



**GLOBAL ACT**

*Leben und Wohnen mit Gewinn*

EIGENTUMSWOHNUNGEN

METZER STRASSE 31

50677 KÖLN

SÜDSTADT

LOVE

# EIGENTUMSWOHNUNGEN

METZER STRASSE 31

50677 KÖLN

## **INHALTSANGABE**

SEITE 3

LAGEKARTE

SEITE 4

LAGEBESCHREIBUNG

SEITE 6

OBJEKTBESCHREIBUNG UND ANSICHTEN

SEITE 9

GRUNDRIFFE DER WOHNUNGEN

SEITE 14

BAUBESCHREIBUNG / ZAHLEN UND FAKTEN

WOHN- UND NUTZFLÄCHEN / MITEIGENTUMSANTEILE

ANSICHTEN UND LAGEPLAN

SEITE 16

KONTAKT

## ANLAGEN

CHANCEN UND RISIKEN IM ÜBERBLICK

AKTUELLE BILDER

# ORIGINAL SÜDSTADT

VOLKGARTEN



METZER STRASSE 31

VORGEBIRGSPARK

VORGEBIRGSTR.

KARTÄUSERWALL

METZER STR.

MEROWINGERSTR.



ULRICHSGASSE

SEVERINSTR.

CHLODWIGPLATZ



BONNER STR.



SEVERINSBRÜCKE

RHEIN

ELISABETH-TRESKOW-PLATZ

AGRIPPINAUFER

TH KÖLN



# SONNE IM VEEDEL



METZER STRASSE 31 · KÖLN-SÜDSTADT

EINKAUFEN: ab 100 m

GASTRONOMIE / BARS: ab 100 m

STADTBahn-HALTESTELLE: ca. 400 m

CHLODWIGPLATZ / SEVERINSTRASSE: ca. 400 m

VOLKGARTEN-PARK: ca. 300 m

RHEIN: ca. 1.000 m

DOM / HAUPTBAHNHOF: ca. 2.500 m

AUTOBAHN VERTEILER SÜD: ca. 3.500 m





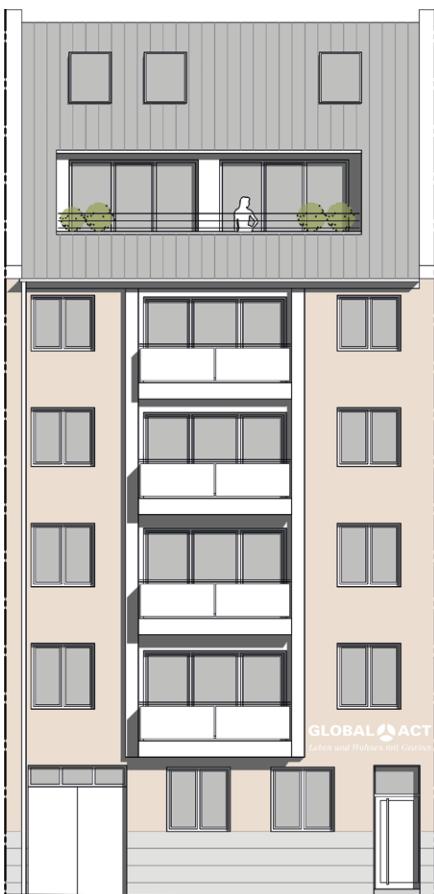
Südstadt Love – Sonne im Veedel. Die Südstadt gibt sich als echte Eigenmarke. Voller Energie, voller Leben und Dynamik, andererseits entfaltet sie eine geradezu entspannte Atmosphäre in den ruhigeren Teilen. Dieses Spannungsverhältnis macht das Quartier so begehrte für Fans des Urban Living.

Hier findet man ein schier unendliches gastronomisches Angebot aller Länderküchen auf jedem Preisniveau. Ebenso unzählig sind die Einkaufsmöglichkeiten. Neben namhaften Einzelhandelsmarken sind es vor allem kleine, oft spezialisierte Händler, die Ihre Waren anbieten. Allein die Severinstraße ist in dieser Hinsicht eine pure Freude.

Besonders gut gelingt das Miteinander der Menschen in diesem Viertel. Alle leben hier wie selbstverständlich nebeneinander. Yuppies, Studenten, Familien, Jung und Alt sind hier vereint.

