

Eigentumswohnungen  
und Gewerbeinheit  
50674 Köln

**GLOBAL ACT**

*Leben und Wohnen mit Gewinn*

# KYFFHÄU SER STRASSE 7+9

INNENSTADT

Kwartier Latäng –  
wild und lässig.



**Köln pur.**

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



# KYFFHÄU SER STRAßE 7+9

Kwartier Latäng –  
wild und lässig.

**INNENSTADT**  
50674 Köln

**Eigentumswohnungen  
und Gewerbeinheit**





## INHALTSANGABE

SEITE **4–5**  
LAGEBESCHREIBUNG, INFRASTRUKTUR, SZENEFOTOS

SEITE **6–7**  
OBJEKTBEDESCHEIBUNG, HIGHLIGHTS, ANSICHTEN

SEITE **8–16**  
WOHNUNGEN: GRUNDRISSE, FLÄCHEN

SEITE **17**  
GEWERBEEINHEIT: GRUNDRISS, FLÄCHEN

SEITE **18–19**  
BAUBESCHREIBUNG / ZAHLEN UND FAKTEN  
WOHN- UND NUTZFLÄCHEN / MITEIGENTUMSANTEILE  
ANSICHTEN, LAGEPLAN EG

SEITE **20**  
KONTAKT

ANLAGEN  
CHANCEN UND RISIKEN IM ÜBERBLICK  
AKTUELLE BILDER

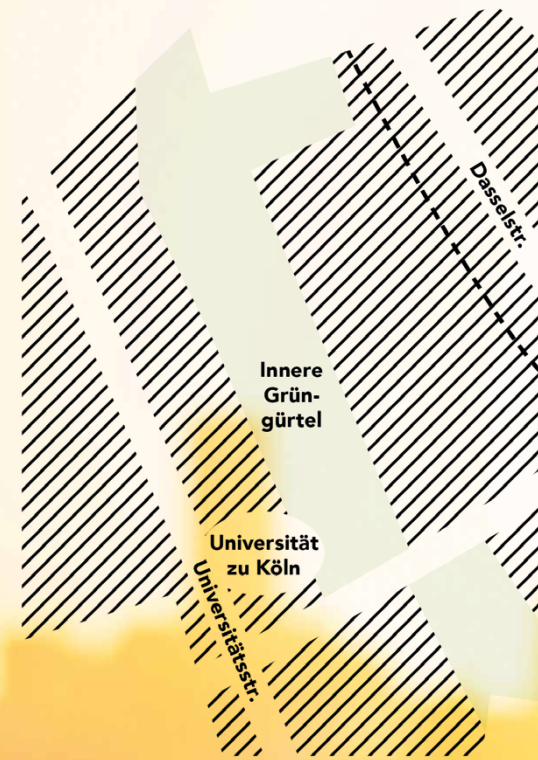


# powerla

Die Kyffhäuserstraße liegt im legendären und beliebten Kult- und Szeneviertel Quartier Latäng. Hier pulsiert das Leben. Wohnen, wo Köln sehr lebendig ist. Unzählige Cafés, Restaurants, Kneipen, Bars und Ladengeschäfte aller Art prägen das Bild. Das Studentenviertel von Köln, eingerahmt vom Belgischen Viertel, der Südstadt und der Innenstadt. Übrigens, der Name Kyffhäuser stammt aus einer Berg- und Hügelgruppe im Harz.

Wenige Meter sind es bis zum Barbarossaplatz, Zülpicher Platz, oder den Kölner Ringen. Hier gibt es eine so gute ÖPNV-Stadtbahnanbindung, dass man in diesem Veedel perfekt ohne eigenen PKW leben kann. Den lauschigen Rathenauplatz mit seinem quirligen Biergarten oder den Aachener Weiher erreicht man in wenigen Minuten zu Fuß.

Die ersten Gebäude der Universität zu Köln befinden sich im Umkreis von ca. 600 Metern. Hier beginnt auch der großzügige Innere Grüngürtel mit Uni-Wiese, Slackline-Park, Laufstrecken, Grünflächen und vieles mehr. Kein Wunder, dass hier der Innenstadt-Wohnraum heiß begehrt ist. Wie gesagt – eine echte Powerlage.



## INFRASTRUKTUR UND ENTFERNUNGEN CIRCA EIGELSTEIN 53-55

- GASTRO UND BARS: DIREKTE UMGEBUNG
- STADTBAHNEN ÖPNV: 100 METER
- BARBAROSSAPLATZ: 100 METER
- KÖLNER RINGE: 100 METER
- EINKAUFEN: REWE-MARKT: 200 METER
- BAHNHOF KÖLN-SÜD: 300 METER
- INNERE GRÜNGÜRTEL: 600 METER
- UNIVERSITÄT ZU KÖLN: AB 600 METER
- CITY / HOHE STR. / DOM: 12 MINUTEN ÖPNV





# ge





# mit stil

**E**igentum in Kölner Innenstadtlage ist immer attraktiv und wertbeständig – für den Eigenbedarf oder zur soliden Kapitalanlage.

Das Wohn- und Geschäftshaus in der Kyffhäuserstraße 7+9 (zwei Hauseingänge) aus dem Jahr 1958, Neuausbauten 2024, bietet 12 Zwei- bis Vierzimmerwohnungen mit Größen von rund 30 m<sup>2</sup> bis 108 m<sup>2</sup>. Im Erd- und 4. Obergeschoss erfolgt ein Neuausbau von drei Wohnungen. Zwei Maisonette-Wohnungen entstehen im Dachgeschoss. Im Erdgeschoss befindet sich die Gewerbeinheit.

