



EHRENFELD
VIELFÄLTIG
UND BUNT

WOHNEN IN KÖLN-EHRENFELD
PHILIPPSTRASSE 29

GLOBAL ACT

Leben und Wohnen mit Gewinn

WILLKOMMEN IN DER PHILIPP- STRASSE

Das Herz von Ehrenfeld schlägt entlang der Venloer Straße zwischen Piusstraße und Ehrenfeldgürtel. Hier liegt die Philippstraße, Ihre neue Adresse.

Auf der Venloer Straße reihen sich Supermärkte und kleine Geschäfte wie Perlen an einer Kette: Bäcker, Metzger, Teeladen, Imbisse, Banken – alles für den täglichen Bedarf finden Sie in nächster Nähe. In den Seitenstraßen freuen sich Clubs, Bars, Restaurants und Szene-Cafés auf Ihren Besuch. Ehrenfeld ist urban im besten Sinne.

Und in der Philippstraße leben Sie mittendrin – in einem der spannendsten und lebendigsten Stadtteile Kölns.

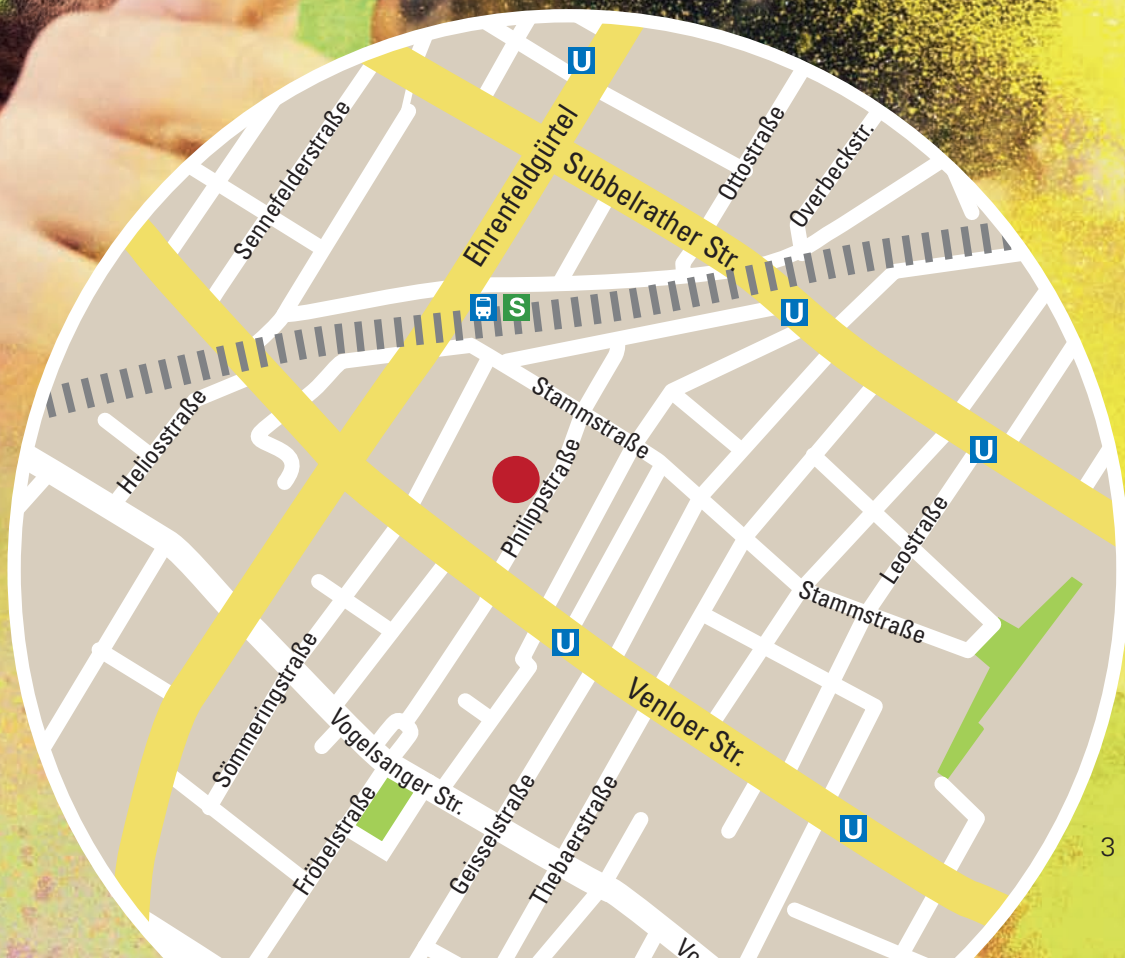
INHALT

Umgebung / Lage	2-7
Objektbeschreibung	9
Zahlen & Fakten / Baubeschreibung	10
Wohn- und Nutzflächen	11
Grundrisse	12-15

Anlagen:

- Fotos / Bilder
- Chancen und Risiken
- Kaufpreisliste







WELTOFFEN UND URKÖLSCH

Das ehemalige Arbeiter- und Industrieveedel ist angesagt. Heute leben hier Urkölsche neben Imis, Studenten neben Familien, Musiker neben Rechtsanwälten. Die Vielfalt macht Ehrenfeld so interessant und