Die Metzer Straße ist eine Seitenstraße zwischen Vorgebirgstraße und Bonner Straße nahe Chlodwigplatz. Der Anschluss an den ÖPNV ist durch mehrere Linien der Stadtbahn perfekt. Die Fahrtzeit zum Kölner Hauptbahnhof beträgt rund 15 Minuten.

Ihre persönlichen „Relax- und Sportzonen“ liegen fast vor der Haustür. Der Rhein mit Rheinauhafen oder der nahe Volksgarten sind sozusagen gleich nebenan. Nach einer morgendlichen Tour kann der Tag nur entspannt beginnen.



ANSICHT METZER STRASSE



ANSICHT HOFSEITE

Gepflegte Immobilien in zentraler Lage sind attraktiv – für den Eigenbedarf oder zur soliden Kapitalanlage.

Die Bestandsimmobilie aus dem Jahr 1955 (Dachgeschoss Neuausbau 2021) liegt in einer Seitenstraße der begehrten Kölner Südstadt, eines der beliebtesten Veedel Kölns.

Das Mehrfamilienhaus beherbergt insgesamt neun Eigentumswohnungen mit jeweils ein bis vier Zimmern zwischen rund 38 m<sup>2</sup> und 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Wohneinheiten verfügen, außer im Erdgeschoss, über einen Balkon oder eine Loggia. Durch den Neuausbau im Dachgeschoss entsteht eine großzügige Maisonettewohnung.

In der Metzer Straße 31 lebt es sich entspannt. Zur Ausstattung gehören Fliesen, Parkett und Laminat als Bodenbeläge. Selbstverständlich sind die Fenster isolierverglast. Das Gebäude ist massiv gebaut, die Fassade wird neu gedämmt und gestaltet. Die Vorderseite erhält eine neue Balkonanlage. Ein neuer Aufzug, mit Halt in den Zwischenebenen, steigert den Komfort deutlich. Ein Fahrradkeller ist vorhanden. Bitte beachten Sie, dass nicht alle Einheiten renoviert sind.



EINFACH  
ENTSPANNNT



9 EIGENTUMSWOHNUNGEN

WOHNFLÄCHEN VON CA. 38 M<sup>2</sup> BIS 100 M<sup>2</sup>

1 BIS 4 ZIMMERWOHNUNGEN

NEUAUSBAU IM DACHGESCHOSS

NEUER AUFZUG (AUSSTIEG IN DEN ZWISCHENEBENEN)

NEUE MODERNE AUSSENFASSADE

WOHNUNGEN MIT BALKON ODER LOGGIA (AUSSER EG)

ISOLIERVERGLASTE FENSTER

BODENBELÄGE MIT FLIESEN / PARKETT / LAMINAT

SEHR GUTE ANBINDUNG AN DEN ÖPNV

TOP EINKAUFSMÖGLICHKEITEN

ZENTRALSTE SÜDSTADT-LAGE

NICHT ALLE EINHEITEN SIND RENOVIERT

## WOHNUNG 01

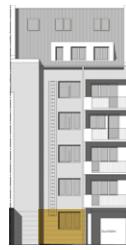
EG

2 Zimmer · ca. 47,57 m<sup>2</sup>

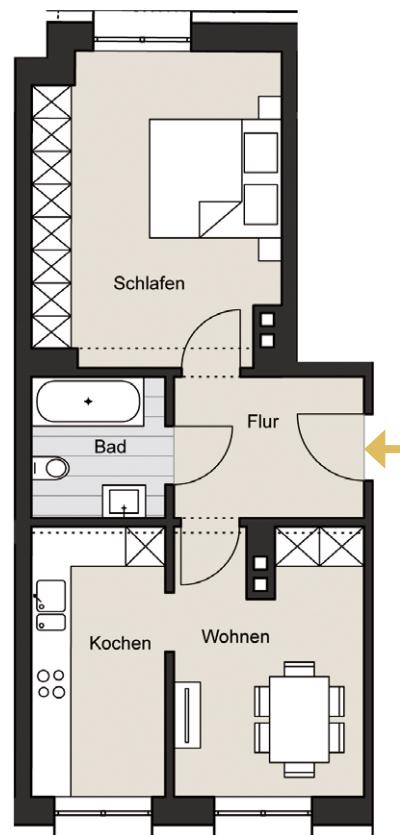
WOHNEN	11,45 m <sup>2</sup>
KOCHEN	8,32 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	17,27 m <sup>2</sup>
BAD	4,35 m <sup>2</sup>
FLUR	6,18 m <sup>2</sup>
GESAMT	ca. 47,57 m <sup>2</sup>



METZER STR.