Die Wohnungen verfügen fast komplett über Balkon, Loggia oder Terrasse. Kellerräume sind vorhanden.

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. Die Einheiten profitieren von der massiven Bauweise des Gebäudes und der wärmegeprägten Außenfassade, nachhaltig und energiesparend. Selbstverständlich sind alle Fenster isolierverglast. Bitte beachten Sie, dass nicht alle Einheiten renoviert sind.

## HIGHLIGHTS

- 12 EIGENTUMSWOHNUNGEN
- WOHNFLÄCHEN VON CA. 30 M<sup>2</sup> BIS 108 M<sup>2</sup>
- ZWEI- BIS VIERZIMMER
- NEUAUSBAU WOHNUNGEN IM EG UND 4. OG
- NEUAUSBAU MAISONETTE-WOHNUNGEN IM DG UND SPB
- 1 GEWERBEEINHEIT IM ERDGESCHOSS
- 2 HAUSEINGÄNGE: NR. 7 + NR. 9
- TERRASSE / LOGGIA / BALKON (AUßER WOHNUNG 6)
- BODENBELÄGE MIT FLIESEN / PARKETT / LAMINAT
- ISOLIERVERGLASTE FENSTER
- FASSADE MIT WÄRMEDÄMMVERBUNDSYSTEM
- KELLERRÄUME SIND VORHANDEN
- INNENSTADTLAGE STUDENTENVIERTEL
  
- NICHT ALLE EINHEITEN SIND RENOVIERT



HAUS NR. 7

HAUS NR. 9



VORDERANSICHT KYFFHÄUSERSTRASSE 7+9

HAUS NR. 9

HAUS NR. 7



RÜCKANSICHT

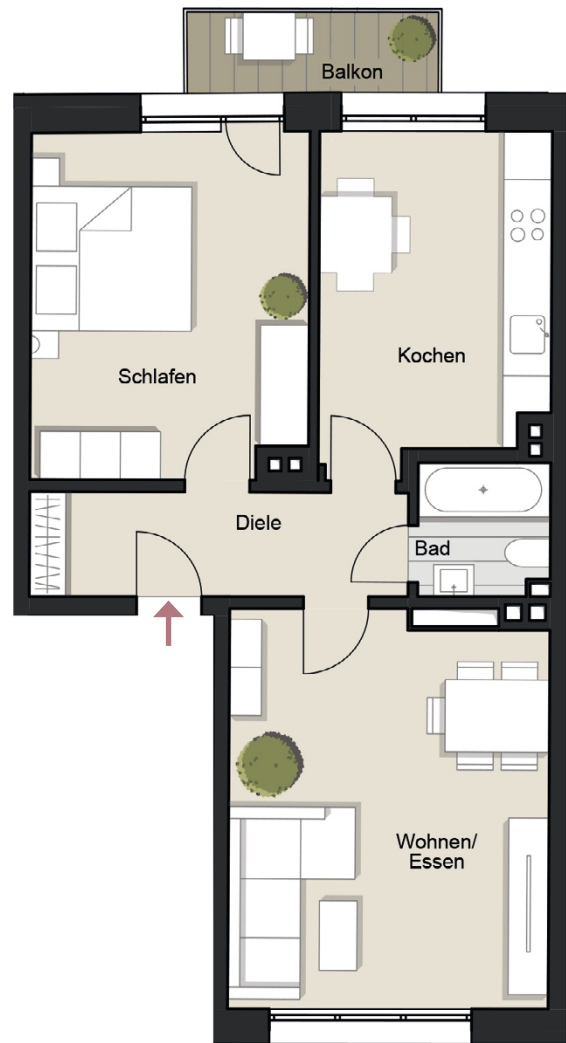
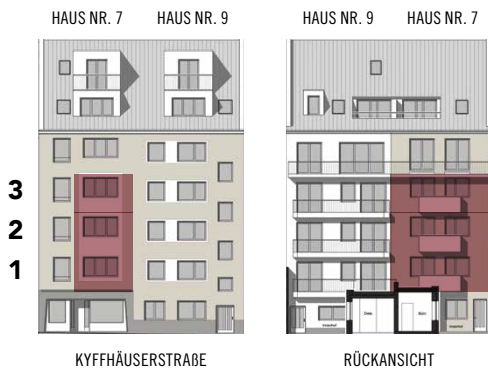
## Haus Nr. 7

