

Eigentumswohnungen
50968 Köln

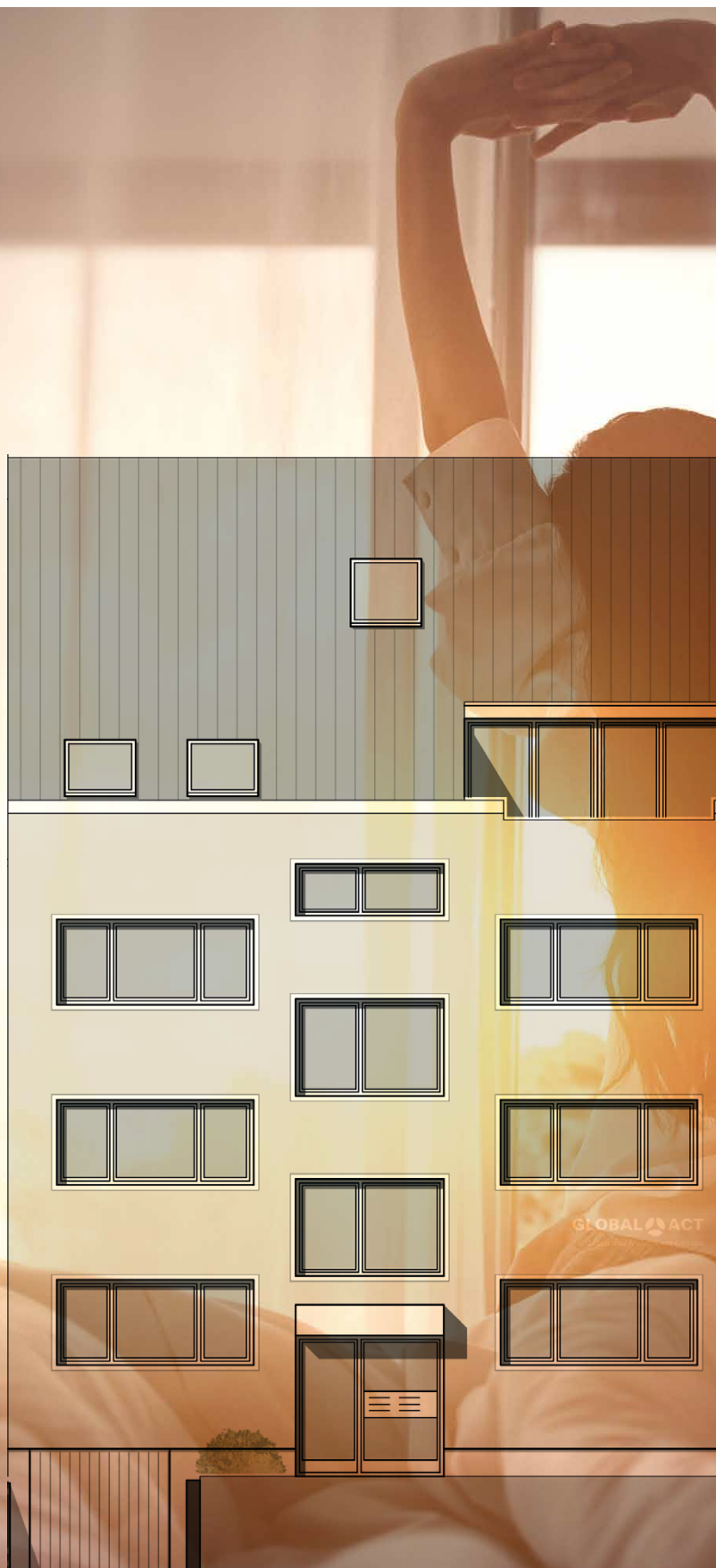
GLOBAL ACT

Leben und Wohnen mit Gewinn

ANNA- STRASSE 44

RADERBERG

**Frisch und cool –
der Süden von Köln.**



Köln pur.

