



# SÜDSTADT SPÜREN

Wohn- und Geschäftshaus,  
Alteburger Str. 11, 50678 Köln

**GLOBAL ACT**

*Leben und Wohnen mit Gewinn*

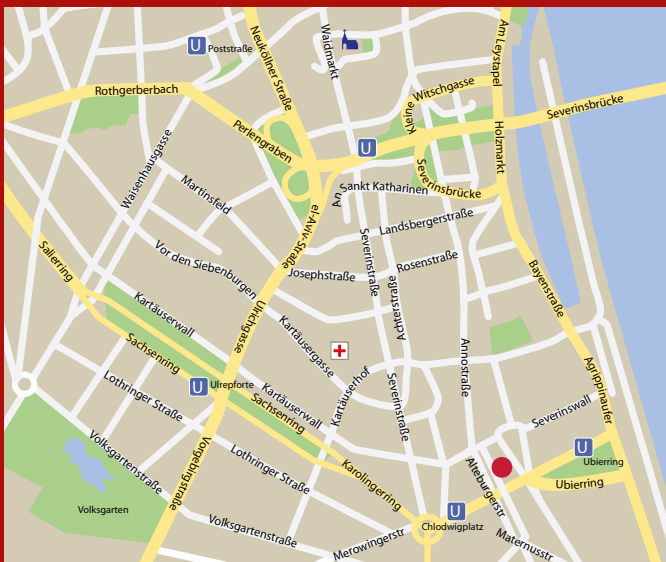




# ALLES IN BEWEGUNG

Die Kölner Südstadt – für viele das ursprünglichste Kölner Viertel. Ein Schmelztiegel mit Szeneklubs, traditionellen Kneipen, Theatern, Kinos und Restaurants an allen Ecken. Ständig ist das Viertel in Bewegung. Und trotzdem strahlt es eine unglaubliche Gemütlichkeit aus, was an seinen gewachsenen Strukturen liegt.

Dazu liegt der Rhein zum Entspannen und Durchatmen vor der Haustür. Mehr Urbanität geht nicht. Mehr Köln geht nicht. Und Ihr neues Zuhause liegt mittendrin. In der baumgesäumten Alteburger Straße, einer der schönsten Straßen der Südstadt, vielleicht sogar einer der schönsten Straßen Kölns.



## INHALT

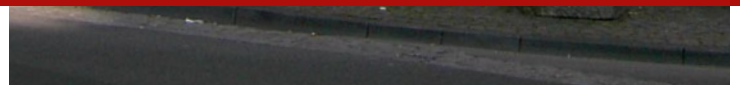
Umgebung / Lage	Seite 3-5
Objektbeschreibung	Seite 6-9
Zahlen & Fakten	Seite 10
Wohn- und Nutzflächen	Seite 10
Grundrisse	Seite 11-15

## ANLAGEN

Chancen und Risiken / aktuelle Bilder



Lebendige Atmosphäre: Die Südstadt sprüht vor Vitalität



Alleen, Gründerzeitbauten und Plätze prägen das Viertel





In keinem Viertel dürfte die Kneipendichte höher sein



## AM PULS DER KÖLNER SÜDSTADT

In der Südstadt gibt es einige Institutionen des Kölner Kulturlebens. Da sind beispielsweise Kneipen wie das Filos, Chlodwig-Eck oder Früh im Veedel, die teilweise schon in Karnevalsliedern besungen wurden. Mit dem Odeon liegt eines der interessantesten Kinos in Laufweite. Das Theater am Sachsenring, die Comedia oder das Kulturcafé Lichtung locken Kulturinteressierte aus ganz Köln in den Süden. Und auch kulinarisch hat die Südstadt vieles zu bieten: In den Gassen rund um den Chlodwigplatz liegen einige der besten und schönsten Restaurants Kölns wie das Toscanini, Maison Blue oder die Speisekammer.