abwechslungsreich. Diese zeigt sich auch in den Angeboten: Bio-Supermarkt und türkischer Lebensmittelhändler, Wochenmarkt und Discounter, Kaufhaus und Szeneboutique, Dönerbude und vegetari-

scher Imbiss, Traditionsgasthaus und neuer Club – in diesem Veedel liegt alles Tür an Tür, inspiriert und ergänzt sich.

Natürlich verfügt Ehrenfeld über eine ausgezeichnete innerstädtische Infrastruktur: Schulen, Kindergärten, Fernverkehrsbahnhof, U-Bahn-Linien, Krankenhäuser, Ärzte, Apotheken, Banken – alles ist vorhanden.



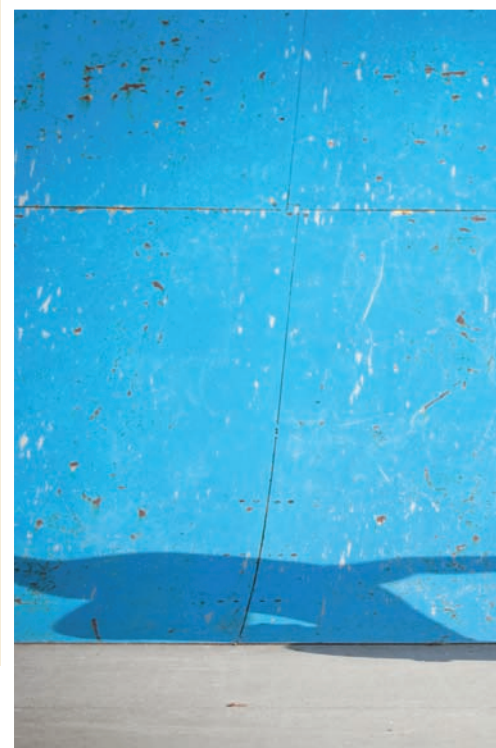


BUNTES
EHRENFELD
IM WANDEL

EIN **STANDORT** MIT VIELEN FACETTEN

MEER SEHEN UND RUHE FINDEN

Ehrenfeld isst, trinkt und feiert. In kaum einem Stadtteil ist die Dichte an Cafés, Bars, Restaurants und Clubs so hoch wie hier: Für den Abend stärken Sie sich im „Haus Scholzen“, im „LizBÄT“ oder im Restaurant „Meer sehen“. Einen anschließenden Cocktail trinken Sie im „Rubinrot“, „Königsblut“ oder in den „Hängenden Gärten“ von Ehrenfeld. Wer sich noch mehr Unterhaltung wünscht, geht mit anderen Feierlustigen und Musikfreunden in die zahlreichen Clubs wie den Club „Bahnhof Ehrenfeld“, die „Live Music Hall“, das „Underground“ oder den „Sonic Ballroom“.