HOFSEITE



## WOHNUNG 02

1. OG

3 Zimmer · ca. 92,28 m<sup>2</sup>

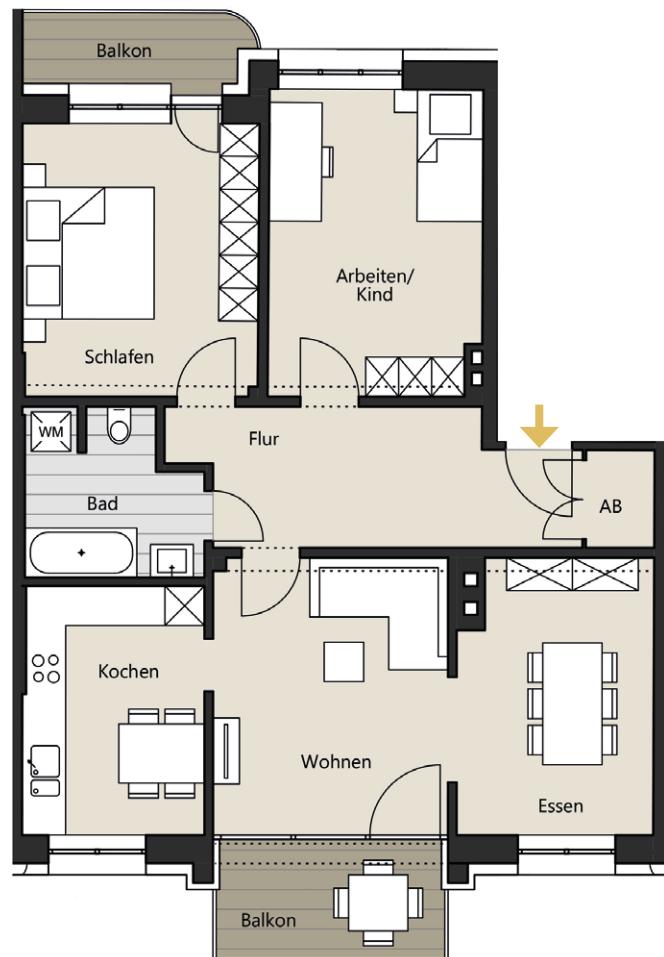
WOHNEN	15,19 m <sup>2</sup>
KOCHEN	10,46 m <sup>2</sup>
ESSEN	12,12 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	14,99 m <sup>2</sup>
ARBEITEN / KIND	14,94 m <sup>2</sup>
BAD	6,35 m <sup>2</sup>
FLUR	11,67 m <sup>2</sup>
ABSTELL	1,55 m <sup>2</sup>
BALKON BESTAND (X 0,5)	1,77 m <sup>2</sup>
BALKON NEU (X 0,5)	3,24 m <sup>2</sup>
GESAMT	ca. 92,28 m <sup>2</sup>



METZER STR.



HOFSEITE



## WOHNUNG 03

2. OG

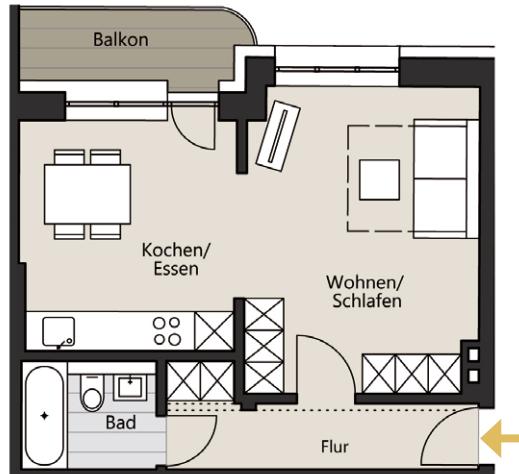
1 Zimmer · ca. 38,52 m<sup>2</sup>

WOHNEN / SCHLAFEN	16,47 m <sup>2</sup>
KOCHEN	11,55 m <sup>2</sup>
BAD	3,37 m <sup>2</sup>
FLUR	5,36 m <sup>2</sup>
BALKON BESTAND (X 0,5)	1,77 m <sup>2</sup>
GESAMT	ca. 38,52 m <sup>2</sup>



METZER STR.