# AUSSEN SCHICK – INNEN MODERN

Die Kölner Südstadt hat sich in den letzten Jahren zu einem Hotspot für die unabhängige und kreative Shopping-Szene entwickelt. Das Motto lautet: „Klasse statt Masse“. Charmante Modeboutiquen haben hier ebenso ihr Zuhause wie kleine Schmuckdesigner, Comicfans werden dort genauso fündig wie

Liebhaber von Kunst und Grafik. An der Severinstraße haben alteingesessene Metzgergeschäfte und Bäckereien ihre Filialen. Aber auch Discounter, Supermärkte, Gemüse- und Blumenläden, Buchhändler, Banken und Apotheken haben sich in der Einkaufsstraße angesiedelt. Hier gibt es einfach alles.





## **MODERNER WOHNRAUM**

Nicht alle Wohnungen sind renoviert. Die Ausstattung jeder renovierten Wohnungen ist zeitlos elegant. So liegt in den Wohnräumen klassisches Holzparkett oder Laminat. Die Bäder sind modern gefliest. Klare Designlinien und Edelstahlarmaturen von renommierten Marken sorgen für ein frisches Ambiente. Jede Wohnung hat eine kleine Loggia, die Wohnung im 1. Obergeschoss sogar eine 15 m<sup>2</sup> große Terrasse. Die Fassade erhielt eine moderne Wärmedämmung, die für reduzierte Heizkosten sorgt. Die Wohnflächen der 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen variieren zwischen ca. 51 bis 77 m<sup>2</sup>.







# OBJEKTANGABEN

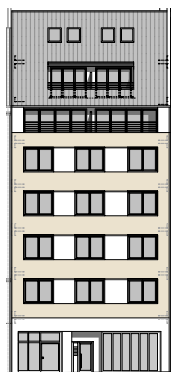
## ZAHLEN & FAKTEN

BEZEICHNUNG:	Wohn- und Geschäftshaus
BAUJAHR:	1955 / 2017
FLUR:	32
FLURSTÜCKE:	822 / 110
WOHNEINHEITEN:	12
WOHNFLÄCHE:	ca. 749,98 m <sup>2</sup>
GEWERBE:	1
NUTZFLÄCHE:	ca. 315,81 m <sup>2</sup>
ANZAHL GESCHOSSE:	EG / 1. bis 5. OG / DG
WOHNUNGSGRÖSSEN:	ca. 51 m <sup>2</sup> bis ca. 77 m <sup>2</sup>
KELLER:	ja
BAUWEISE:	massiv gemauert
DECKEN:	Betondecken
FASSADE:	Wärmedämmverbundsystem
FENSTER:	Kunststoff
TREPPEN:	Naturstein / Kunststein
BODENBELÄGE:	Fliesen / Parkett / Laminat
HEIZUNG:	Gaszentralheizung
BALKONE:	ja

## MITEIGENTUMSANTEILE/ TEILEIGENTUM

WE / GEW	Lage	WFL / NFL in ca. m <sup>2</sup>	MEA in 1.000-stel
WE 1	1. OG	63,61	62,46
WE 2	1. OG	77,18	75,78
WE 3	2. OG	56,54	55,52
WE 4	2. OG	72,89	71,57
WE 5	3. OG	56,54	55,52
WE 6	3. OG	72,86	71,54
WE 7	4. OG	56,54	55,52
WE 8	4. OG	72,86	71,54
WE 9	5. OG (Neubau)	59,69	58,61
WE 10	5. OG (Neubau)	59,10	58,03
WE 11	DG (Neubau)	51,05	50,13
WE 12	DG (Neubau)	51,12	50,20
GEW 13	KG / EG / ZG	315,81	263,58
		1.065,79	1.000,00

