

Eigentumswohnungen
und Gewerbeinheit
50668 Köln

GLOBAL ACT

Leben und Wohnen mit Gewinn

DOM STRASSE 89

INNENSTADT

Lebensstil
meiner Stadt.

Köln pur.

www.global-act.de

A person wearing a light blue long-sleeved shirt, dark pants, and a cap is skateboarding on a wooden ramp. The background shows a sunset with a bright sun low on the horizon, casting a warm glow over the scene. The person is in the foreground, slightly out of focus, while the background is more blurred.

DOM STRAßE 89

Lebensstil
meiner Stadt.

INNENSTADT

50668 Köln

**Eigentumswohnungen
und Gewerbeinheit**

INHALTSANGABE

SEITE	4	INFRASTRUKTUR UND LAGEKARTE
SEITE	6	LAGEBESCHREIBUNG UND SZENEFOTOS
SEITE	8	OBJEKTBESCHREIBUNG, HIGHLIGHTS UND ANSICHTEN
SEITE	11	GRUNDRISSE UND FLÄCHEN DER GEWERBEEINHEIT
SEITE	12	GRUNDRISSE UND FLÄCHEN DER WOHNUNGEN
SEITE	16	EXKLUSIV-PENTHOUSEWOHNUNG, NEUAUSBAU
SEITE	18	BAUBESCHREIBUNG / ZAHLEN UND FAKTEN WOHN- UND NUTZFLÄCHEN / MITEIGENTUMSANTEILE ANSICHTEN
SEITE	20	KONTAKT

ANLAGEN

CHANCEN UND RISIKEN IM ÜBERBLICK
AKTUELLE BILDER

Domstraße.

City-Lifestyle.



Stadtwohnen – Lebensstil meiner Stadt. Hier pulsiert das Leben. Das zentrumsnahe Kunibertsviertel erstreckt sich zwischen Rhein, Theodor-Heuss-Ring, Turiner Straße und Kölner Hauptbahnhof. Hier sind Hochschule für Musik und Tanz und das Institut der deutschen Wirtschaft ansässig. Das Kunibertsviertel wird von den beliebten Veedeln Eigelstein- und Agnesviertel umgeben. Ladengeschäfte, Restaurants aller Art, Cafés, Bars und kleine Hotels prägen das Bild.

INFRASTRUKTUR UND ENTFERNUNGEN ca.

THEODOR-HEUSS-PARK:	50 M
GASTRO / CAFÉS / BARS:	100 M
ÖPNV EBERTPLATZ:	150 M
EINKAUFEN:	200 M
EIGELSTEIN TORBURG:	200 M
SHOPPING NEUSSER STRABE:	350 M
RHEINPROMENADE:	500 M
S-BAHN-STATION HANSARING:	500 M
DOM / HAUPTBAHNHOF:	700 M
CITY-SHOPPING HOHESTRABE:	1.000 M
KÖLNER ZOO / FLORA:	1.500 M





Die Domstraße, eine Seitenstraße zu den Hauptverkehrsachsen des Viertels, liegt im Stadtbezirk Innenstadt, Stadtteil Altstadt-Nord. Die Straße führt von Norden direkt auf den Dom zu.

Wenige Meter sind es bis zur Neusser Straße und zum Eigelstein. Hier befinden sich alle wichtigen Einkaufs-Locations. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist mit einigen Stadtbahnlinien und Buslinien an den Haltestellen am Ebertplatz hervorragend. Über den Ring gelangt man in wenigen Gehminuten zur S-Bahnstation Hansaring. Zum Dom und Hauptbahnhof sind es rund 15 Minuten zu Fuß.

Nur eine Straßenquerung trennt die Domstraße vom Theodor-Heuss-Park, der als grüne Oase mit Weiher, gerade im Sommer zum Entspannen und Verweilen einlädt. Ein weiteres Highlight ist die Nähe zur Rheinpromenade, die in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen ist. Die persönliche Relax- und Sportzone liegt fast vor der Haustür. Der Tag kann entspannt beginnen.



Rheinufer



Theodor-Heuss-Park



Gastronomie Eigelstein



Stadtbahnhöfen Ebertplatz



Eigelsteintorburg



Theodor-Heuss-Park



Domstraße 89 / Thürmchenswall im Oktober 2022 vor Aufstockung und Fassadenerneuerung



Werte.

Die eigene City-Wohnung.

Eine Wohnung in der Kölner Innenstadtlage ist auf lange Sicht wertbeständig, was sie insbesondere auch zur Kapitalanlage attraktiv macht.

Die Bestandsimmobilie, Aufstockung Penthouse 5. und 6. Obergeschoss 2023, in der Domstraße 89 bietet insgesamt 9 Wohneinheiten. Im Bestand befinden sich vier Zweizimmer- und vier Dreizimmerwohnungen mit den Größen von rund 50 m² bis 64 m². Mit dem Aufzug gelangt man bequem bis in das 4. Obergeschoss. Die Zweizimmerwohnungen haben je eine kleine Loggia. Die Dreizimmerwohnungen verfügen über einen Balkon. Die Wohnungen profitieren von der massiven Bauweise des Gebäudes und sind mit Fliesen, Parkett oder Laminat ausgestattet. Die Fenster sind isolierverglast. Bitte beachten Sie, dass nicht alle Einheiten renoviert sind.