HOFSEITE



## WOHNUNG 04

2. OG

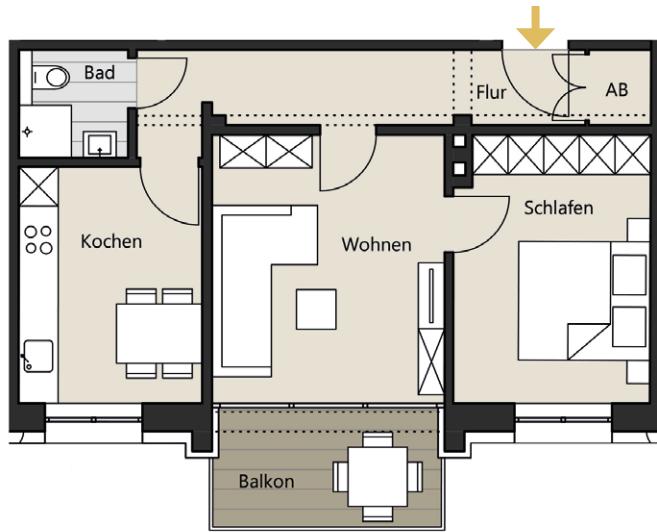
2 Zimmer · ca. 51,49 m<sup>2</sup>

WOHNEN	14,36 m <sup>2</sup>
KOCHEN	10,00 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	11,95 m <sup>2</sup>
BAD	2,72 m <sup>2</sup>
FLUR	8,14 m <sup>2</sup>
ABSTELL	1,08 m <sup>2</sup>
BALKON NEU (X 0,5)	3,24 m <sup>2</sup>
GESAMT	ca. 51,49 m <sup>2</sup>



METZER STR.

HOFSEITE



## WOHNUNG 05

## 3. OG

1 Zimmer · ca. 38,42 m<sup>2</sup>

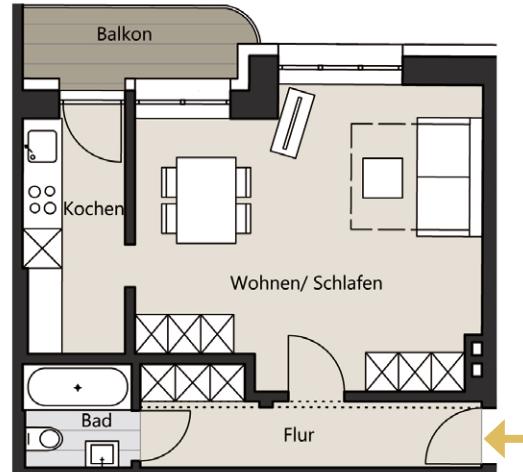
WOHNEN / SCHLAFEN	22,21 m <sup>2</sup>
KOCHEN	5,78 m <sup>2</sup>
BAD	2,58 m <sup>2</sup>
FLUR	6,08 m <sup>2</sup>
BALKON BESTAND (X 0,5)	1,77 m <sup>2</sup>
GESAMT	ca. 38,42 m <sup>2</sup>



METZER STR.