www.global-act.de



ANNA- STRAßE 44

**Frisch und cool –
der Süden von Köln.**

RADERBERG
50968 Köln

Eigentumswohnungen

INHALTSANGABE

SEITE	2-3 INHALT
SEITE	4-5 LAGE: SZENEFOTOS, INFRASTRUKTUR
SEITE	6-9 OBJEKT: DETAILS, ANSICHTEN, AUSSTATTUNG
SEITE	10-13 WOHNUNGEN: GRUNDRISSSE, WOHNFLACHEN
SEITE	14-15 FACTS: BAUBESCHREIBUNG, ZAHLEN / FAKTEN, WOHN- UND NUTZFLACHEN, MITEIGENTUMSANTEILE, ANSICHTEN, LAGEPLAN
SEITE	16 KONTAKT

ANLAGEN

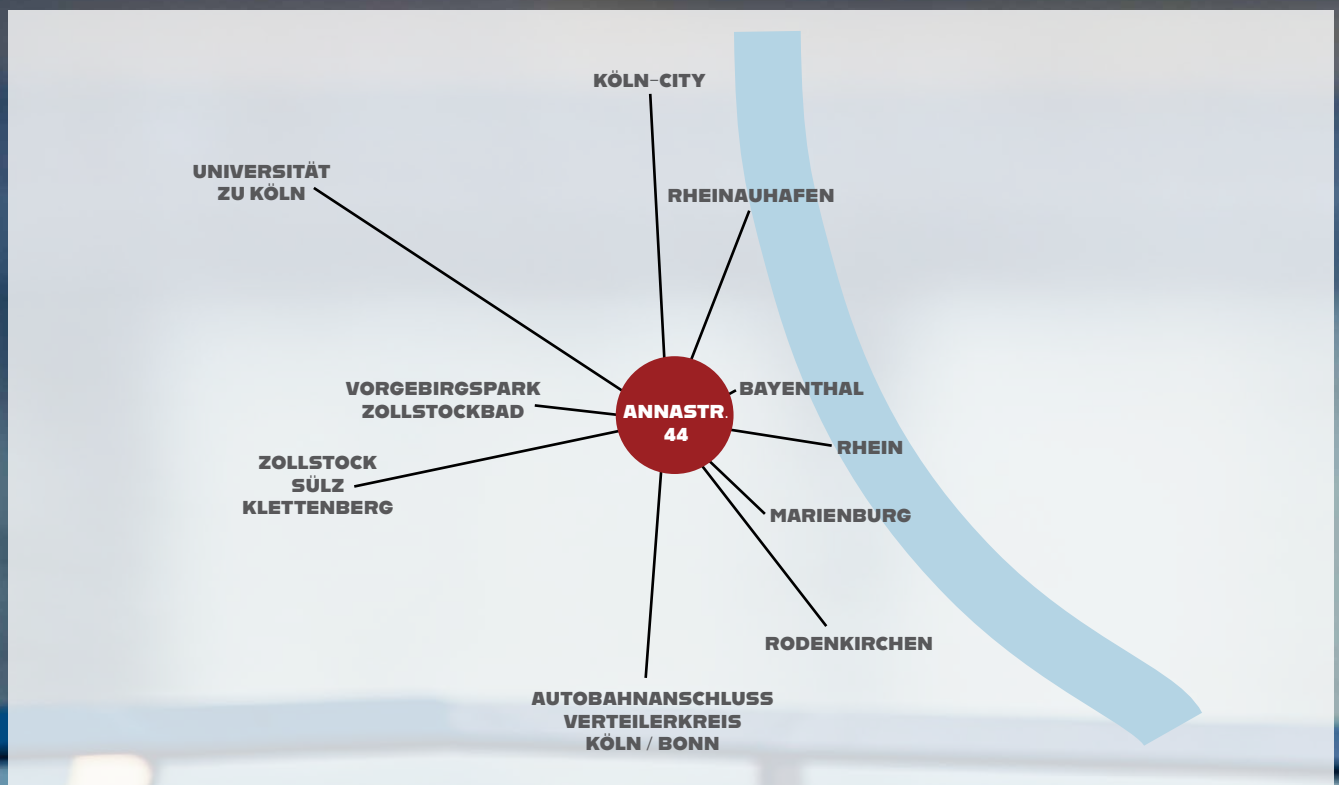
CHANCEN UND RISIKEN IM ÜBERBLICK
AKTUELLE BILDER



Der Kölner Süden ist ein wahrhaftiger Schmelztiegel der Vielfältigkeit. Hier gehen die Lebendigkeit der City und die Gediegenheit eines avancierten Wohnquartiers fließend ineinander über. Die Annastraße befindet sich im Stadtteil Raderberg. Eingebettet zwischen Rheinufer, Zollstock, Raderthal, Bayenthal und der quirligen, hippen Südstadt bietet der Standort eine enorme Angebotsvielfalt.