Aber auch Ruhe und Entspannung finden Sie um die Ecke. Der Grüngürtel ist nicht weit. Hier können Sie joggen oder mit Ihren Kindern auf der Wiese spielen. Ins Schwitzen kommen Sie im Neptunbad. Das Jugendstil-Kleinod bietet Ihnen auf 5000 m² alles, um Ihren Körper und Ihre Seele in Einklang zu bringen: Sauna-Landschaft, Sento-Pool, Spa und Massagen. Sollten Sie oder Ihre Familie Freunde des Kletterns sein, dann werden Sie in der Kletterfabrik Ihren Spaß finden.



VIelfÄLTIG: DIE WOHNUNGEN

So vielfältig wie das Veedel, so vielfältig sind die sechs Wohnungen. Von 40 bis knapp 100 Quadratmeter reichen die Wohnungsgrößen. Vom 1-Zimmer-Apartment über schöne 2-Zimmer-Wohnungen bis hin zu großzügigen 3-Zimmer-Wohnungen. Für Singles, Paare und Familien. Für Menschen, die die Vielfalt lieben.

RAUM FÜR GESTALTUNG



ZEITLOS: DIE AUSSTATTUNG

Die Ausstattung der renovierten und aufgestockten Wohnungen ist keiner schnelllebigen Mode unterworfen. In den Wohnräumen liegt klassisches Eichenholzparkett oder Laminat. Die Bäder sind modern gefliest. Schicke Designlinien und Edelstahlarmaturen von renommierten Marken sorgen für ein zeitgemäßes Ambiente. Ruhe genießen Sie auf Ihrem Balkon, der in den geschützten Hinterhof führt. Einzelne Wohnungen wie auch das Haus wurden renoviert. So erhielt die Fassade eine moderne Wärmedämmung, die für reduzierte Heizkosten sorgt. Nicht alle Wohnungen sind renoviert.



ZAHLEN UND FAKTEN BAUBESCHREIBUNG



Ansicht Straßenseite



Ansicht Hofseite

ZAHLEN & FAKTEN / BAUBESCHREIBUNG

BEZEICHNUNG:	Wohnhaus
BAUJAHR:	1966 / 2016 (Aufstockung)
FLUR:	71
FLURSTÜCKE:	2837 / 72
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE:	ca. 323 m ²
WOHN- UND NUTZFLÄCHEN:	ca. 426,60 m ²
WOHNEINHEITEN:	6
ANZAHL GESCHOSSE:	EG / 1. bis 3. OG / DG
WOHNUNGSGRÖSSEN:	ca. 40 m ² bis ca. 98,50 m ²
KELLER:	ja
BAUWEISE:	massiv gemauert
DACH:	Satteldach
DECKEN:	Betondecken
FASSADE:	Wärmedämmfassade
FENSTER:	Kunststoff mit Dämmverglasung
TREPPEN:	Naturstein / Kunststein
BODENBELÄGE:	Fliesen / Parkett / Laminat
BALKONE:	ja, außer Erdgeschosswohnung
STELLPLÄTZE:	4
HEIZUNG:	Gaszentralheizung



MITEIGENTUMSANTEILE

Wohn- und Nutzflächen ca.

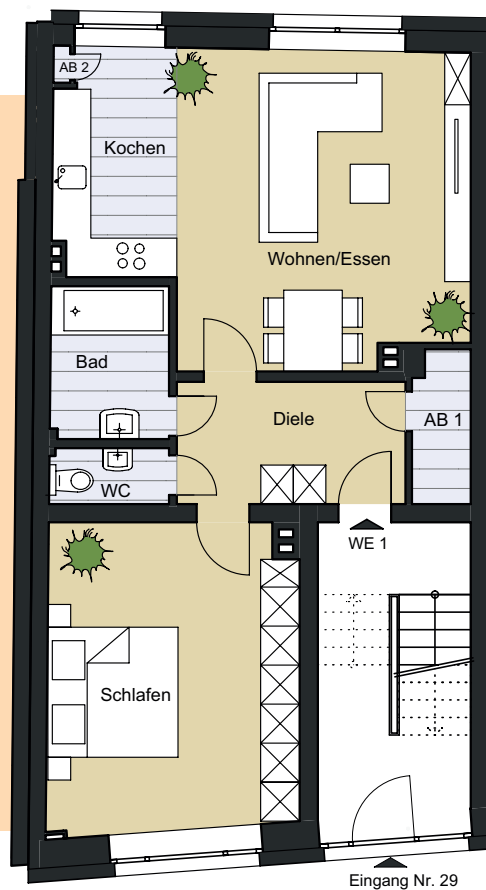
WE	Lage	WFL / NFL in ca. m ²	MEA in 1.000-stel	
1	EG	61,30	143,69	
2	1. OG	98,50	230,90	
3	2. OG	56,60	132,68	
4	2. OG	40,00	93,76	
5	3. OG	96,20	225,50	(Neubau/Aufstockung)
6	DG	74,00	173,47	(Neubau/Aufstockung)
		426,60	1.000,00	