HOFSEITE



## WOHNUNG 06

## 3. OG

2 Zimmer · ca. 51,75 m<sup>2</sup>

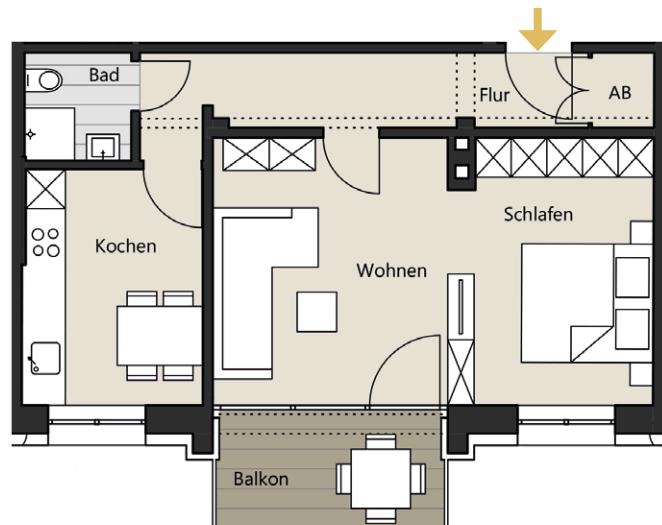
WOHNEN / SCHLAFEN	26,89 m <sup>2</sup>
KOCHEN	9,78 m <sup>2</sup>
BAD	2,65 m <sup>2</sup>
FLUR	8,11 m <sup>2</sup>
ABSTELL	1,08 m <sup>2</sup>
BALKON NEU (X 0,5)	3,24 m <sup>2</sup>
GESAMT	ca. 51,75 m <sup>2</sup>



METZER STR.



HOFSEITE



## WOHNUNG 07

4. OG

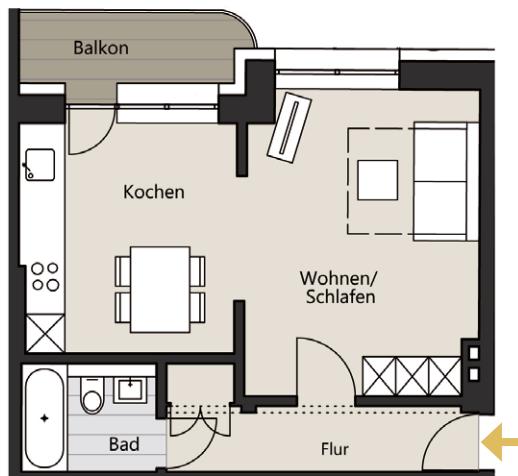
1 Zimmer · ca. 38,17 m<sup>2</sup>

WOHNEN / SCHLAFEN	16,09 m <sup>2</sup>
KOCHEN	11,66 m <sup>2</sup>
BAD	3,37 m <sup>2</sup>
FLUR	4,67 m <sup>2</sup>
ABSTELL	0,61 m <sup>2</sup>
BALKON BESTAND (X 0,5)	1,77 m <sup>2</sup>
GESAMT	ca. 38,17 m <sup>2</sup>



METZER STR.

HOFSEITE



## WOHNUNG 08

4. OG

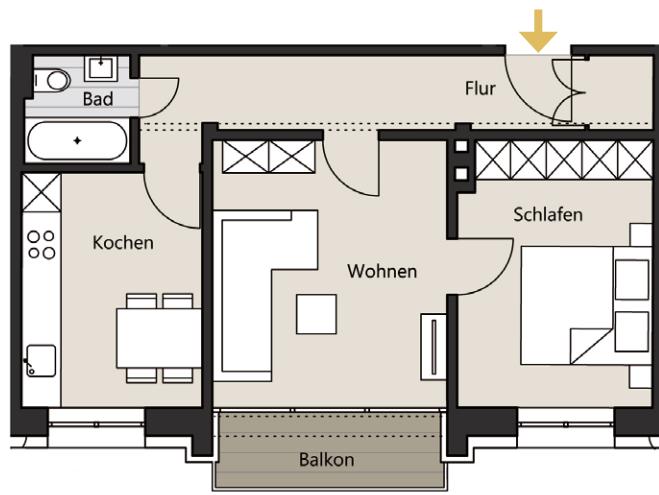
2 Zimmer · ca. 50,16 m<sup>2</sup>

WOHNEN	14,52 m <sup>2</sup>
KOCHEN	9,83 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	11,88 m <sup>2</sup>
BAD	2,58 m <sup>2</sup>
FLUR	8,17 m <sup>2</sup>
ABSTELL	1,13 m <sup>2</sup>
BALKON NEU (X 0,5)	2,05 m <sup>2</sup>
GESAMT	ca. 50,16 m <sup>2</sup>



METZER STR.