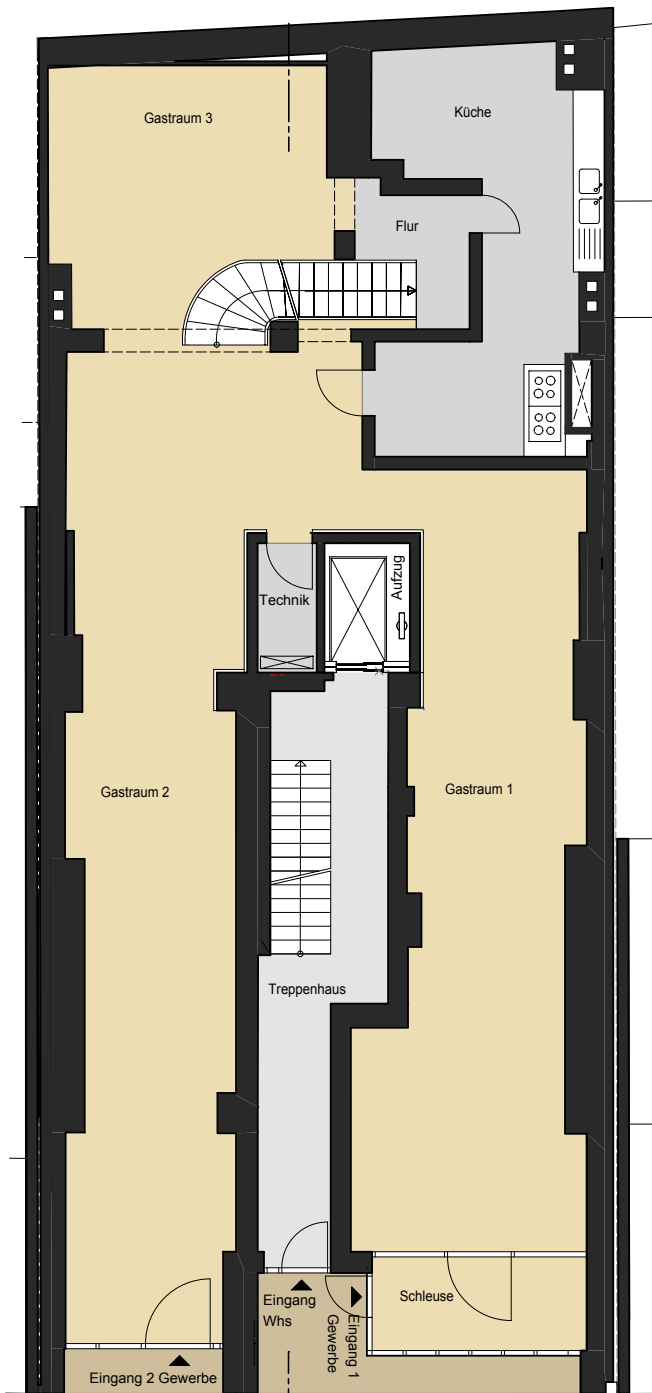
## HAUSANSICHTEN



Straßenansicht



Hofansicht



### Gewerbe EG / ZG

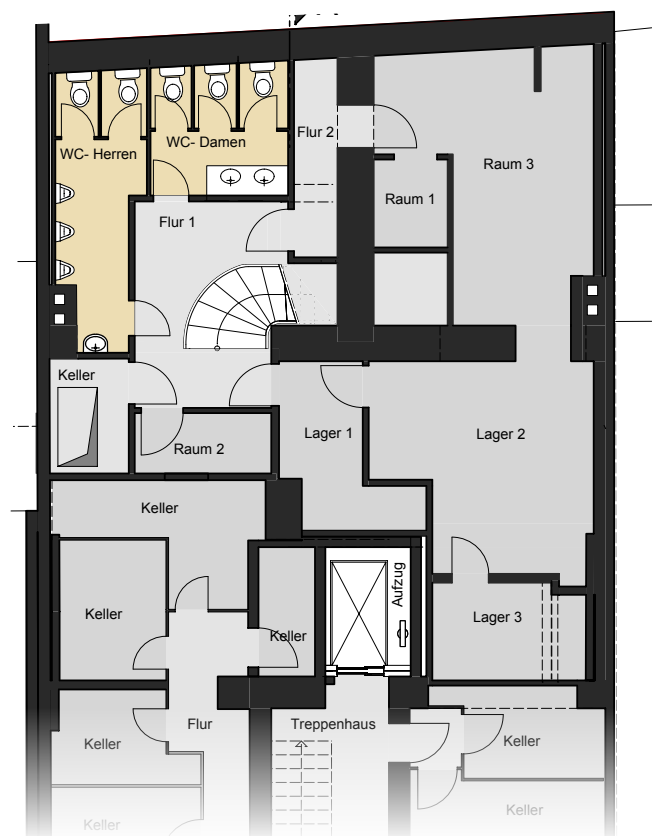
Gastraum 1	53,74 m <sup>2</sup>
Gastraum 2	66,37 m <sup>2</sup>
Gastraum 3	25,16 m <sup>2</sup>
Küche	25,83 m <sup>2</sup>
Flur	4,50 m <sup>2</sup>
Schleuse	7,51 m <sup>2</sup>
Technik	2,86 m <sup>2</sup>