# Wohnungen 1 / 2 / 3

1. Obergeschoss / 2. Obergeschoss / 3. Obergeschoss

**2 Zimmer · ca. 56,32 m<sup>2</sup>** m<sup>2</sup>

WOHNEN / ESSEN	19,45
SCHLAFEN	14,77
KOCHEN	11,68
BAD	2,69
DIELE	6,15
BALKON (X 0,5)	1,58





## Haus Nr. 7

## Wohnung 4 NEUAUSBAU

## 4. Obergeschoss

3 Zimmer · ca. 59,02 m<sup>2</sup> m<sup>2</sup>

WOHNEN / ESSEN	18,48
KOCHEN	5,09
SCHLAFEN	11,48
KIND	11,18
BAD	4,03
DIELE	2,60
ABSTELL	1,14
BALKON (X 0,5)	5,02

HAUS NR. 7 HAUS NR. 9

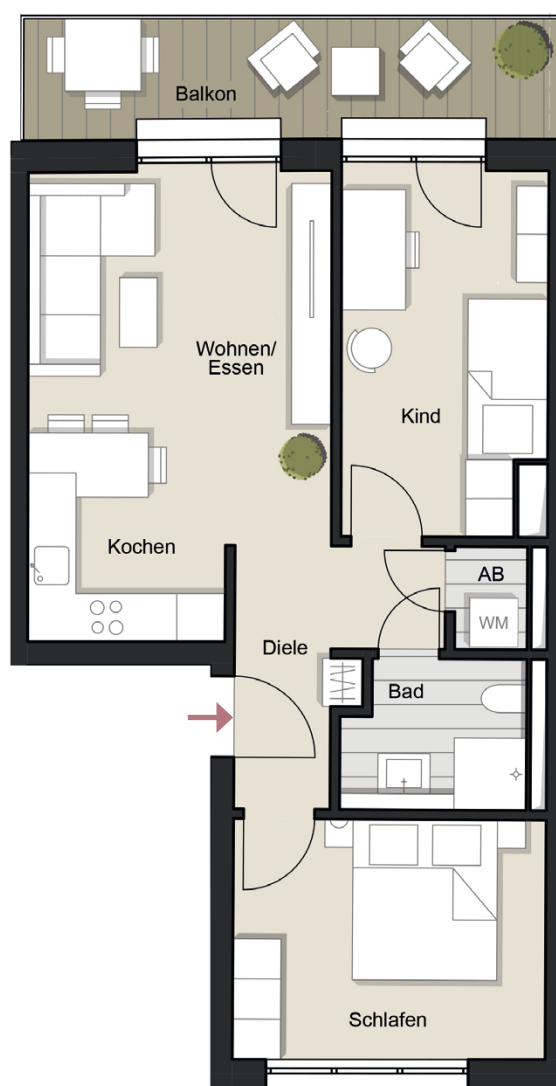


KYFFHÄUSERSTRASSE

HAUS NR. 9 HAUS NR. 7



RÜCKANSICHT



# Haus Nr. 7

# Wohnung 5 NEUAUSBAU

Dachgeschoss + Spitzboden  
Maisonette-Wohnung

3 Zimmer · ca. 65,85 m<sup>2</sup> m<sup>2</sup>

**DACHGESCHOSS:**

WOHNEN / ESSEN / KOCHEN	21,17
KIND	9,68
BAD 1	3,97
DIELE	4,27
ABSTELL	2,36
LOGGIA (X 0,5)	2,35

**SPITZBODEN:**

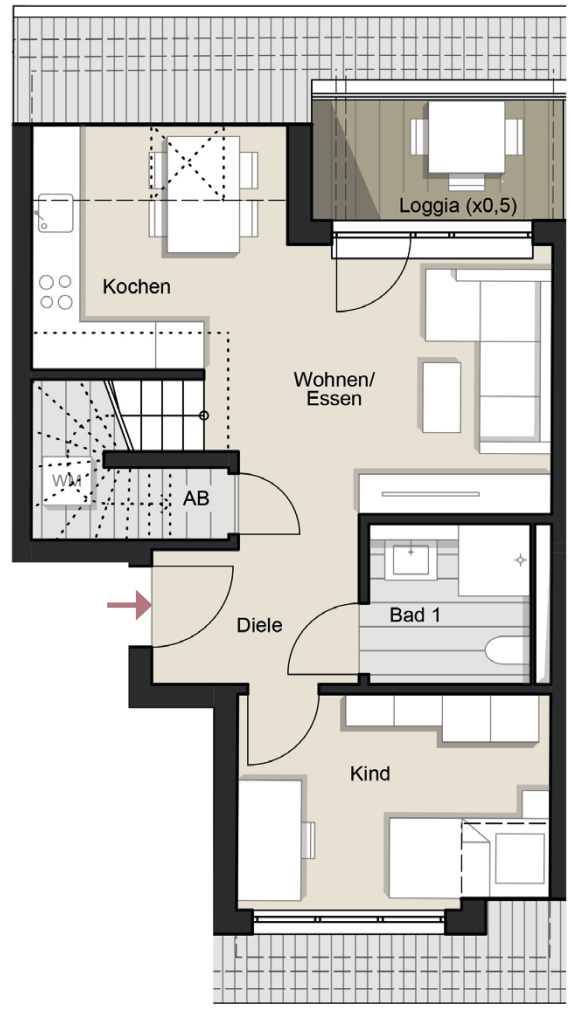
SCHLAFEN	16,50
BAD 2	2,91
BALKON (X 0,5)	2,64