HOFSEITE



## WOHNUNG 09 MAISONETTE

## NEUAUSBAU

## DG + SPITZBODEN

4 Zimmer · ca. 100,28 m<sup>2</sup>

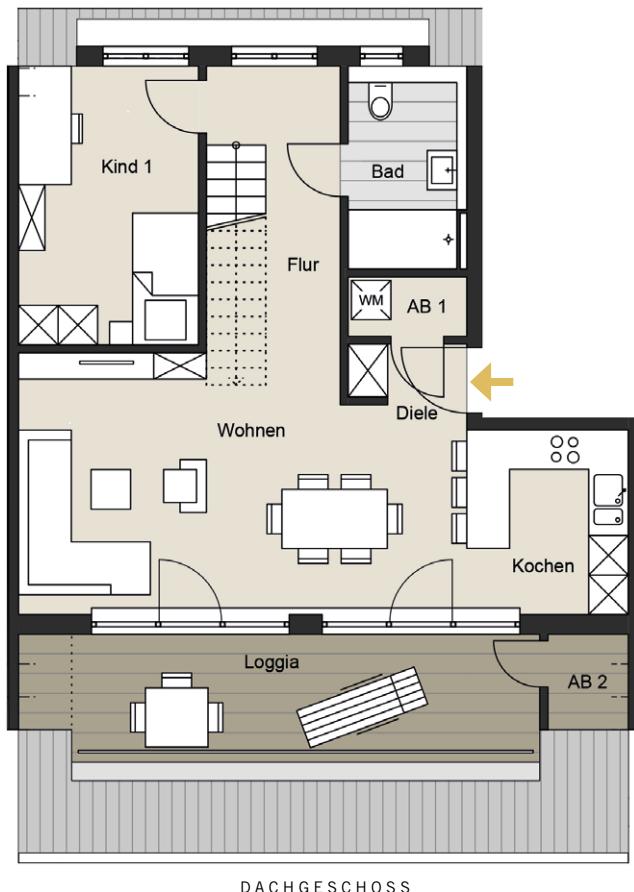
## DACHGESCHOSS

WOHnen	34,37 m <sup>2</sup>
KOCHEN	6,69 m <sup>2</sup>
KIND 1	11,55 m <sup>2</sup>
BAD 1	5,51 m <sup>2</sup>
ABSTELL	1,68 m <sup>2</sup>
ABSTELL	1,39 m <sup>2</sup>
LOGGIA (X 0,5)	7,27 m <sup>2</sup>

## SPITZBODEN

SCHLAFEN	12,46 m <sup>2</sup>
KIND 2	11,97 m <sup>2</sup>
BAD 2	5,56 m <sup>2</sup>
FLUR	1,83 m <sup>2</sup>

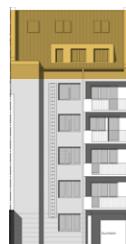
GESAMT

ca. 100,28 m<sup>2</sup>

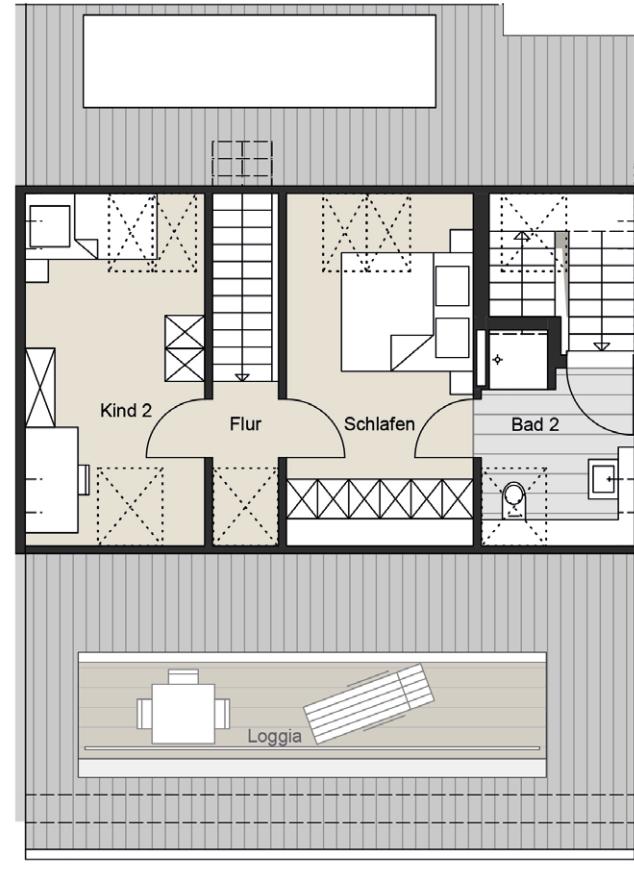
DACHGESCHOSS



METZER STR.