Gesamt 187,97 m<sup>2</sup>

### Gewerbe KG

Flur 1	8,60 m <sup>2</sup>
Flur 2	3,22 m <sup>2</sup>
Keller	3,40 m <sup>2</sup>
Lager 1	5,90 m <sup>2</sup>
Lager 2	15,66 m <sup>2</sup>
Lager 3	5,45 m <sup>2</sup>
Raum 1	2,43 m <sup>2</sup>
Raum 2	3,08 m <sup>2</sup>
Raum 3	17,82 m <sup>2</sup>
WC-Herren	8,05 m <sup>2</sup>
WC-Damen	6,75 m <sup>2</sup>

Gesamt 80,36 m<sup>2</sup>



# ZWISCHEN- UND 1. OBERGESCHOSS

<b>Gewerbe ZG</b>	
Gastraum 4	47,48 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Gesamt	47,48 m <sup>2</sup>

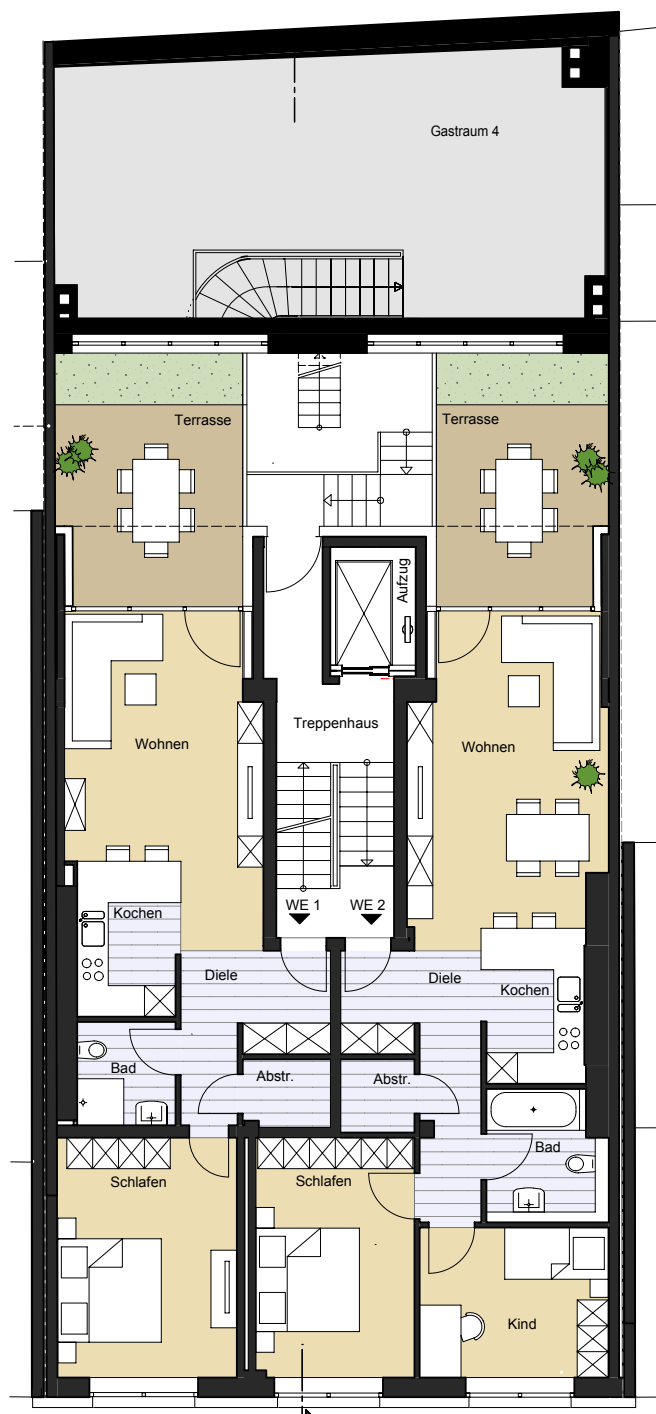
<b>Gesamt Gewerbe</b>	
Gewerbe KG	80,36 m <sup>2</sup>
Gewerbe EG	187,97 m <sup>2</sup>
Gewerbe ZG	47,48 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Gesamt	315,81 m <sup>2</sup>