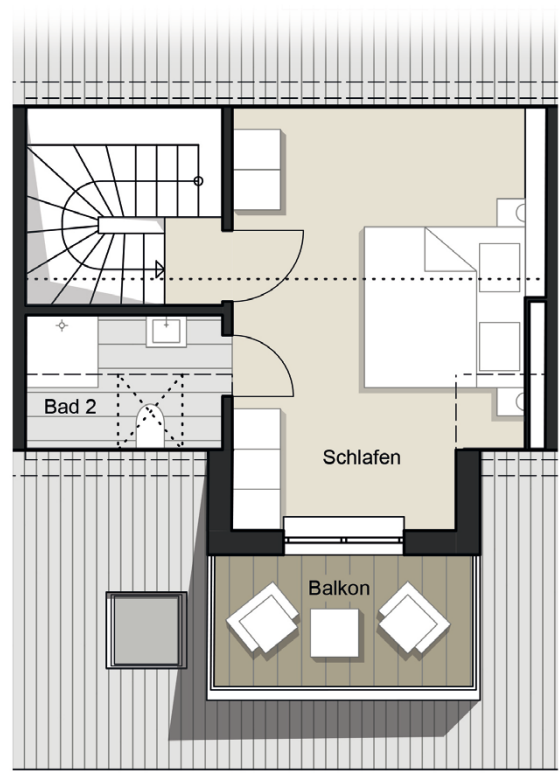
KYFFHÄUSERSTRASSE



RÜCKANSICHT



DACHGESCHOSS



SPITZBODEN





## Haus Nr. 9

## Wohnung 6

Erdgeschoss

2 Zimmer · ca. 29,89 m<sup>2</sup> m<sup>2</sup>

WOHNEN / SCHLAFEN	14,80
KOCHEN / ESSEN	10,70
BAD	2,60
DIELE	1,79

HAUS NR. 7

HAUS NR. 9



KYFFHÄUSERSTRASSE

HAUS NR. 9

HAUS NR. 7



RÜCKANSICHT



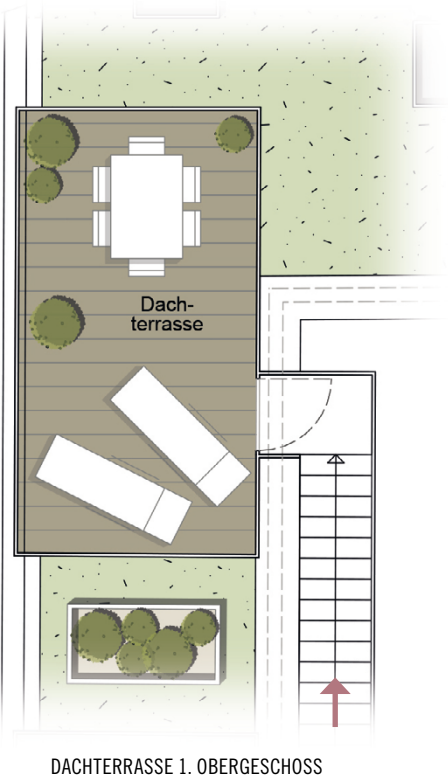
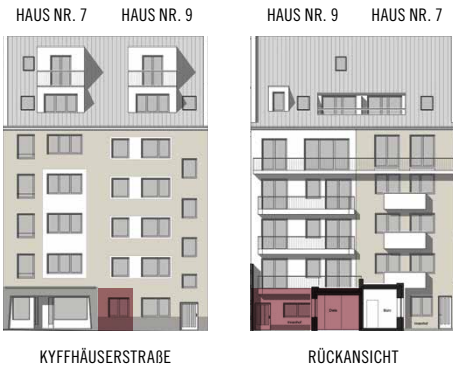
Haus Nr. 9

**Wohnung 7** ANBAU / NEUAUSBAU

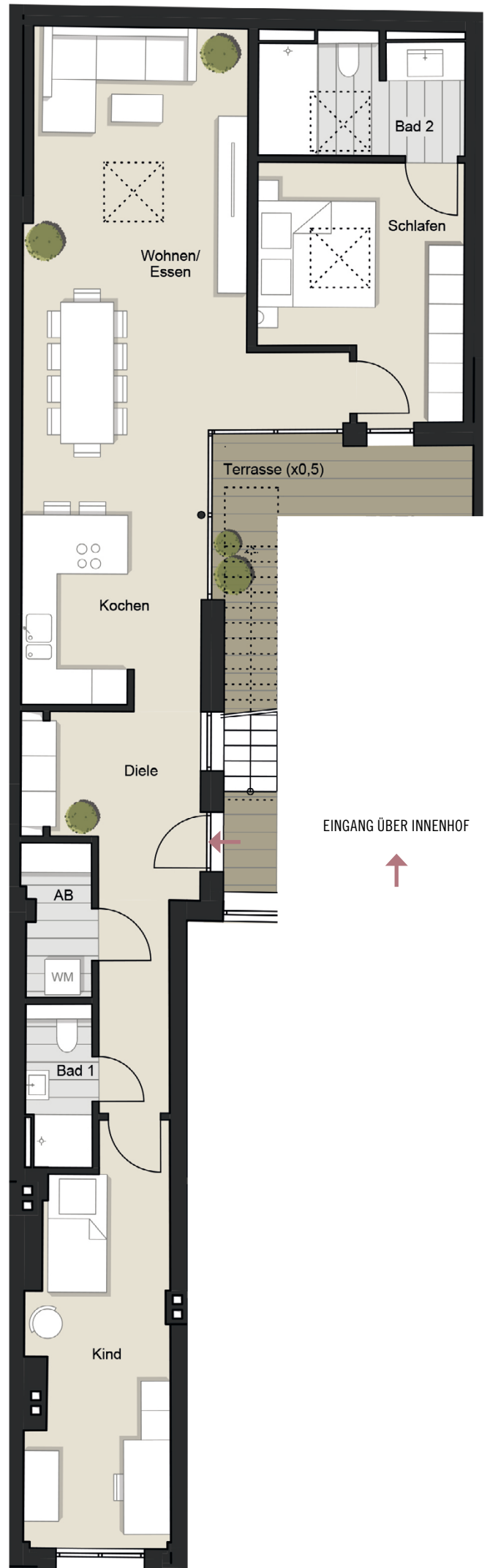
Erdgeschoss

3 Zimmer · ca. 107,70 m<sup>2</sup> m<sup>2</sup>

WOHNEN / ESSEN	31,36
KOCHEN	9,71
SCHLAFEN	13,04
KIND	15,44
BAD 1	2,97
BAD 2	6,76
DIELE	12,44
ABSTELL	2,88
TERRASSE(X 0,5)	4,10
DACHTERRASSE (X 0,5) 1. OG	9,00



