



# MAN WOHT SO JUNG, WIE MAN SICH FÜHLT!

ÜBER DIE EIGENTUMSWOHNUNGEN  
AM RATHENAUPLATZ 31

*Köln*

# Umgebung

## Inhalt

Umgebung .....	2
Objekt .....	4
Details .....	6
Grundrisse .....	8

## Anlage

- Kaufpreisliste
- Chancen & Risiken
- aktuelle Bilder  
(als Beiblatt)



## WARUM MAN AM RATHENAUPLATZ SO GERN VOR DIE TÜR GEHT ...

Für die Kölner Innenstadtbewohner ist der Rathenauplatz eine der ersten Anlaufstellen, um sich zu entspannen! Aber da sich unter Entspannung jeder Mensch etwas anderes vorstellt, darf man den Rathenauplatz entweder für seine herrlichen alten Bäume oder für die vielen gemütlichen Parkbänke lieben. Von Letzteren lässt sich das bunte Treiben auf dem Platz in den abendlichen Freizeitstunden ganz herrlich beobachten und genießen. Wenn man lieber mit sich und seinen Gedanken unter grünen Bäumen allein sein möchte? Dann taucht man ein in die grüne Ruheinsel rund um den Aachener Weiher – nur 300 m Luftlinie entfernt.

Raus aus der Haustür, ein Paar Ecken weiter und keine 180 Schritte gelaufen und schon steht man auf dem Rudolfplatz, vor dem Tor der Hahnentorburg. Jetzt bitte das Portemonnaie noch etwas tiefer in die Tasche schieben. Denn gleich hinter dem alten Stadttor beginnt Kölns verführerischste Einkaufsmeile für den „gehobenen Bedarf“. Vom Hahnentor ein kleines Stück den Ring hinunter, ist man ganz schnell in der Südstadt! Und hier geht es in eines der vielen Bistros oder Szenelokale. Die Fachhochschulen direkt am Rhein sorgen hier während des ganzen Jahres für eine unbeschwertere und entspannte südländische Stimmung. Beruhigend auch zu wissen, dass sich hierhin die Millionen Kölntouristen nur ganz selten verirren.





## ... UND SO MANCHE HIER GERNE WOHNEN.

Köln hat eine Universität. Aber nicht irgendeine, sondern eine altherwürdige. Eine Uni mit einem aufregenden Wissenschaftsleben und einem großartigen weltweiten Ruf mancher ihrer Fakultäten. Die Liste ihrer Absolventen liest sich stellenweise wie das „Who is Who“ der deutschen Politik und Wirtschaft.

Und nicht anders als in Paris hat auch Köln sein: „Kwartier Latäng!“ in unmittelbarer Nähe. Das bedeutet: „Multi-Kulti at its best“ in den buntesten und wahrscheinlich sympathischsten Sträßchen Kölns rund um Rathenau- und Zülpicher Platz.

Der Rathenauplatz selbst und die Straßen rundherum sind dabei die natürlichen Keimzellen und unverzichtbaren Bestandteile des Kölner Nachtlebens (und daher ein Muss für alle Studenten und Professoren). Zu 21 der bekanntesten Kölner Szenetreffs, Studentenkneipen und Restaurants sind's von der Mitte des Rathenauplatzes noch nicht mal zwei Minuten zu gehen!



# Objekt



## ALLES, WAS DER KÖLNER ZUM WOHNEN BRAUCHT!

Als das Haus am Rathenauplatz errichtet wurde, da wurden Wohnhäuser noch für die Ewigkeit gebaut. Schön, dass man damals schon an ein solides Fundament und an die Verkehrssituation im Köln des 21. Jahrhunderts gedacht hat. Deshalb wurde bei der Planung auch gleich ein Garagenhof mit eingeplant, samt des inzwischen selbstverständlichen Aufzugs.

Während andere also die 12. Parkplatzsuchrunde um den Block drehen, sitzt der Besitzer der Wohnung am Rathenauplatz schon längst gemütlich vor dem Fernseher oder auf dem Balkon!

**Die Bäder:** Die meisten Badezimmer sind mit nagelneuen Badewannen, Waschbecken und WCs ausgestattet. Der Fliesenspiegel reicht bis zur 3/4 Höhe der Wand und ist mit einem Mäanderband aus Schmuckfliesen abgesetzt.