## Wohnung 1, 1. OG

Wohnen/Essen	19,89 m <sup>2</sup>
Kochen	5,66 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,86 m <sup>2</sup>
Diele	7,63 m <sup>2</sup>
Bad	3,74 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,20 m <sup>2</sup>
Terrasse x 0,5	8,63 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Gesamt	63,61 m <sup>2</sup>

## Wohnung 2, 1. OG

Wohnen/Essen	21,73 m <sup>2</sup>
Kochen	5,85 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,84 m <sup>2</sup>
Kind	10,41 m <sup>2</sup>
Diele	9,81 m <sup>2</sup>
Bad	5,58 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,99 m <sup>2</sup>
Terrasse x 0,5	7,97 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Gesamt	77,18 m <sup>2</sup>



## 2. UND 3. OBERGESCHOSS



### Wohnung 3, 2. OG

Wohnen/Essen	15,96 m <sup>2</sup>
Kochen	2,74 m <sup>2</sup>
Schlafen	22,85 m <sup>2</sup>
Diele	7,67 m <sup>2</sup>
Bad	3,61 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,50 m <sup>2</sup>
Loggia x 0,5	2,21 m <sup>2</sup>

Gesamt 56,54 m<sup>2</sup>

### Wohnung 4, 2. OG

Wohnen	15,30 m <sup>2</sup>
Kochen	3,03 m <sup>2</sup>
Essen	16,26 m <sup>2</sup>
Schlafen	21,94 m <sup>2</sup>
Diele	9,63 m <sup>2</sup>
Bad	3,88 m <sup>2</sup>
Abstellraum	0,80 m <sup>2</sup>
Loggia x 0,5	2,05 m <sup>2</sup>

Gesamt 72,89 m<sup>2</sup>



### Wohnung 5, 3. OG

Wohnen/Essen	15,96 m <sup>2</sup>
Kochen	2,74 m <sup>2</sup>
Schlafen	22,85 m <sup>2</sup>
Diele	7,67 m <sup>2</sup>
Bad	3,61 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,50 m <sup>2</sup>
Loggia x 0,5	2,21 m <sup>2</sup>

Gesamt 56,54 m<sup>2</sup>

### Wohnung 6, 3. OG

Wohnen	15,30 m <sup>2</sup>
Kochen	3,03 m <sup>2</sup>
Essen	16,26 m <sup>2</sup>
Schlafen	21,92 m <sup>2</sup>
Diele	9,63 m <sup>2</sup>
Bad	3,88 m <sup>2</sup>
Abstellraum	0,80 m <sup>2</sup>
Loggia x 0,5	2,04 m <sup>2</sup>