DACHTERRASSE 1. OBERGESCHOSS





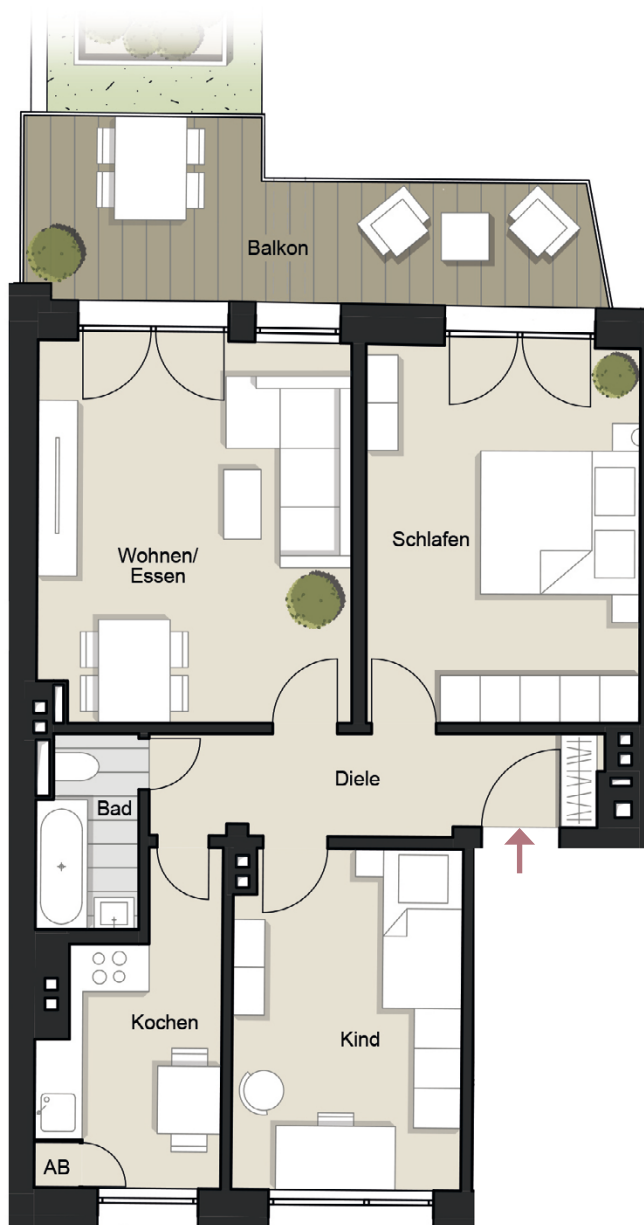
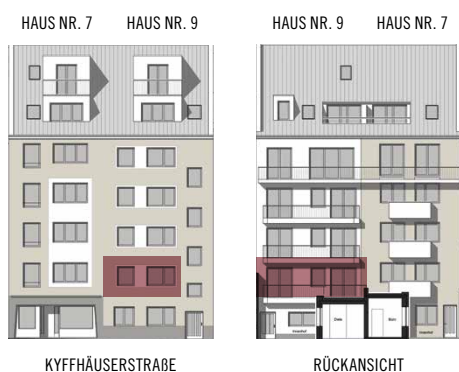
## Haus Nr. 9