GRUND- RISSE

ERDGESCHOSS

Wohneinheit 1, EG

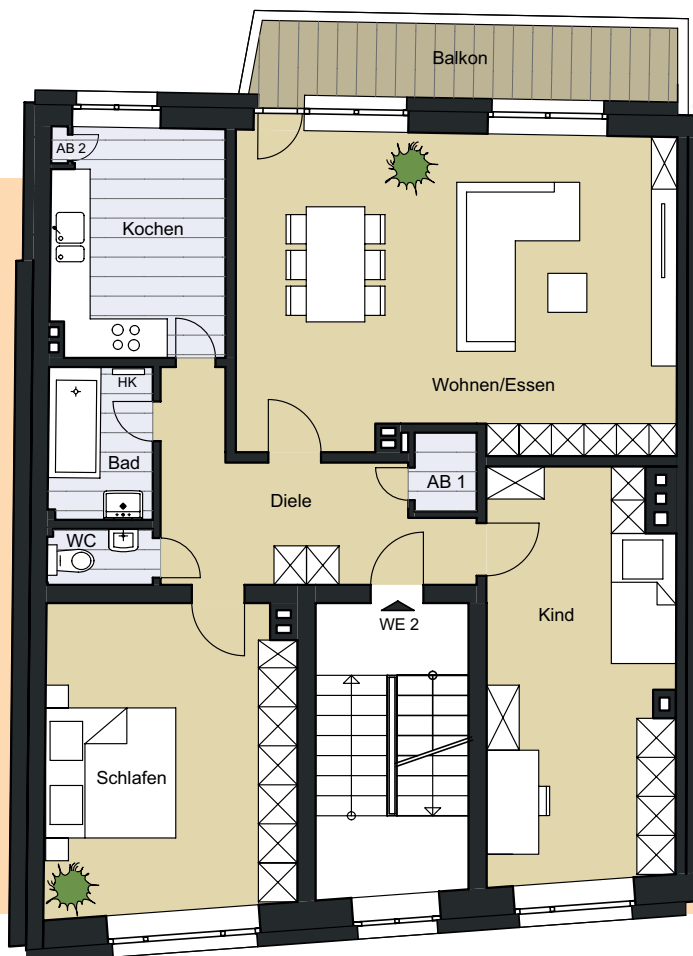
Wohnen/Essen/Schlafen	28,32 m ²
Schlafen	18,11 m ²
Bad	4,21 m ²
WC	1,57 m ²
Diele/Gard. /AB	6,88 m ²
AB 1/AB 2	2,21 m ²
Gesamt	ca. 61,30 m²



1. OBERGESCHOSS

Wohneinheit 2, 1. OG

Wohnen/Essen	33,01 m ²
Schlafen	18,32 m ²
Kind	18,01 m ²
Kochen	9,18 m ²
Diele/Gard./AB	9,71 m ²
Bad	3,76 m ²
WC	1,39 m ²
AB 1/AB 2	1,30 m ²
Balkon x 0,5	3,77 m ²
Gesamt	ca. 98,45 m²