Und auch die Badarmaturen sind technisch auf dem neusten Stand, hochwertig und solide.

**Heizung und Fenster:** An kalten Tagen sorgt eine Gasetagenheizung dafür, dass die Räume schnell und energiesparend warm werden. Die Dämmverglasung in hochwertigen Kunststoffrahmen hält die Wärme in der Wohnung.

**Die Innenwände:** Manchmal ist älter einfach besser, z. B. wenn es um die Innenwände geht. Die sind hier aus stabilen Materialien, die den Schall zuverlässig dämmen und in denen jeder Dübel hält. Und im Dachgeschoss-Neubau gibt es Leichtbau-Innenwände, die komplett mit Rohfaser ausgestattet sind. Sie müssen nur noch die Möbel reinstellen – fertig.

Wohnzimmerabbildung ist beispielhaft. Die Möblierung gehört nicht zum Ausstattungsumfang.



## OBJEKTANGABEN

Lage:	Einer der schönsten Plätze Kölns, umgeben von viel Grün und repräsentativen, ehemals großbürgerlichen Häusern. Ausgezeichnete Anbindung an den Nahverkehr und an die Regionalbahn über den Bahnhof Köln-Süd. Die Uni Köln liegt in unmittelbarer Nähe.
Baujahr:	1958, DG-Neubau 2005
Flur / Flurstück:	Flur 34 / Flurstück 582
Grundstücksgröße:	1.204 m <sup>2</sup>
Wohnfläche ca.:	1.654,43 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten:	27
Wohnungstypen:	1- bis 4-Zimmer-Wohnungen
Wohnungsgrößen:	ca. 37 m <sup>2</sup> bis 107 m <sup>2</sup>
Gebäude:	Es handelt sich um ein Mehrfamilienhaus mit Erdgeschoss und fünf Obergeschossen mit Balkonanlage. Das Haus ist voll unterkellert und mit Aufzug und Gegensprechanlage ausgestattet. Die rückwärtig befindliche Hoffläche ist über die Hausdurchfahrt zu erreichen; ebenso die geplante Tiefgarage.
Heizung:	Gas-Etagenheizung
Fenster:	Kunststoff / Doppelverglasung
Bodenbeläge:	Parkett, Naturstein, Laminat, Teppichbelag, Keramikfliesen

# Details

## JEDER MENSCH WOHT ANDERS ...

... und jeder hat seinen eigenen Geschmack!

Schön also, dass es am Rathenauplatz ganz individuelle Grundrisse für ganz individuelle zukünftige Wohneigentümer gibt.

**Typ 1: Die Apartments mit der grünen Aussicht. Klein aber fein.**

Auf gar nicht mal so kleinstem Raum alles, was man zum Wohnen braucht: eine richtige kleine Küche mit eigenem Fenster (und Blick auf die Parkbäume des Rathenauplatzes), ein großer Wohnraum mit extra gefliester Essecke, ein extra abgeteilter und deshalb besonders kuscheliger Schlafplatz und ein Bad mit einer richtig großen Wanne, perfekt, um den Tag gut gelaunt und bestens frisiert zu beginnen.

**Typ 2: Doppelbalkonwohnungen mit der schönen Aussicht. Denn mancher Mensch braucht zwei Balkone!**

Was ist bei diesen Wohnungen eigentlich besser? Dass sie zwei Balkone haben oder die perfekte Raumausnutzung? Optimale Ausnutzung der Raumverhältnisse bedeutet in jedem Fall, gemessen an der Quadratmeterzahl – auch besonders viel Platz für die Aufstellung der Möbel und die passende Wanddekoration. Schön und gut, aber der besondere Clou dieser Wohnungen ist die Loggia mit Blick auf den Rathenauplatz und der Frühstücksbalkon direkt vor der Küche.

Und abends hat man so einen perfekten Blick auf das Treiben auf dem Platz, dass man noch nicht mal mehr hinaus muss!

**Typ 3: Die Terrassenwohnungen.**

**Darf es ein bisschen Draußen sein?**

Alles, was die anderen Wohnungen haben, das haben die Terrassenwohnungen auch! Der einzige Unterschied: Dazu gibt es eben noch eine Terrasse! Man kann also das ganze Jahr über noch ein bisschen mehr draußen wohnen als die anderen.