Bonner Straße und Brühler Straße mit vielen Einkaufsmöglichkeiten und guter ÖPNV-Anbindung befinden sich um die Ecke. Gepflegte und ruhige Straßen in der direkten Nachbarschaft prägen ebenfalls das Bild. Die Nähe zum Vorgebirgspark und Zollstockbad macht die Annastraße 44, auch für das persönliche Sport- und Erholungsprogramm, besonders.

Ein weiteres Highlight dieses Standorts ist das nur ein Kilometer entfernte Rheinufer. Hier präsentiert sich eine tolle Relaxzone. Die Rheinpromenade lädt förmlich zu einem ausgiebigen Spaziergang oder einer Laufrunde nach Rodenkirchen oder zur Südstadt ein.



Lage.



INFRASTRUKTUR UND ENTFERNUNGEN
ANNASTRASSE 44 · KÖLN-RADERBERG CIRCA

BONNER STRASSE: 250 M

VORBERGSPARK: 1.000 M

ZOLLSTOCKBAD: 900 M

SÜDSTADT / ZOLLSTOCK: 2.000 M

ÖPNV: 500 M

RHEINUFER: 1.400 M

VERTEILERKREIS KÖLN / BONN: 5 MIN.





**Ansicht Annastraße 44
mit neuer Fassadengestaltung**

GLOBAL ACT
Leben und Wohnen mit Green

Eigentum im Kölner Süden ist immer sehr begehrt und auf lange Sicht attraktiv und wertbeständig – für den Eigenbedarf oder zur soliden Kapitalanlage.

Das Mehrfamilienhaus, Annastraße 44, Baujahr 1972, neue Fassadengestaltung 2025, bietet sieben Eigentumswohnungen. Die Zwei- oder Dreizimmerwohnungen (Option) haben Größen von rund 50 m² und verfügen alle über einen Balkon. Die Vierzimmerwohnung im Dachgeschoss und Spitzboden hat eine Fläche von rund 113 m². Highlight ist der offene Luftraum mit einer Schlafempore und zwei Loggien zur Vorder- und Rückseite. Ein Kellergeschoss, Garagen im Hof und KFZ-Stellplätze sind vorhanden.

Die Wohnungen bieten für Singles, Paare und Familien besten Komfort mit einer guten Raumaufteilung. Sie sind mit Bodenbelägen aus Fliesen, Parkett oder Laminat ausgestattet. Sie profitieren von der massiven Bauweise und der neu gestalteten Außenfassade. Alle Fenster haben eine Doppelverglasung. Bitte beachten Sie, dass nicht alle Einheiten renoviert sind.



Annastraße mit Haus Nr. 44 im September 2025 vor neuer Fassadengestaltung



Highlights.