## Wohnung 8

1. Obergeschoss

3 Zimmer · ca. 71,58 m<sup>2</sup> m<sup>2</sup>

WOHNEN / ESSEN	18,71
KOCHEN	7,42
SCHLAFEN	16,25
KIND	12,17
BAD	2,99
DIELE	7,04
ABSTELL	0,33
BALKON (X 0,5)	6,67



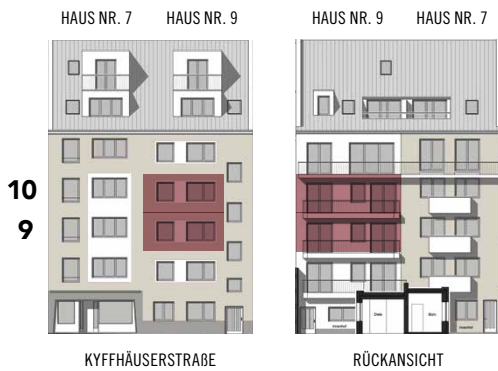
# Haus Nr. 9

# Wohnung 9 / 10

2. Obergeschoss / 3. Obergeschoss

3 Zimmer · ca. 69,88 m<sup>2</sup> m<sup>2</sup>

WOHNEN / ESSEN	18,71
KOCHEN	7,42
SCHLAFEN	16,25
KIND	12,17
BAD	2,99
DIELE	7,04
ABSTELL	0,33
BALKON (X 0,5)	4,97





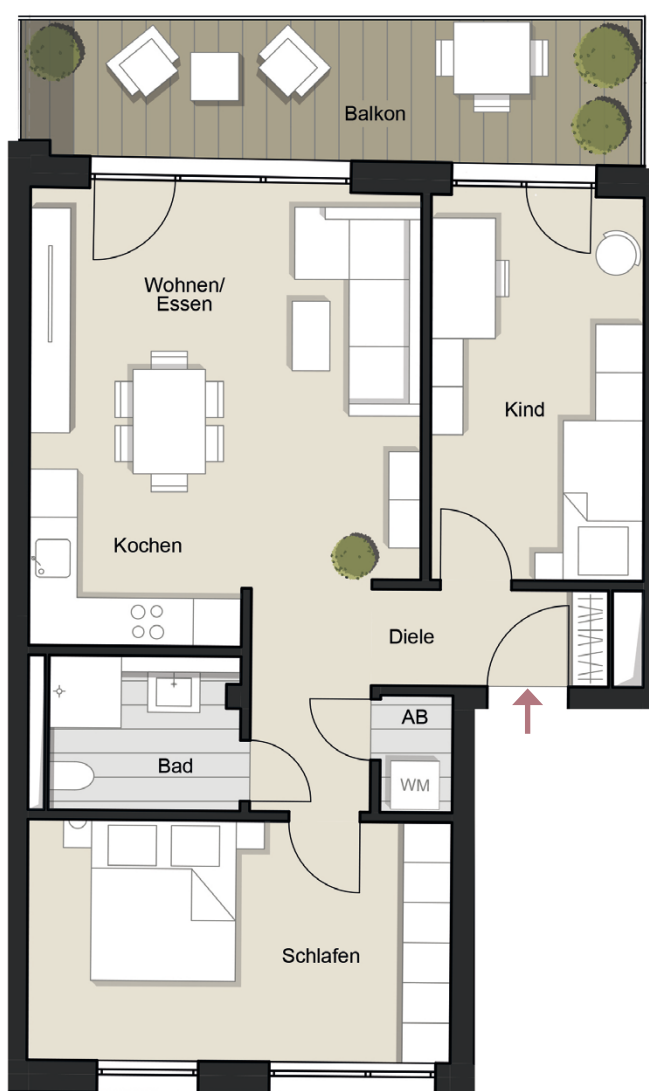
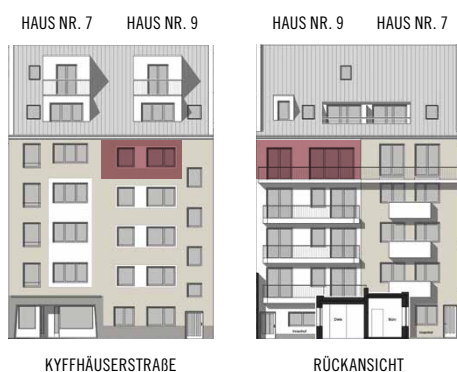
Haus Nr. 9

# Wohnung 11 NEUAUSBAU

4. Obergeschoss

3 Zimmer · ca. 73,80 m<sup>2</sup> m<sup>2</sup>

WOHNEN / ESSEN	23,31
KOCHEN	6,40
SCHLAFEN	15,58
KIND	12,51
BAD	4,48
DIELE	3,49
ABSTELL	1,29
BALKON (X 0,5)	6,74



Haus Nr. 9

# Wohnung 12 NEUAUSBAU

Dachgeschoss + Spitzboden  
Maisonette-Wohnung

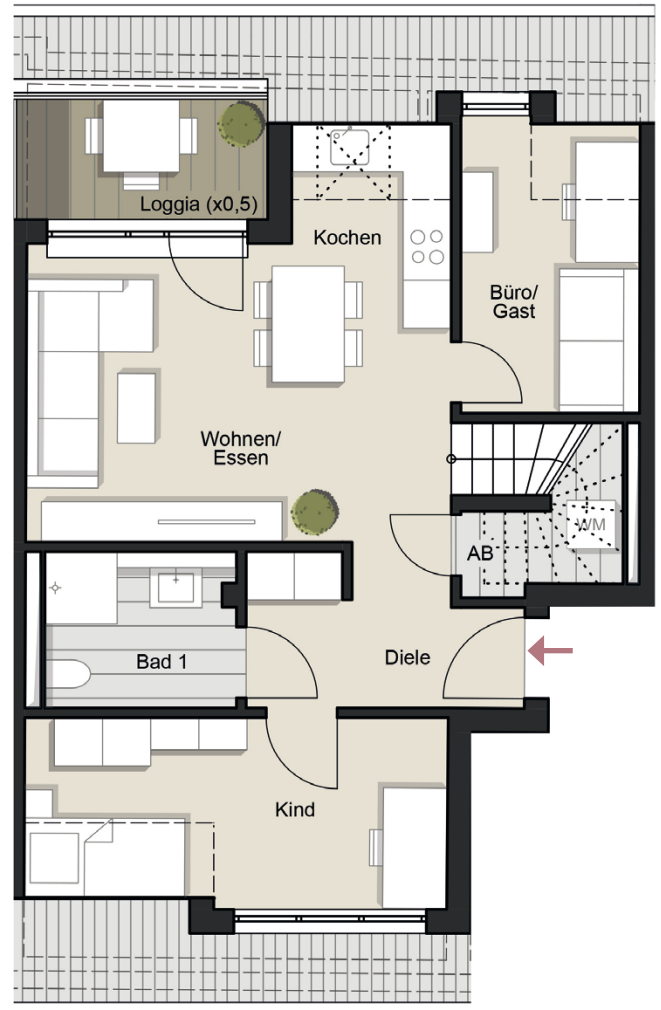
4 Zimmer · ca. 79,65 m<sup>2</sup> m<sup>2</sup>