GRUND- RISSE

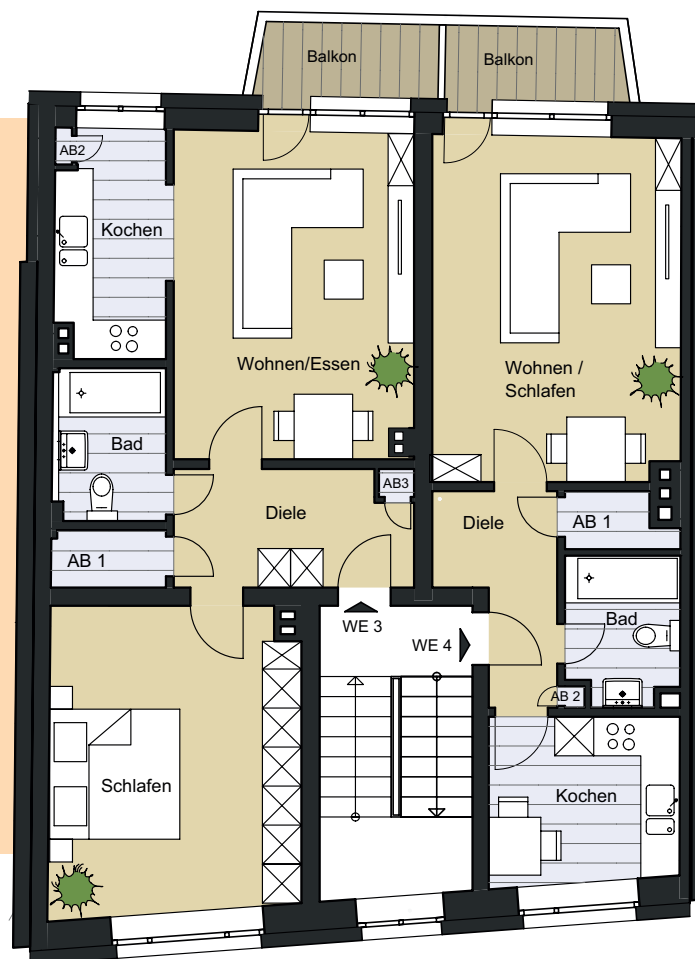
2. OBERGESCHOSS

Wohneinheit 3, 2. OG

Wohnen/Essen	18,60 m ²
Kochen	5,87 m ²
Schlafen	18,07 m ²
Diele/Gard./AB	6,69 m ²
Bad	4,05 m ²
AB 1/AB 2/AB 3	1,92 m ²
Balkon x 0,5	1,42 m ²
Gesamt	ca. 52,62 m²

Wohneinheit 4, 2. OG

Wohnen/Schlafen	20,45 m ²
Kochen	7,48 m ²
Diele/Gard./AB	4,98 m ²
Bad	3,84 m ²
AB 1/AB 2	1,44 m ²
Balkon x 0,5	1,85 m ²
Gesamt	ca. 40,04 m²