7 EIGENTUMSWOHNUNGEN

WOHNFLÄCHEN VON CA. 50 M² BIS 113 M²

6 X ZWEI- ODER DREIZIMMERWOHNUNGEN (OPTION)

1 X VIERZIMMERWOHNUNG, MAISONETTE

BALKON ODER LOGGIA

BODENBELÄGE MIT FLIESEN / PARKETT / LAMINAT

DOPPELVERGLASTE FENSTER

KELLERGECHOSS

NEUE FASSADENGESTALTUNG

GARAGEN UND STELLPLÄTZE

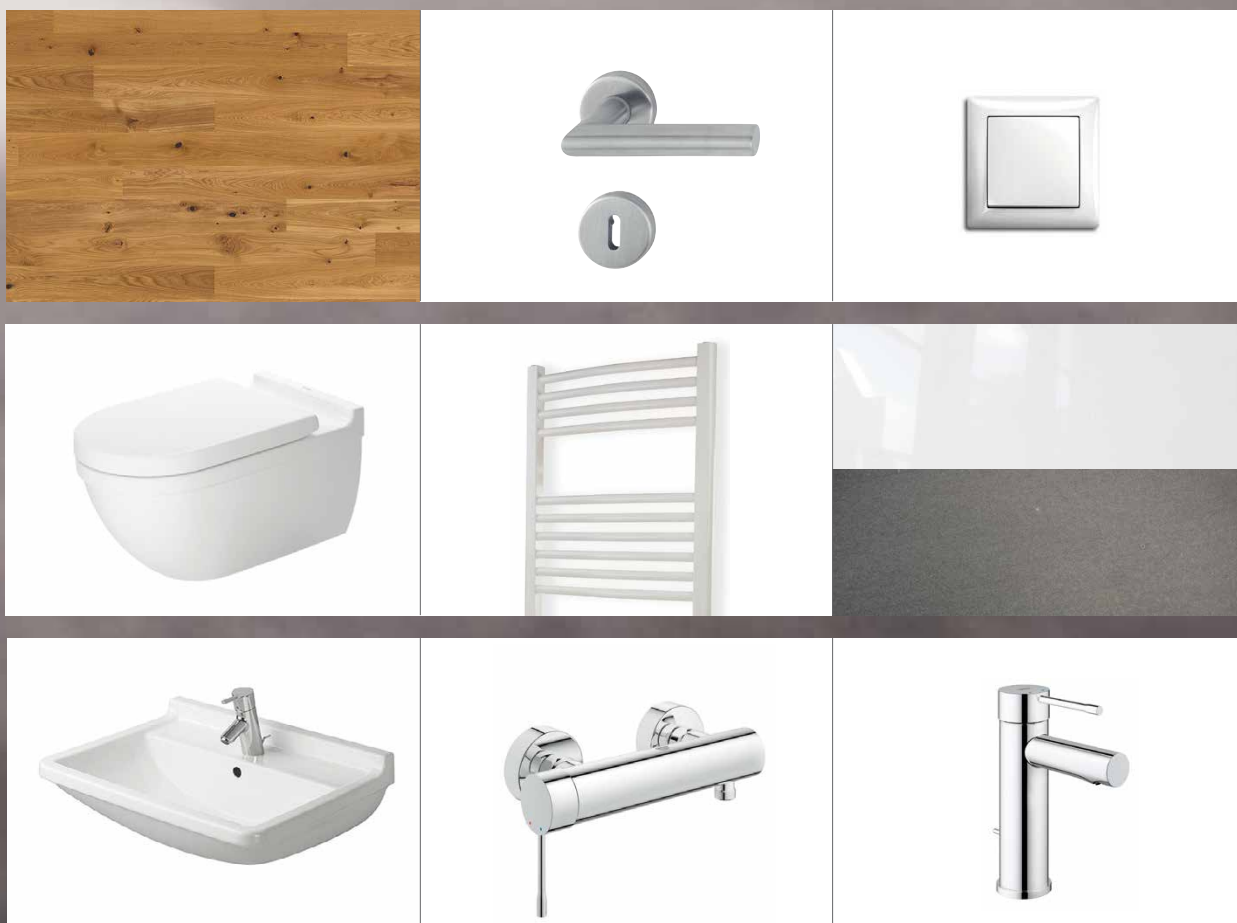
LAGE IM KÖLNER SÜDEN

NICHT ALLE EINHEITEN SIND RENOVIERT



**Ansicht Rückseite
mit neuer Fassadengestaltung**

Ausstattungsbeispiele:



Detail.

ECHTHOLZPARKETT EICHE NABBUCO

TÜRBESCHLÄGE AUS EDELSTAHL

SCHALTERPROGRAMM REINWEIß

WC REINWEIß DURAVIT

HANDTUCHHEIZKÖRPER REINWEIß

FLIESEN MODERN UND GROßFORMATIG

WASCHTISCH REINWEIß DURAVIT

DUSCHARMATUR GROHE ESSENCE

WASCHTISCHARMATUR GROHE ESSENCE

HINWEIS:

HIER DARGESTELLT IST EINE BEISPIELAUSSTATTUNG. ABWEICHUNGEN MÖGLICH.