Gesamt 72,86 m<sup>2</sup>

## 4. UND 5. OBERGESCHOSS

### Wohnung 7, 4. OG

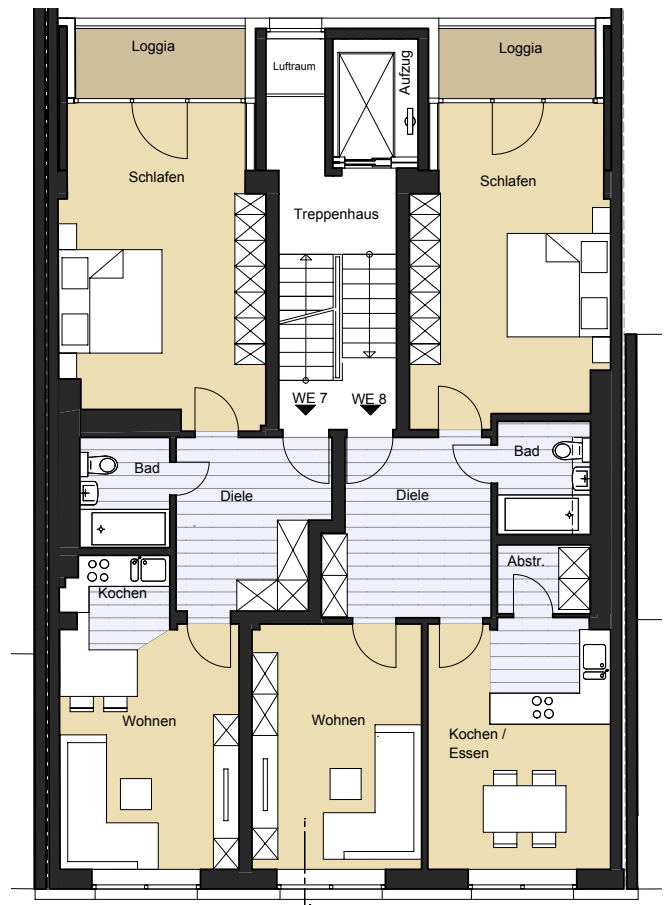
Wohnen/Essen	15,96 m <sup>2</sup>
Kochen	2,74 m <sup>2</sup>
Schlafen	22,85 m <sup>2</sup>
Diele	7,67 m <sup>2</sup>
Bad	3,61 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,50 m <sup>2</sup>
Loggia x 0,5	2,21 m <sup>2</sup>

Gesamt 56,54 m<sup>2</sup>

### Wohnung 8, 4. OG

Wohnen	15,30 m <sup>2</sup>
Kochen	3,03 m <sup>2</sup>
Essen	16,26 m <sup>2</sup>
Schlafen	21,92 m <sup>2</sup>
Diele	9,63 m <sup>2</sup>
Bad	3,88 m <sup>2</sup>
Abstellraum	0,80 m <sup>2</sup>
Loggia x 0,5	2,04 m <sup>2</sup>

Gesamt 72,86 m<sup>2</sup>



### Wohnung 9, 5. OG (Neubau)

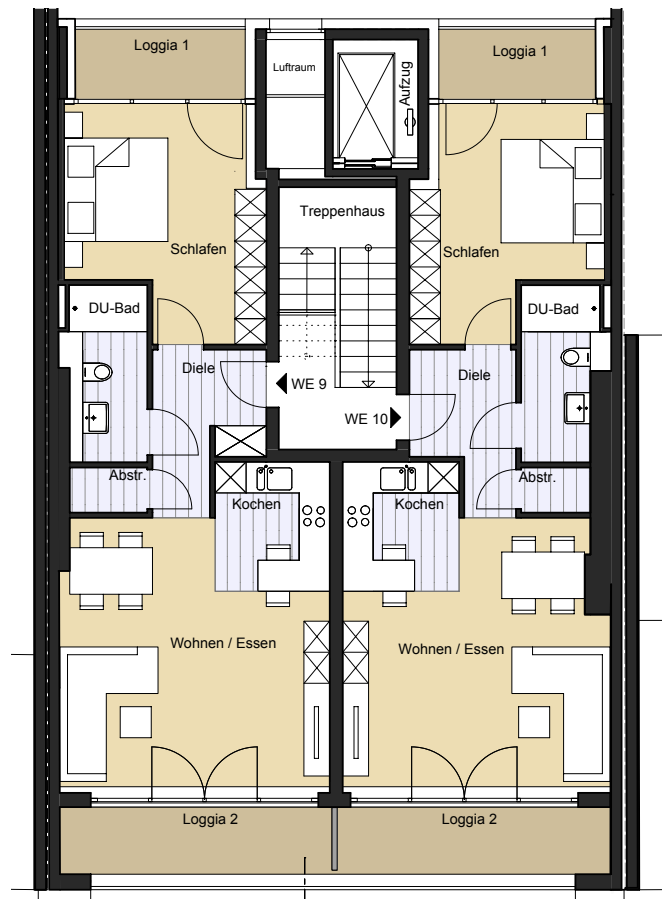
Wohnen/Essen	23,44 m <sup>2</sup>
Kochen	5,46 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,92 m <sup>2</sup>
Diele	5,13 m <sup>2</sup>
Bad	4,48 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,28 m <sup>2</sup>
Loggia 1 x 0,5	2,21 m <sup>2</sup>
Loggia 2 x 0,5	3,40 m <sup>2</sup>