**DACHGESCHOSS:**

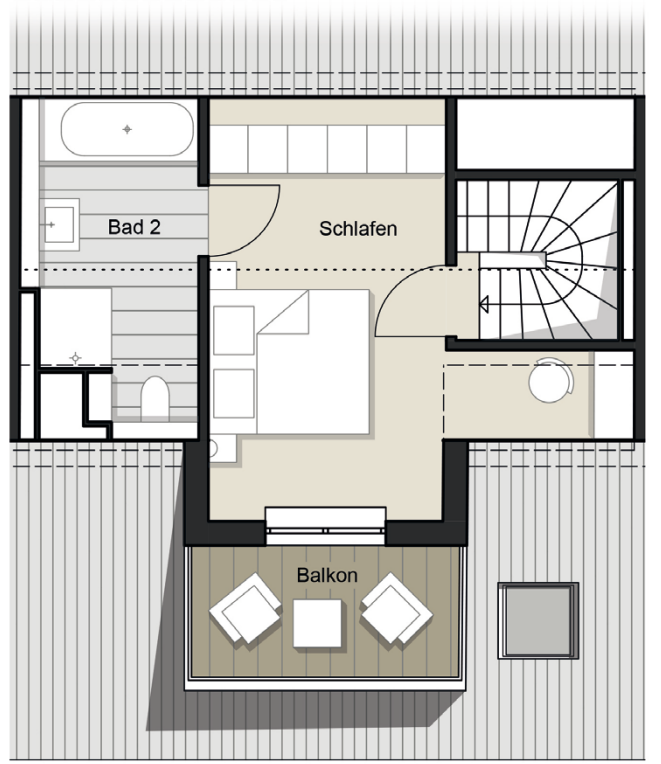
WOHNEN / ESSEN / KOCHEN	22,02
KIND	10,95
BÜRO / GAST	7,38
BAD 1	4,53
DIELE	5,51
ABSTELL	2,02
LOGGIA (X 0,5)	2,35

**SPITZBODEN:**

SCHLAFEN	15,47
BAD 2	6,69
BALKON (X 0,5)	2,73



DACHGESCHOSS



SPITZBODEN



# Haus Nr. 7

# Gewerbefläche 1

Erdgeschoss

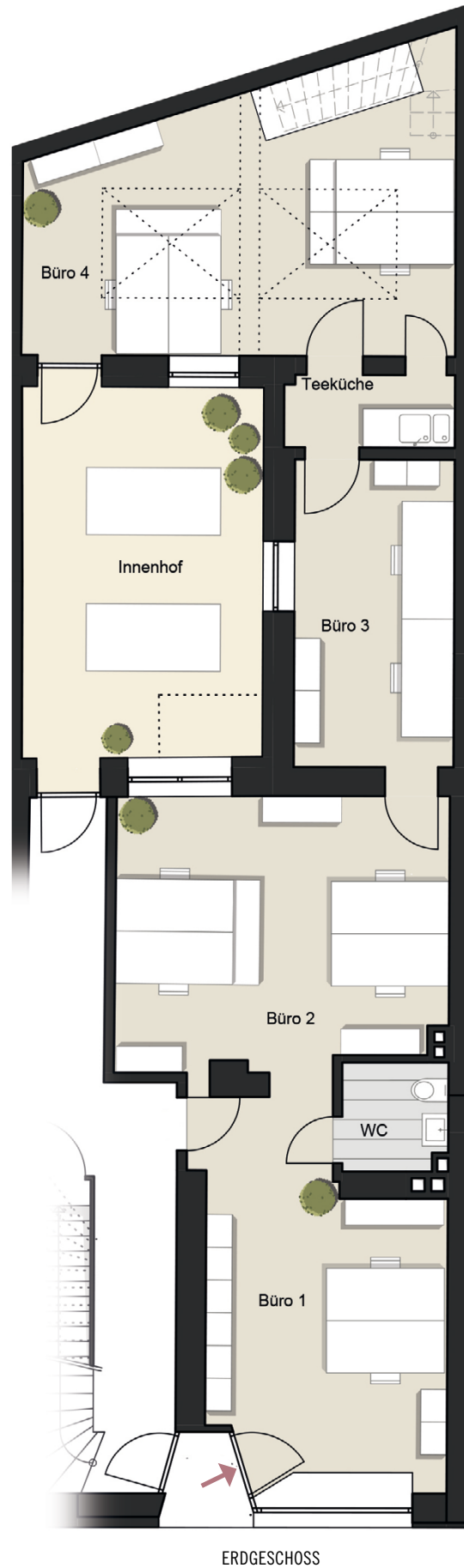
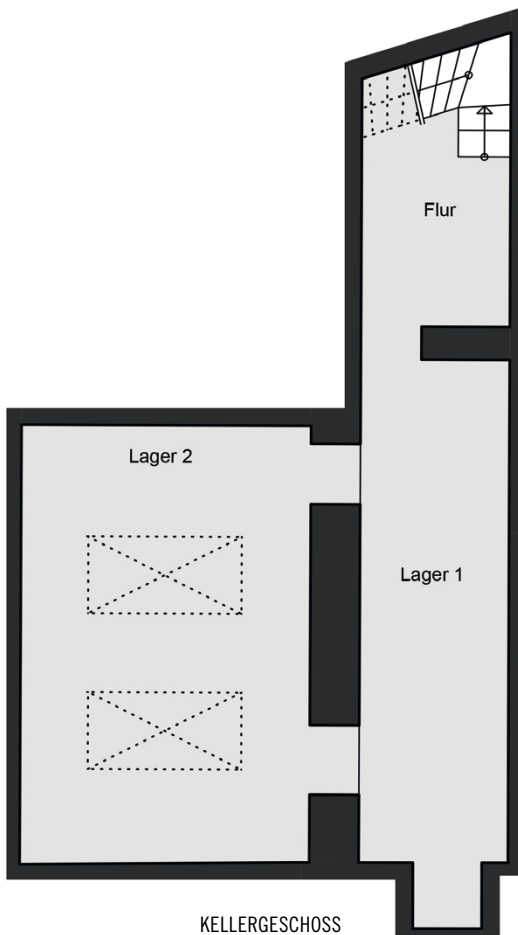
ca. 134,78 m<sup>2</sup> m<sup>2</sup>