NICHT ALLE EINHEITEN SIND RENOVIERT.

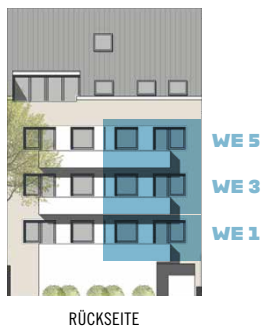
Die Wohnungen.

**Die Wohnungen 1–6 sind als
2 oder 3 Zimmervariante möglich.**



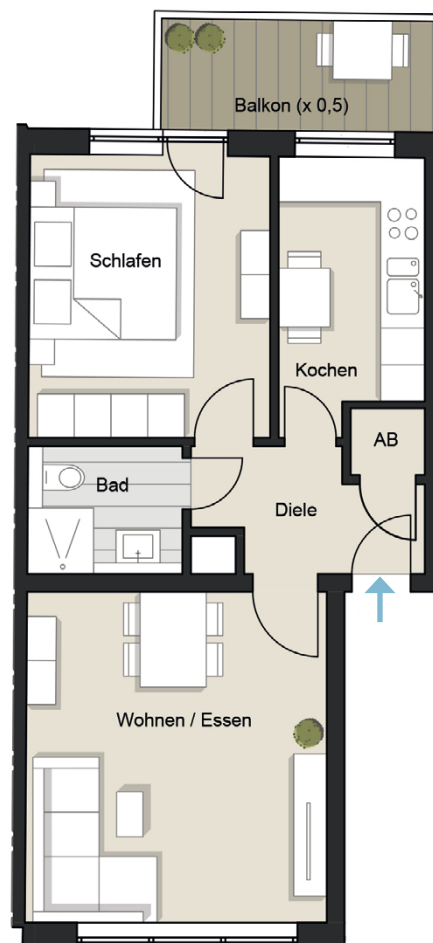
Wohnung Nr. 1 / Nr. 3 / Nr. 5

Erdgeschoss / 1. Obergeschoss / 2. Obergeschoss



2 Zimmer ca. 50,05 m²

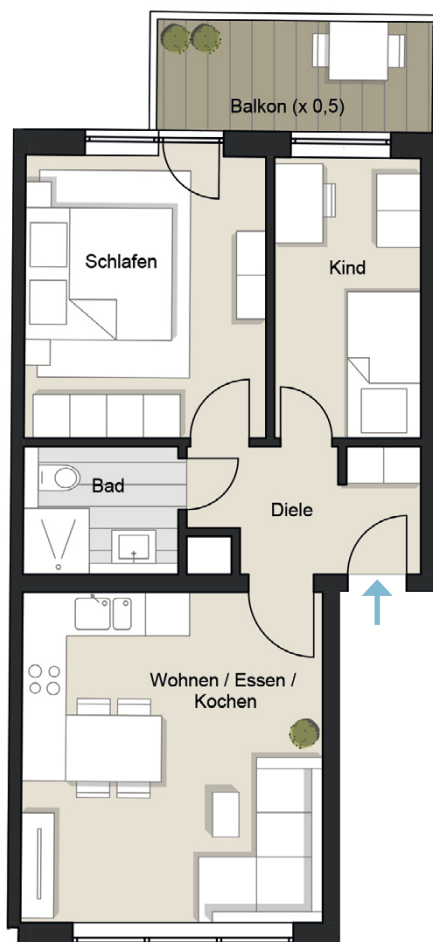
	m ²
WOHNEN / ESSEN	18,46
KOCHEN	7,05
SCHLAFEN	12,63
BAD	3,66
DIELE	4,50
ABSTELL	0,92
BALKON (X 0,5)	2,83