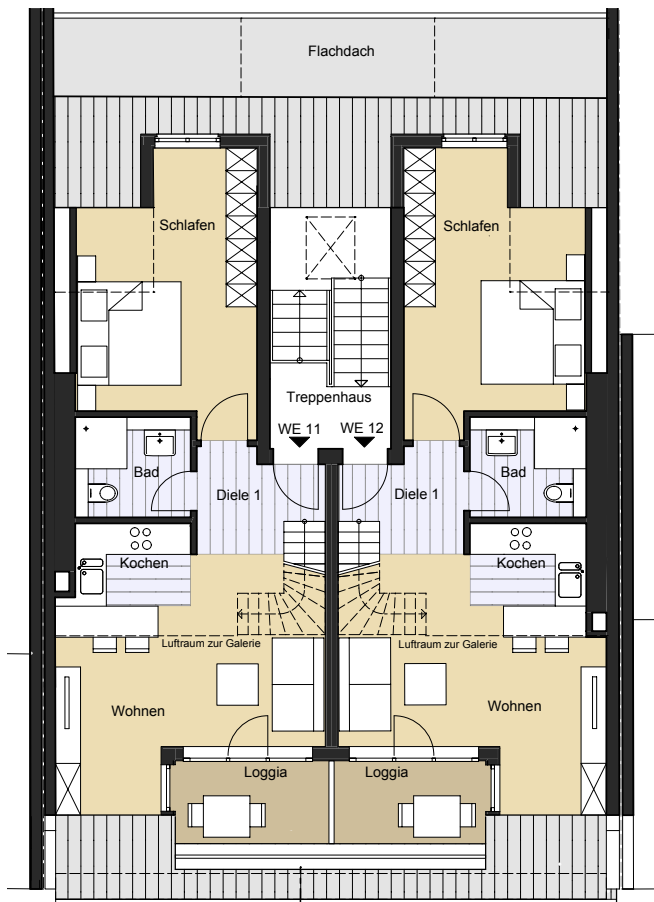
Gesamt 59,69 m<sup>2</sup>

### Wohnung 10, 5. OG (Neubau)

Wohnen/Essen	22,53 m <sup>2</sup>
Kochen	5,54 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,25 m <sup>2</sup>
Diele	5,37 m <sup>2</sup>
Bad	4,82 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,15 m <sup>2</sup>
Loggia 1 x 0,5	2,04 m <sup>2</sup>
Loggia 2 x 0,5	3,40 m <sup>2</sup>

Gesamt 59,10 m<sup>2</sup>





## Wohnung 11, DG (Neubau)

Wohnen/Kochen	21,33 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,50 m <sup>2</sup>
Diele	8,11 m <sup>2</sup>
Dusch-Bad	3,73 m <sup>2</sup>
Loggia x 0,5	2,38 m <sup>2</sup>