HOFSEITE



SPITZBODEN





ANSICHT METZER STRASSE 31

#### BAUBESCHREIBUNG

BEZEICHNUNG:	WOHNHAUS
BAUJAHR:	1955 / 2021
FLUR:	33
FLURSTÜCK:	1.210 / 60
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE:	CA. 355 M <sup>2</sup>
WOHNFLÄCHEN GESAMT:	CA. 508,64 M <sup>2</sup>
WOHNEINHEITEN:	9
ANZAHL GESCHOSSE:	KG, EG, 1. OG – 4. OG, DG MIT SPB
WOHNUNGSGRÖSSEN:	CA. 38,17 M <sup>2</sup> – 100,28 M <sup>2</sup>
ANZAHL ZIMMER:	1 – 4
BODENBELÄGE:	FLIESEN / PARKETT / LAMINAT
KELLER:	JA
DACHGESCHOSS UND SPITZBODEN:	NEUAUSBAU
BAUWEISE:	MASSIV
DACH:	SATTELDACH MIT GAUBE UND LOGGIA
DECKEN:	BETONDECKEN
FASSADE:	PUTZFASSADE
FENSTER:	ISOLIERVERGLASTE FENSTER
TREPPIEN:	STEINTREPPIEN
BALKON / LOGGIA:	JA (AUSSER WE 01)
GARAGEN:	3
AUFZUG:	JA (NEU, AUSSTIEG IN DEN ZWISCHENEBENEN)
HEIZUNG:	FERNWÄRME

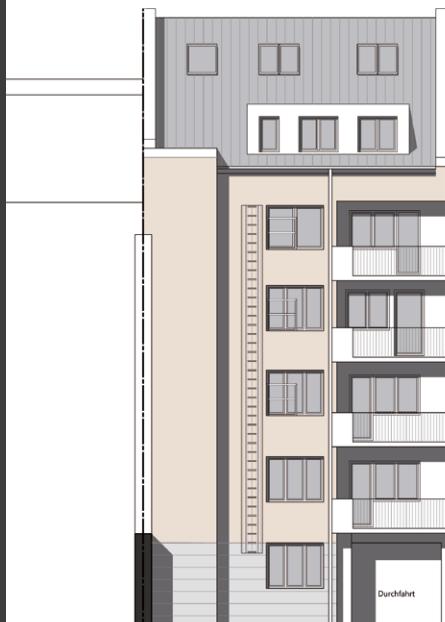
#### BAUBESCHREIBUNG ZAHLEN UND FAKTEN

#### WOHN- UND NUTZFLÄCHEN MITEIGENTUMSANTEILE

# FACTS

## WOHN- UND NUTZFLÄCHEN / MITEIGENTUMSANTEILE

EINHEIT NUMMER	TYP / ZIMMER	LAGE	WOHN- UND NUTZFLÄCHEN	MITEIGENTUMS- ANTEILE IN 1.000-STEL
WE 01	2 ZIMMER	ERDGESCHOSS	47,57 m <sup>2</sup>	92,78
WE 02	3 ZIMMER	1. OBERGESCHOSS	92,28 m <sup>2</sup>	181,57
WE 03	1 ZIMMER	2. OBERGESCHOSS	38,52 m <sup>2</sup>	75,34
WE 04	2 ZIMMER	2. OBERGESCHOSS	51,49 m <sup>2</sup>	101,80
WE 05	1 ZIMMER	3. OBERGESCHOSS	38,42 m <sup>2</sup>	75,14
WE 06	2 ZIMMER	3. OBERGESCHOSS	51,75 m <sup>2</sup>	102,31
WE 07	1 ZIMMER	4. OBERGESCHOSS	38,17 m <sup>2</sup>	74,66
WE 08	2 ZIMMER	4. OBERGESCHOSS	50,16 m <sup>2</sup>	97,83
WE 09	4 ZIMMER	DG + SPITZBODEN – NEUAUSBAU –	100,28 m <sup>2</sup>	195,57
GA 10	GARAGE	HOF		1
GA 11	GARAGE	HOF		1
GA 12	GARAGE	HOF		1
GESAMT CA. =			508,64 m <sup>2</sup>	1.000,00