2 Zimmervariante

3 Zimmer OPTION ca. 50,21 m²

	m ²
WOHNEN / ESSEN / KOCHEN	18,46
SCHLAFEN	12,63
KIND	7,61
BAD	3,66
DIELE	5,02
BALKON (X 0,5)	2,83



3 Zimmervariante



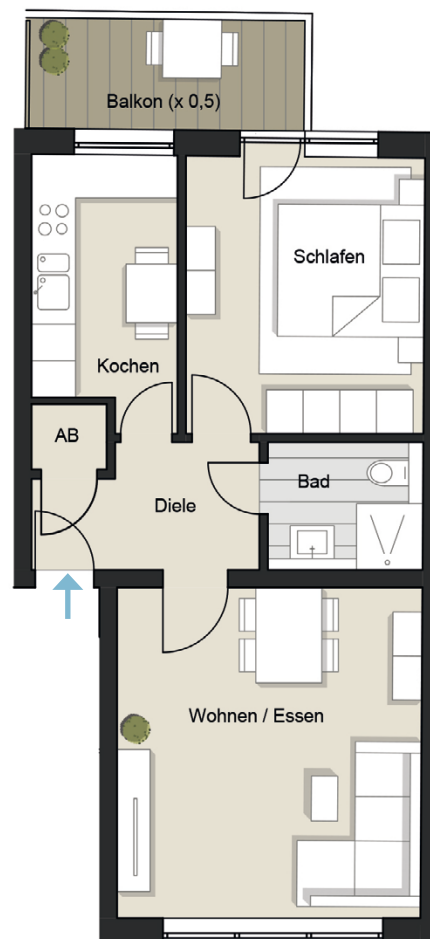
Wohnung Nr. 2 / Nr. 4 / Nr. 6

Erdgeschoss / 1. Obergeschoss / 2. Obergeschoss



2 Zimmer ca. 50,22 m²

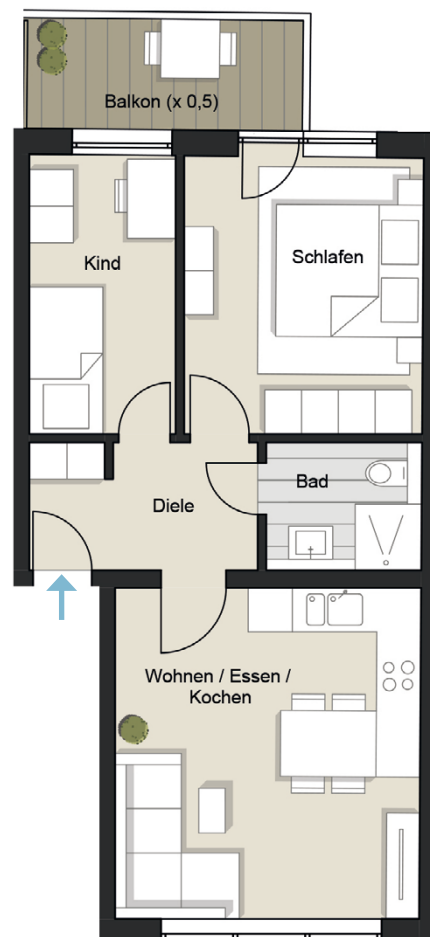
	m ²
WOHNEN / ESSEN	18,71
KOCHEN	7,00
SCHLAFEN	12,26
BAD	3,68
DIELE	4,83
ABSTELL	0,92
BALKON (X 0,5)	2,82



2 Zimmer Variante

3 Zimmer OPTION ca. 50,39 m²

	m ²
WOHNEN / ESSEN / KOCHEN	18,71
SCHLAFEN	12,26
KIND	7,57
BAD	3,68
DIELE	5,35
BALKON (X 0,5)	2,82



3 Zimmer Variante



MAISONETTE

4 Zimmer

ca. 113,04 m²

Wohnung Nr. 7

Dachgeschoss / Spitzboden

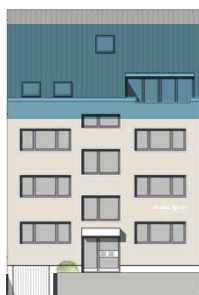
m²

DACHGESCHOSS

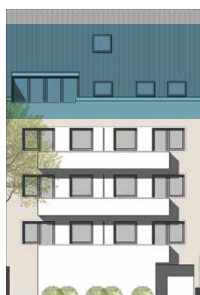
WOHNEN / ESSEN	32,76
KOCHEN	7,43
KIND 1	10,45
KIND 2	13,14
BAD	6,48
WC	1,32
DIELE	10,50
LOGGIA 1 (x 0,5)	2,85
LOGGIA 2 (x 0,5)	2,40