**Typ 4: Die Dachgeschoss- und Penthouse-Wohnungen. Wohin nur mit dem ganzen Platz?**

Wer so große (Dach-)Terrassen hat, der sieht im Sommer meist ein bisschen braungebrannter aus als seine Mitmenschen. Wer von oben den ganzen Rathenauplatz überblicken und dabei frühstücken, ausgiebig zu Abend essen oder sich sonst wie die Zeit vertreiben kann, der verlegt einen Großteil seiner Freizeit gerne mal nach draußen. Und stört es wirklich, wenn es durch die großen Glasfenster zur Terrasse so richtig hell in der Küche und im Wohnzimmer ist? Oder dass man im Fall der Maisonette-Wohnung eine Etage tiefer in derselben Wohnung völlig ungestört seiner Arbeit oder anderen Vergnügungen nachgehen kann?



Straßenansicht

Hofansicht

# FÜR JEDEN GESCHMACK

## Erdgeschoss



Alle Grundrissbeispiele sind nicht verbindlich. Möblierung ist Architekturvorschlag und gehört nicht zum Ausstattungsumfang.

### Wohnung 32

Wohnen/Essen	31,95 m <sup>2</sup>
Schlafen	17,67 m <sup>2</sup>
Kind	13,63 m <sup>2</sup>
Küche	8,97 m <sup>2</sup>
Flur	8,68 m <sup>2</sup>
Bad	3,97 m <sup>2</sup>
Balkon	2,03 m <sup>2</sup>
Loggia	2,68 m <sup>2</sup>
Abstellraum	0,32 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>89,90 m<sup>2</sup></b>

### Wohnung 33

Wohnen/	27,94 m <sup>2</sup>
Schlafen	
Kochnische	3,14 m <sup>2</sup>
Diele	2,88 m <sup>2</sup>
Bad	3,26 m <sup>2</sup>
Abstellraum	0,32 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>37,54 m<sup>2</sup></b>

### Wohnung 34

Wohnen/Essen	16,18 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,63 m <sup>2</sup>
Kind	15,65 m <sup>2</sup>
Küche	9,10 m <sup>2</sup>
Flur	9,41 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,66 m <sup>2</sup>
Balkon	2,04 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>73,62 m<sup>2</sup></b>

## MITEIGENTUMSANTEILE

WE	Lage	WFL in m <sup>2</sup>	MEA in 1000-stel	WE	Lage	WFL in m <sup>2</sup>	MEA in 1000-stel
32	EG links	89,90	33,99	46	3.OG rechts	71,80	27,15
33	EG mitte	37,54	14,19	47	4. OG links	72,21	27,30
34	EG rechts	73,62	27,84	48	4. OG mitte	37,80	14,29
35	1.OG links	71,59	27,07	49	4. OG mitte	37,80	14,29
36	1.OG mitte	37,54	14,19	50	4. OG rechts	71,80	27,15
37	1.OG mitte	37,54	14,19	51	5. OG links	72,21	27,30
38	1.OG rechts	71,17	26,91	52	5. OG mitte	37,80	14,29
39	2.OG links	72,21	27,30	53	5. OG mitte	37,80	14,29
40	2.OG mitte	37,80	14,29	54	5. OG rechts	71,80	27,15
41	2.OG mitte	37,80	14,29	55	DG links	69,03	26,10
42	2.OG rechts	71,80	27,15	56	DG rechts	107,55	40,66
43	3.OG links	72,21	27,30	57	SP + DG	101,97	38,55
44	3.OG mitte	37,80	14,29	58	SP	78,53	29,69
45	3.OG mitte	37,80	14,29				

■ Bestand ■ Neubau / Erstbezug

## Obergeschoss



### Wohnung 35

Wohnen/Essen	18,25 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,63 m <sup>2</sup>
Kind	13,06 m <sup>2</sup>
Küche	8,97 m <sup>2</sup>
Flur	8,68 m <sup>2</sup>
Bad	3,97 m <sup>2</sup>
Balkon	2,03 m <sup>2</sup>
Loggia	2,68 m <sup>2</sup>
Abstellraum	0,32 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>71,59 m<sup>2</sup></b>