### ERDGESCHOSS

BÜRO 1	18,76
BÜRO 2	21,29
BÜRO 3	11,47
BÜRO 4	24,46
TEEKÜCHE	2,87
WC	2,63
INNENHOF (X 0,5)	10,42

### KELLERGESCHOSS

LAGER 1	14,20
LAGER 2	22,67
FLUR	6,01





# Facts

KYFFHÄUSERSTRASSE  
7+9  
50674 KÖLN  
INNENSTADT

BAU-  
BESCHREIBUNG /  
ZAHLEN  
UND FAKTEN

WOHN- UND  
NUTZFLÄCHEN /  
MITEIGENTUMS-  
ANTEILE

ANSICHTEN /  
LAGEPLAN

## BAUBESCHREIBUNG

BEZEICHNUNG:	WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS (2 EINGÄNGE)
BAUJAHR:	CA. 1958 / AUFSTOCKUNG, ANBAU, NEUAUSBAU 2024
FLUR:	34
FLURSTÜCK:	1782/95; 1979/133
GRUNDSTÜCKSGRÖßE:	CA. 363 M <sup>2</sup>
WOHNEINHEITEN:	12
WOHNFLÄCHEN GESAMT:	CA. 808 M <sup>2</sup>
WOHNUNGSGRÖßEN:	CA. 30 M <sup>2</sup> – 108 M <sup>2</sup>
ANZAHL ZIMMER:	2 – 4 ZIMMER
GEWERBEEINHEITEN:	1
GEWERBEFLÄCHE GESAMT:	CA. 135 M <sup>2</sup>
GESCHOSSE:	KG, EG, 1. OG – 4. OG, DG, SPB
BODENBELÄGE:	FLIESEN / PARKETT / LAMINAT
KELLER:	JA
BAUWEISE:	MASSIV
DACH:	SATTELDACH
DECKEN:	STAHLBETONDECKEN
FASSADE:	WÄRMEDÄMMVERBUNDSYSTEM
FENSTER:	ISOLIERVERGLASTE FENSTER
TREPPEN:	STEINTREPPEN
TERRASSE / LOGGIA / BALKON:	JA (AUßER WE 6)
HEIZUNG:	ZENTRALHEIZUNG

## WOHN- UND NUTZFLÄCHEN / MITEIGENTUMSANTEILE

	EINHEIT NUMMER	TYP / ZIMMER	LAGE	WOHN- UND NUTZFLÄCHEN	MITEIGENTUMS- ANTEILE IN 1.000-STEL
Haus Nr. 7	WE 01	2 ZIMMER	1. OG	56,32 m <sup>2</sup>	63,42
	WE 02	2 ZIMMER	2. OG	56,32 m <sup>2</sup>	63,42
	WE 03	2 ZIMMER	3. OG	56,32 m <sup>2</sup>	63,42
	WE 04	3 ZIMMER	4. OG	NEUAUSBAU 59,02 m <sup>2</sup>	66,45
	WE 05	3 ZIMMER	DG + SPB	NEUAUSBAU 65,85 m <sup>2</sup>	74,15
	GE 01	GEWERBEEINHEIT	EG + KG	134,78 m <sup>2</sup>	103,48
Haus Nr. 9	WE 06	2 ZIMMER	EG	29,89 m <sup>2</sup>	33,65
	WE 07	3 ZIMMER	EG	NEUAUSBAU 107,70 m <sup>2</sup>	121,27
	WE 08	3 ZIMMER	1. OG	71,58 m <sup>2</sup>	80,60
	WE 09	3 ZIMMER	2. OG	69,88 m <sup>2</sup>	78,68
	WE 10	3 ZIMMER	3. OG	69,88 m <sup>2</sup>	78,68
	WE 11	3 ZIMMER	4. OG	NEUAUSBAU 73,80 m <sup>2</sup>	83,10
	WE 12	4 ZIMMER	DG + SPB	NEUAUSBAU 79,65 m <sup>2</sup>	89,68
	GESAMT CA.		942,88 m <sup>2</sup>	1.000,00	



VORDERANSICHT



RÜCKANSICHT



Eigentumswohnungen  
und Gewerbeinheit  
50674 Köln

# KYFFHÄU SER STRASSE 7+9

INNENSTADT

Kwartier Latäng –  
wild und lässig.

**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 04/2024 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

**Köln pur.**

**www.global-act.de**