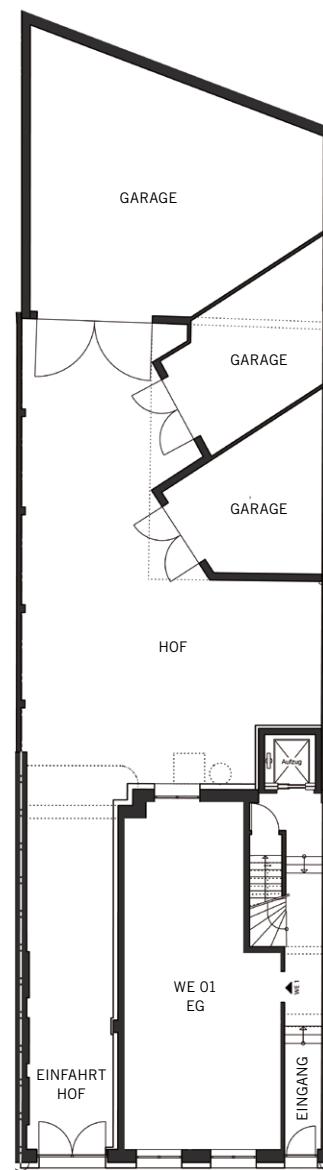


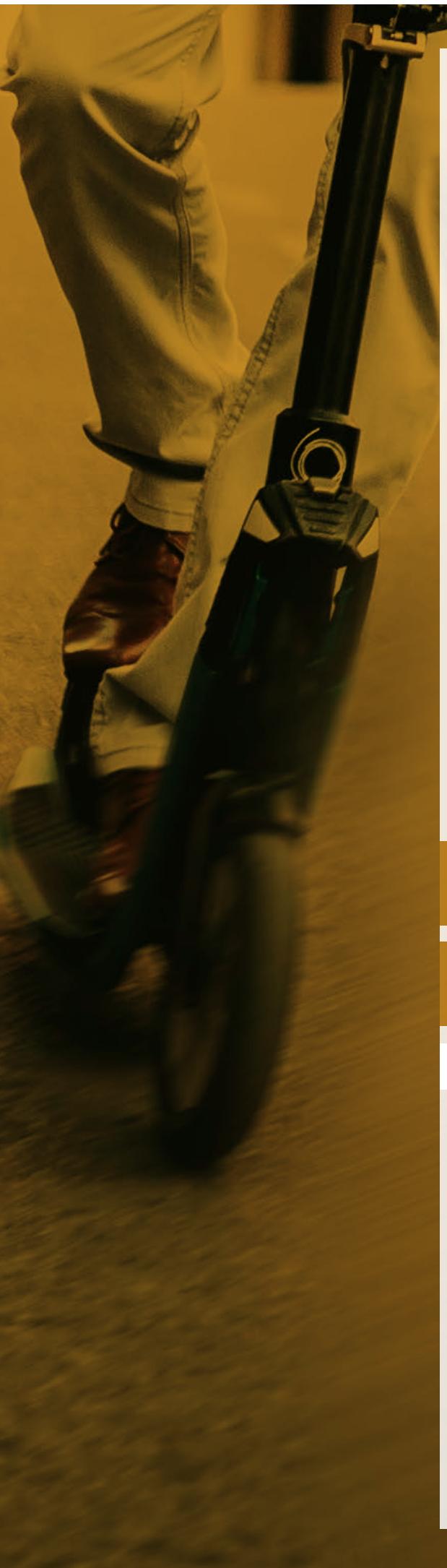
ANSICHT HOFSEITE

EIGENTUMSWOHNUNGEN

METZER STRASSE 31

50677 KÖLN

LAGEPLAN EG  
GEBÄUDE, HOF, GARAGEN



**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**

**E-Mail: info@global-act.de**



**Folgen Sie uns auf facebook!**

**www.facebook.com/globalactkoeln**



# SÜDSTADT LOVE

**EIGENTUMSWOHNUNGEN**

**METZER STRASSE 31**

**50677 KÖLN**

Sämtliche Angaben in diesem Exposé dienen lediglich der Vorabinformation und stellen den vorläufigen Planungsstand 05/2021 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.