---

Gesamt 51,05 m<sup>2</sup>

## Nutzfläche

Galerie 9,00 m<sup>2</sup>

## Wohnung 12, DG (Neubau)

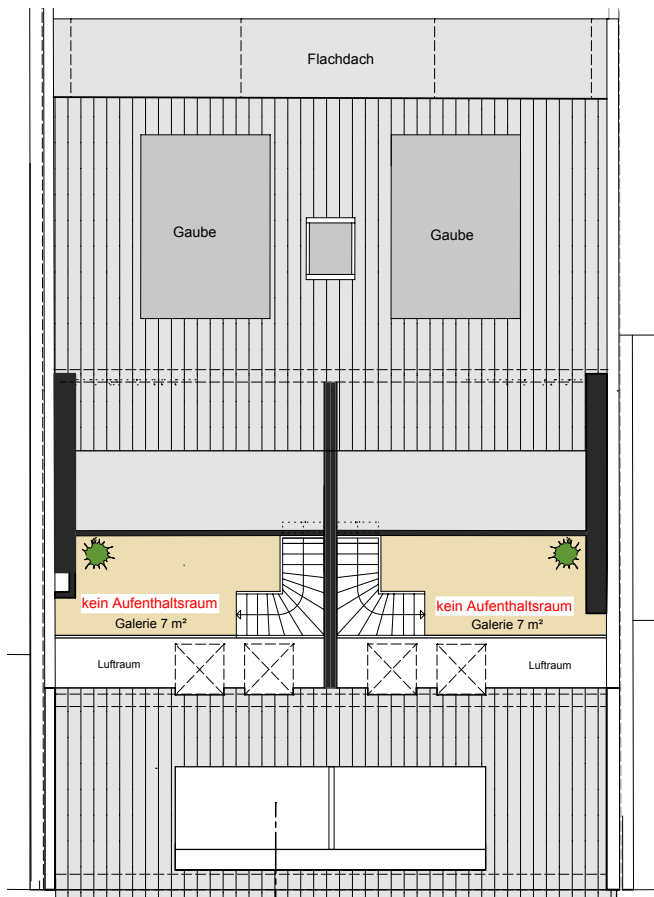
Wohnen/Kochen	21,24 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,71 m <sup>2</sup>
Diele	8,05 m <sup>2</sup>
Dusch-Bad	3,74 m <sup>2</sup>
Loggia x 0,5	2,38 m <sup>2</sup>

---

Gesamt 51,12 m<sup>2</sup>

## Nutzfläche

Galerie 9,00 m<sup>2</sup>





**FOLGEN SIE UNS AUF FACEBOOK!**



[www.facebook.com/globalactkoeln](http://www.facebook.com/globalactkoeln)

## **WARUM KÖLN ZUM TRÄUMEN IST**

Wegen des Doms? Na klar – aber nicht nur! Neben seiner beeindruckenden Stadtgeschichte besitzt Köln vieles, was die Stadt zu einem Ort der Vielfalt und Lebenslust macht. Den Kölnern wird ein lebhaftes Naturell nachgesagt, nicht nur im Karneval. Die Universitätsstadt hat ein reiches Angebot an Kunst und Kultur – für jeden Geschmack und auf hohem Niveau.

Auch das Einkaufen ist immer wieder ein Erlebnis, ob auf einem der vielen Wochen- und Trödelmärkte in den Stadtvierteln oder in der Innenstadt. Denn zwischen Dom und Neumarkt bummeln Sie über die längste Einkaufsmeile Europas! Schließlich besitzt Köln hervorragende wirtschaftliche Potenziale und ist als Industrie-, Handels- und Dienstleistungsstandort optimal vernetzt über Autobahnen, Eisenbahnlinien, den Rhein und einen internationalen Flughafen.

Agrippinawerft 12 | D - 50678 Köln  
Telefon 0221-340 264-40 | Telefax 0221-340 264-49  
E-Mail [info@global-act.de](mailto:info@global-act.de) | [www.global-act.de](http://www.global-act.de)

**GLOBAL ACT**

*Leben und Wohnen mit Gewinn*

## **JETZT INFORMIEREN 0221 - 340 264 - 40**

Sämtliche Angaben in diesem Exposé dienen lediglich der Vorabinformation und stellen den vorläufigen Planungsstand 09 / 2016 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.