SPITZBODEN

SCHLAFEN	14,93
ANKLEIDE	10,78



VORDERSEITE



RÜCKSEITE



Dachgeschoss



Spitzboden



**ANNASTRASSE 44
50968 KÖLN
RADERBERG**

**BAUBESCHREIBUNG
ZAHLEN UND FAKTEN**

**WOHN- UND
NUTZFLÄCHEN
MITEIGENTUMSANTEILE**

**ANSICHTEN
LAGEPLAN**

Info

BAUBESCHREIBUNG

BEZEICHNUNG:	MEHRFAMILIENHAUS
BAUJAHR:	CA. 1972 (MODERNISIERUNG IN 2025)
FLUR / FLURSTÜCK:	53 / 1499
GRUNDSTÜCKSGRÖßE:	CA. 485 M ²
WOHNEINHEITEN:	7
WOHNFLÄCHE GESAMT:	CA. 415 M ²
WOHNUNGSGRÖßEN:	CA. 50 M ² –113 M ²
ANZAHL ZIMMER:	2- ODER 3-ZIMMER BIS 4-ZIMMER
GESCHOSSE:	KG, EG, 1.OG, 2.OG, DG + SPB
BODENBELÄGE:	PARKETT / FLIESEN / LAMINAT
KELLERGEOSCHOSS:	VORHANDEN
BAUWEISE:	MASSIV
DACH:	SATTELDACH
DECKEN:	BETONDECKEN, DG HOLZBALKENDECKE (GALERIE)
FASSADE:	PUTZFASSADE
FENSTER:	ISOLIERVERGLASTE FENSTER
TREPPEN:	BETONTREPPEN
BALKON / LOGGIA:	JA
PKW-STELLPLATZ:	4 GARAGEN + 4 STELLPLÄTZE
HEIZUNG:	ZENTRALHEIZUNG

WOHN- UND NUTZFLÄCHEN / MITEIGENTUMSANTEILE

EINHEIT NUMMER	TYP / ZIMMER	LAGE	WOHN- UND NUTZFLÄCHEN	MITEIGENTUMS- ANTEILE IN 1.000-STEL
WE 01	2- / 3-ZIMMER*	ERDGESCHOSS	50,05 / 50,21 m ²	120,07
WE 02	2- / 3-ZIMMER*	ERDGESCHOSS	50,22 / 50,39 m ²	120,50
WE 03	2- / 3-ZIMMER*	1. OBERGESCHOSS	50,05 / 50,21 m ²	120,07
WE 04	2- / 3-ZIMMER*	1. OBERGESCHOSS	50,22 / 50,39 m ²	120,50
WE 05	2- / 3-ZIMMER*	2. OBERGESCHOSS	50,05 / 50,21 m ²	120,07
WE 06	2- / 3-ZIMMER*	2. OBERGESCHOSS	50,22 / 50,39 m ²	120,50
WE 07	4-ZIMMER	DACHGESCHOSS + SPITZBODEN	113,04 m ²	270,31
GARAGEN 01 – 04		ERDGESCHOSS JE 1,00		4,00
STELLPLÄTZE 01 – 04		ERDGESCHOSS JE 1,00		4,00
GESAMT CA.			414,84 m ²	1.000,00

* WOHNUNGEN 1–6 ALS 2- ODER 3-ZIMMERWOHNUNG MÖGLICH



Lageplan Erdgeschoss



Ansicht Annastraße 44



Ansicht Rückseite

Eigentumswohnungen
50968 Köln

ANNA- STRAßE 44

RADERBERG

**Frisch und cool –
der Süden von Köln.**

Köln pur.

GLOBAL ACT

Leben und Wohnen mit Gewinn

Jetzt informieren

0221 340 264 40

info@global-act.de

GLOBAL-ACT GmbH

Agrippinawerft 12

50678 Köln

Folgen Sie uns auf:



Sämtliche Angaben in diesem Exposé dienen lediglich der Vorabinformation und stellen den vorläufigen Planungsstand 09/2025 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

Stand: September 2025

www.global-act.de