### Wohnung 36

Wohnen/	27,94 m <sup>2</sup>
Schlafen	
Kochnische	3,14 m <sup>2</sup>
Diele	2,88 m <sup>2</sup>
Bad	3,26 m <sup>2</sup>
Abstellraum	0,32 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>37,54 m<sup>2</sup></b>

### Wohnung 37

Wohnen/	27,94 m <sup>2</sup>
Schlafen	
Kochnische	3,14 m <sup>2</sup>
Diele	2,88 m <sup>2</sup>
Bad	3,26 m <sup>2</sup>
Abstellraum	0,32 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>37,54 m<sup>2</sup></b>

### Wohnung 38

Wohnen/Essen	18,07 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,63 m <sup>2</sup>
Kind	12,82 m <sup>2</sup>
Küche	8,97 m <sup>2</sup>
Flur	8,68 m <sup>2</sup>
Loggia	2,68 m <sup>2</sup>
Balkon	2,03 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>71,17 m<sup>2</sup></b>

## Dachgeschoss



### Wohnung 55

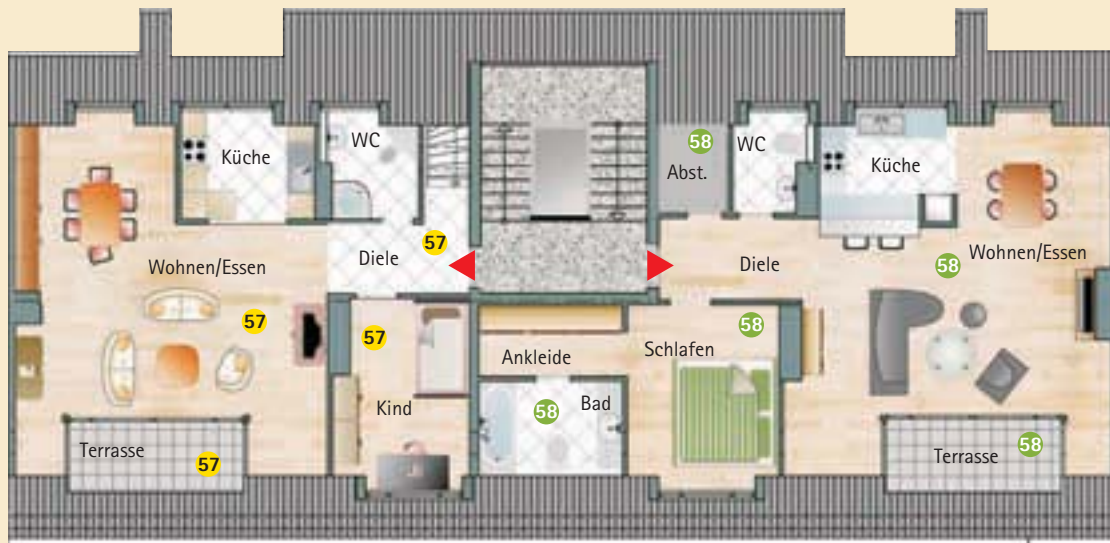
Wohnen/Essen	22,07 m <sup>2</sup>
Schlafen	17,44 m <sup>2</sup>
Küche	8,62 m <sup>2</sup>
Diele	8,56 m <sup>2</sup>
Bad	3,05 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,27 m <sup>2</sup>
Terrasse (x 0,5)	8,02 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>69,03 m<sup>2</sup></b>

### Wohnung 56

Wohnen/Essen	34,64 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,22 m <sup>2</sup>
Kind	13,73 m <sup>2</sup>
Ankleide	5,26 m <sup>2</sup>
Küche	9,77 m <sup>2</sup>
Diele	10,43 m <sup>2</sup>
Bad	7,25 m <sup>2</sup>
WC	3,52 m <sup>2</sup>
Balkon (x 0,5)	1,80 m <sup>2</sup>
Terrasse (x 0,5)	7,93 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>107,55 m<sup>2</sup></b>

# SPITZBODEN-VARIANTEN

## Variante I



### Wohnung 57

Schlafen	15,50 m <sup>2</sup>	Wohnen/Essen	36,72 m <sup>2</sup>
Ankleide	6,72 m <sup>2</sup>	Kind	10,94 m <sup>2</sup>
Bad	5,34 m <sup>2</sup>	Küche	6,27 m <sup>2</sup>
Diele	6,34 m <sup>2</sup>	Diele	5,40 m <sup>2</sup>
Balkon (x0,5)	1,80 m <sup>2</sup>	WC	4,02 m <sup>2</sup>