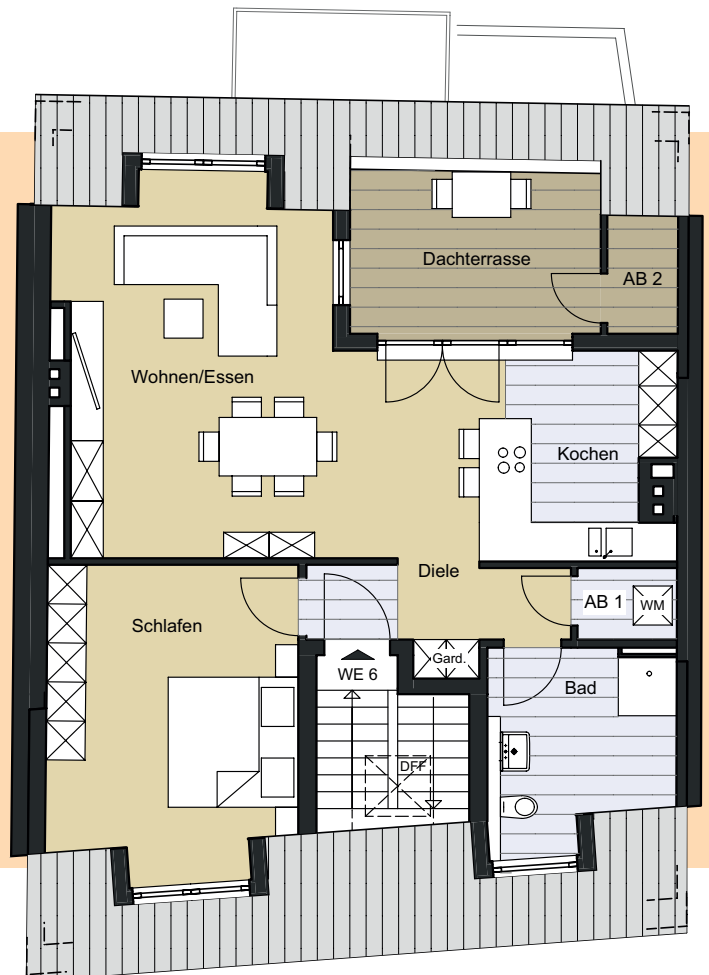
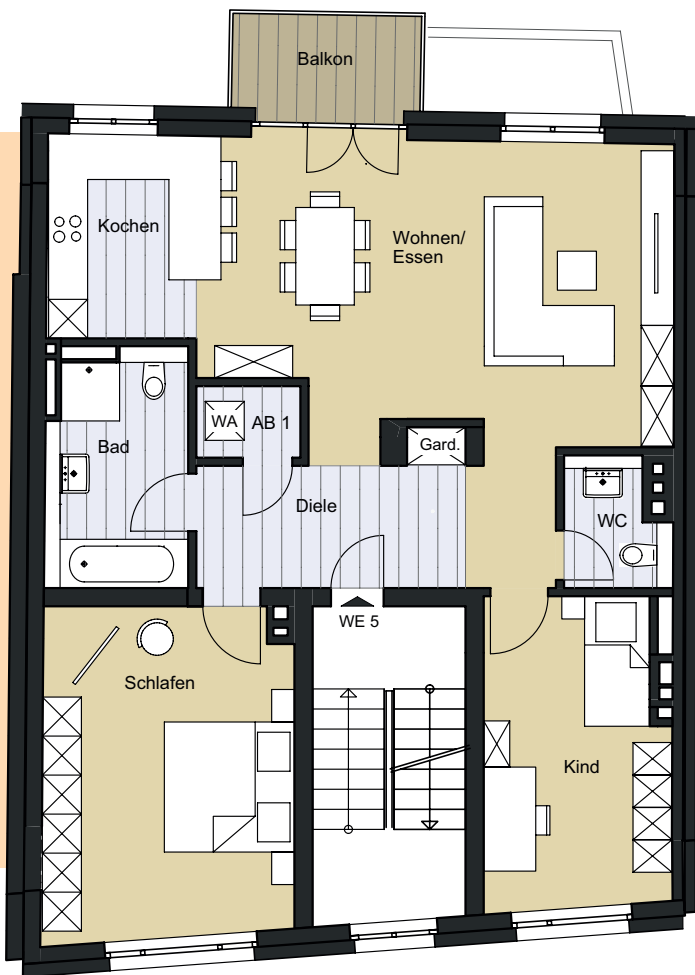
3. OBERGESCHOSS / DACHGESCHOSS

Wohneinheit 5, 3. OG Neubau/Aufstockung

Wohnen/Essen	31,46 m ²
Schlafen	18,95 m ²
Kochen	7,78 m ²
Kind	12,81 m ²
Dusche/Bad	7,63 m ²
WC	2,85 m ²
Diele/Gard./AB	10,77 m ²
Abstell/HAW	1,71 m ²
Balkon x 0,5	2,25 m ²
Gesamt	ca. 96,21 m²

Wohneinheit 6, DG Neubau/Aufstockung

Wohnen/Essen	29,23 m ²
Schlafen	16,20 m ²
Kochen	8,76 m ²
Bad	6,99 m ²
Diele/Gard./AB	5,21 m ²
AB 1/AB 2	2,86 m ²
Balkon x 0,5	4,79 m ²
Gesamt	ca. 74,04 m²





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.

FOLGEN
SIE UNS AUF
FACEBOOK!



GLOBAL ACT

Leben und Wohnen mit Gewinn

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

Andernacher Straße 3 | D-50968 Köln

Telefon 0221-340 264-40 | Telefax 0221-340 264-49

E-Mail info@global-act.de | www.global-act.de



www.facebook.com/globalactkoeln

Sämtliche Angaben in diesem Exposé dienen lediglich der Vorabinformation und stellen den vorläufigen Planungsstand 10/2015 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.