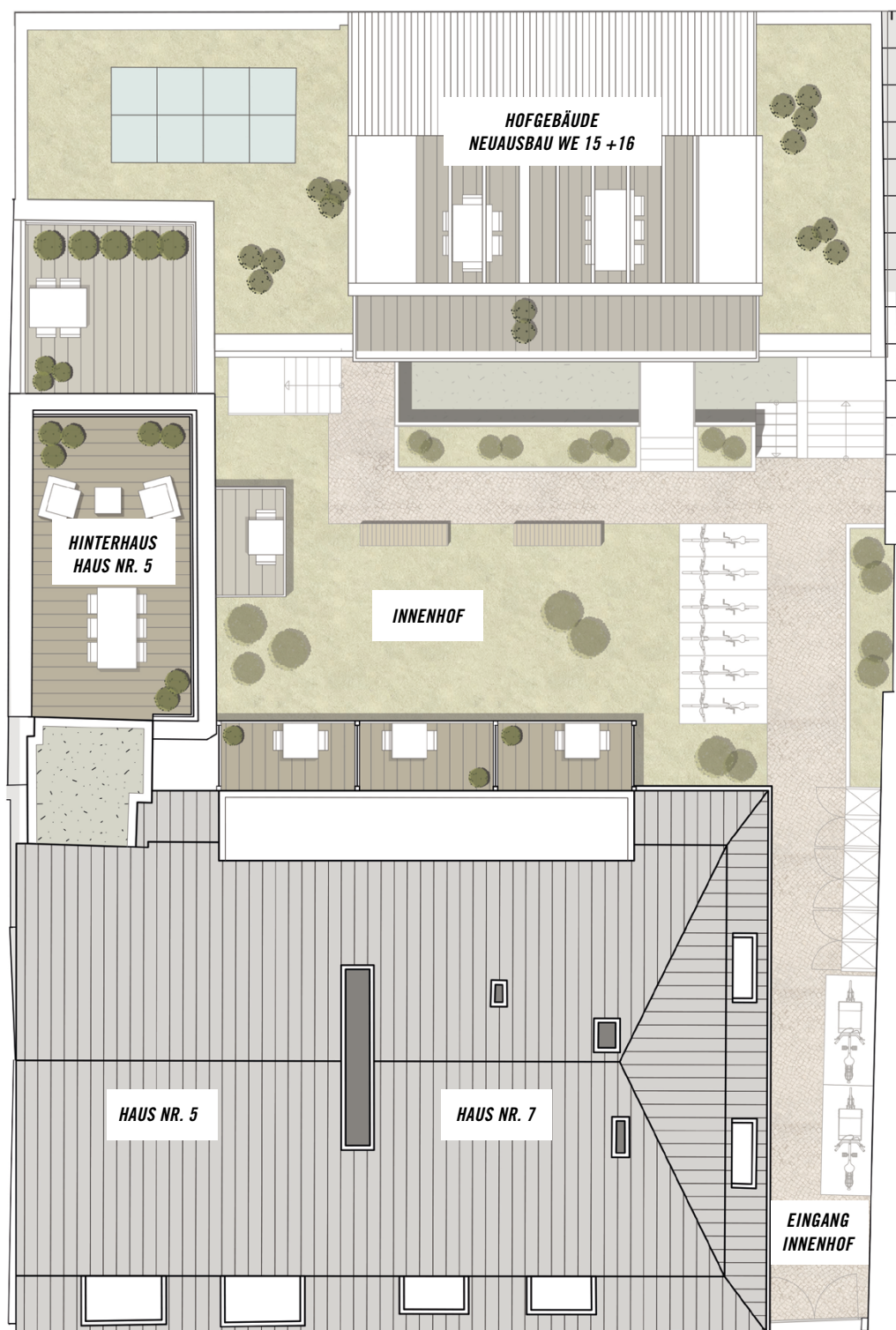
## WOHN- UND NUTZFLÄCHEN / MITEIGENTUMSANTEILE

EINHEIT NUMMER	TYP / ZIMMER	LAGE	WOHN- UND NUTZFLÄCHEN	MITEIGENTUMS- ANTEILE IN 1.000-STEL
WE 01	3 ZIMMER	EG VORDERHAUS	57,98 m <sup>2</sup>	60,03
WE 02	2 ZIMMER	EG HINTERHAUS	43,75 m <sup>2</sup>	45,30
WE 03	2 ZIMMER	1. OG HINTERHAUS	43,34 m <sup>2</sup>	44,97
WE 04	3 ZIMMER	1. OG VORDERHAUS	69,00 m <sup>2</sup>	71,44
WE 05	3 ZIMMER	2. OG VORDERHAUS	69,41 m <sup>2</sup>	71,87
WE 06	3 ZIMMER	DG (+ ABSTELL SPB) VORDERHAUS	116,98 m <sup>2</sup>	121,13
WE 07	2 ZIMMER	EG VORDERHAUS	36,47 m <sup>2</sup>	37,76
WE 08	2 ZIMMER	EG VORDERHAUS	48,47 m <sup>2</sup>	50,19
WE 09	2 ZIMMER	1. OG VORDERHAUS	37,25 m <sup>2</sup>	38,57
WE 10	2 ZIMMER	1. OG VORDERHAUS	49,91 m <sup>2</sup>	51,68
WE 11	2 ZIMMER	2. OG VORDERHAUS	37,34 m <sup>2</sup>	38,66
WE 12	2 ZIMMER	2. OG VORDERHAUS	50,80 m <sup>2</sup>	52,60
WE 13	2 ZIMMER	DG VORDERHAUS	36,27 m <sup>2</sup>	37,55
WE 14	2 ZIMMER	DG VORDERHAUS	43,21 m <sup>2</sup>	44,74
WE 15	2 ZIMMER	UG / EG / TERRASSE NEUAUSBAU	102,98 m <sup>2</sup>	94,37
WE 16	3 ZIMMER	UG / EG / TERRASSE NEUAUSBAU	107,09 m <sup>2</sup>	105,34
WE 17	1 ZIMMER	2. OG NEUAUSBAU HINTERHAUS	34,36 m <sup>2</sup>	33,80
GESAMT CA.			984,61 m <sup>2</sup>	1.000,00

EINGANG HAUS NR. 5: VORDER- / HINTERHAUS

EINGANG HAUS NR. 7: VORDERHAUS

HOFGEBÄUDE NEUAUSBAU: EINGANG ÜBER INNENHOF



LAGEPLAN WIELANDSTRASSE 5+7



Eigentumswohnungen

50968 Köln

# WIELAND STRASSE 5+7

BAYENTHAL

Bayenthal Love –  
das Beste vom Süden.

Köln pur.

**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 08/2024 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

**www.global-act.de**