**Dachgeschoss 33,39 m<sup>2</sup>**

**Spitzboden 66,27 m<sup>2</sup>**

**Gesamt 101,97 m<sup>2</sup>**

### Wohnung 58

Wohnen/Essen	36,89 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,15 m <sup>2</sup>
Küche	6,07 m <sup>2</sup>
Ankleide	4,80 m <sup>2</sup>
Diele	5,49 m <sup>2</sup>
Bad	4,88 m <sup>2</sup>
WC	3,10 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,14 m <sup>2</sup>
Terrasse (x0,5)	3,02 m <sup>2</sup>

**Gesamt 78,54 m<sup>2</sup>**

## Variante II



Alle Grundrissbeispiele sind nicht verbindlich. Möblierung ist Architekturvorschlag und gehört nicht zum Ausstattungsumfang.

### Wohnung 57

Schlafen	15,50 m <sup>2</sup>	Wohnen/Essen	36,72 m <sup>2</sup>
Ankleide	6,72 m <sup>2</sup>	Kind	10,94 m <sup>2</sup>
Bad	5,34 m <sup>2</sup>	Küche	6,27 m <sup>2</sup>
Diele	6,34 m <sup>2</sup>	Diele	5,40 m <sup>2</sup>
Balkon (x0,5)	1,80 m <sup>2</sup>	WC	4,02 m <sup>2</sup>

**Dachgeschoss 33,39 m<sup>2</sup>**

**Spitzboden 66,27 m<sup>2</sup>**

**Gesamt 101,97 m<sup>2</sup>**

### Wohnung 58

Wohnen/Essen	36,27 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,19 m <sup>2</sup>
Küche	6,06 m <sup>2</sup>
Gast/Arbeiten	9,03 m <sup>2</sup>
Diele	6,76 m <sup>2</sup>
Bad	5,38 m <sup>2</sup>
Abstellraum	0,94 m <sup>2</sup>
Terrasse (x0,5)	3,02 m <sup>2</sup>

**Gesamt 79,65 m<sup>2</sup>**



# DARUM WOHLT MAN IN KÖLN SO SCHÖN...

## Was macht Köln so wohnenswert?

Der Dom? Na klar, aber nicht nur! Denn abgesehen von seiner wirklich beeindruckenden Stadtgeschichte hat Köln seinen Bürgern einfach unglaublich viel zu bieten. So viel, dass Köln unbestritten zu den Welthauptstädten der Lebensfreude gezählt wird.

Von wenigen Ausnahmen abgesehen ist dem Kölner eine ungebremste und unbeschwerte Lebenslust zu Eigen – die „kölische“ Mentalität eben. Neben der Karnevalssaison bietet Köln so viel „Kultur“ verschiedenster Art und auch allerersten Ranges pro Quadratkilometer wie nur ganz wenige Großstädte weltweit. Zu den großen Ausstellungen in den berühmten Kölner Museen und Galerien oder den internationalen Musikevents und zu den vielen Messen der etablierten Messehauptstadt kommen Tag für Tag Menschen aus aller Welt in die Domstadt.

Zugegeben, Kultur ist nicht für jeden was, einkaufen aber muss jeder Mensch. Und auch das geht in Köln besonders gut, befindet sich doch hier zwischen dem Anfang der Schildergasse und dem Ende der Hohe Straße, die längste Einkaufsmeile Europas. Das haben Sie nicht gewusst? Na ja, es ist aber so.

Eigentlich genügt aber auch schon ein einziger Blick in eines der zahlreich erscheinenden Programmhefte, um zu verstehen, dass in Köln einfach mehr „los ist“ als anderswo. Das Angebot ist so vielfältig, dass man seinen Jahresurlaub genauso gut in Köln selbst verbringen könnte. Und noch nicht einmal auf die Strandtage müsste man dabei verzichten. Denn entlang des Kölner Rheinuferes gibt es hunderte von erstaunlich hübschen „Badebuchten“. Die meisten davon mit Panorama-Blick.



GLOBAL-ACT GmbH · Andernacher Str. 3 · 50968 Köln  
Tel: 0221-340 264-40 · Fax: 0221-340 264-39  
info@global-act.de · www.global-act.de