Im Erdgeschoss befindet sich eine Gewerbeeinheit. Eine Garage mit zwei Stellplätzen ist vorhanden.

Penthousewohnen mitten in der Stadt. Im 5. und 6. Obergeschoss erfolgt eine Aufstockung mit einem Penthouse über zwei Etagen das keine Wünsche offen lässt. Vier Zimmer plus Galerie mit gesamt 145 m² Wohnfläche. Der über beide Etagen lichtdurchflutete offene Essbereich und die offene Galerie sind nur zwei Highlights dieser Exklusivwohnung über den Dächern von Köln. Die stilvolle Außenfassade mit Holzlamellen und die großzügigen Fensterelemente machen diese Immobilie, auch in Kombination mit dem Standort sehr besonders.

Die Innenstadtlage mit bester ÖPNV-Anbindung garantiert einen Wohnkomfort mit hoher Mobilität, auch ohne eigenen PKW.

HIGHLIGHTS



9 EIGENTUMSWOHNUNGEN

WOHNFLÄCHEN CA. 50 M² BIS 145 M²

ZWEI- BIS VIERZIMMER

NEUAUSBAU PENTHOUSEWOHNUNG DACHGESCHOSS

TERRASSE / BALKON / LOGGIA

EINE GEWERBEEINHEIT

AUFZUG BIS 4. OBERGESCHOSS

BODENBELÄGE MIT FLIESEN / PARKETT / LAMINAT

NEUANSTRICH DER AUBENFASSADE

HOLZLAMELLENFASSADE IM DACHGESCHOSS

ISOLIERVERGLASTE FENSTER

INNENSTADTLAGE KÖLN / NÄHE KÖLNER DOM

NICHT ALLE EINHEITEN SIND RENOVIIERT





Grundrisse.

Gewerbe & Wohnen.

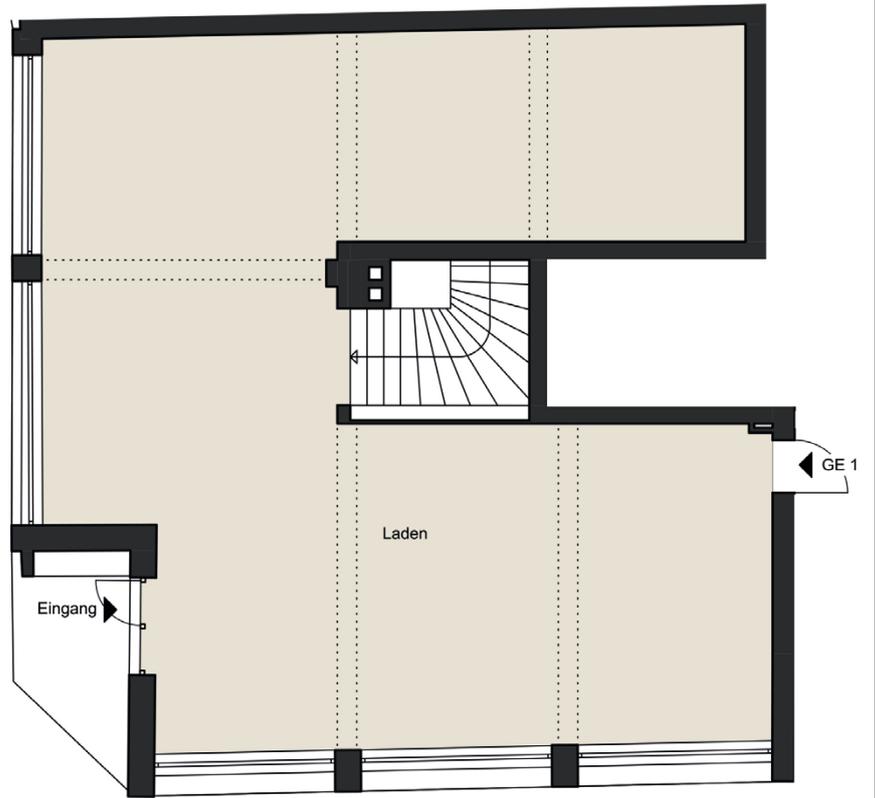
Gewerbefläche 1

Erdgeschoss & Kellergeschoss

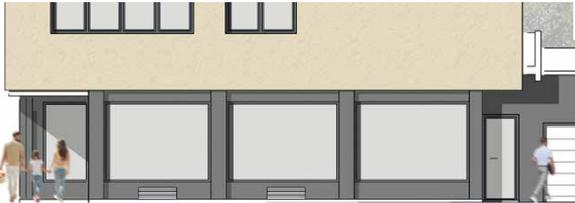
Gewerbe · ca. 198,57 m²

Erdgeschoss	m ²
LADEN RAUM 1	99,61
= ca. 99,61	

Kellergeschoss	m ²
RAUM 2	32,10
RAUM 3	5,33
RAUM 4	13,77
RAUM 5	24,15
WC	6,40
FLUR	2,61
HEIZUNG / TECHNIK	5,30
TRH	7,32
LEITER / 2. RTW	1,98
= ca. 98,86	



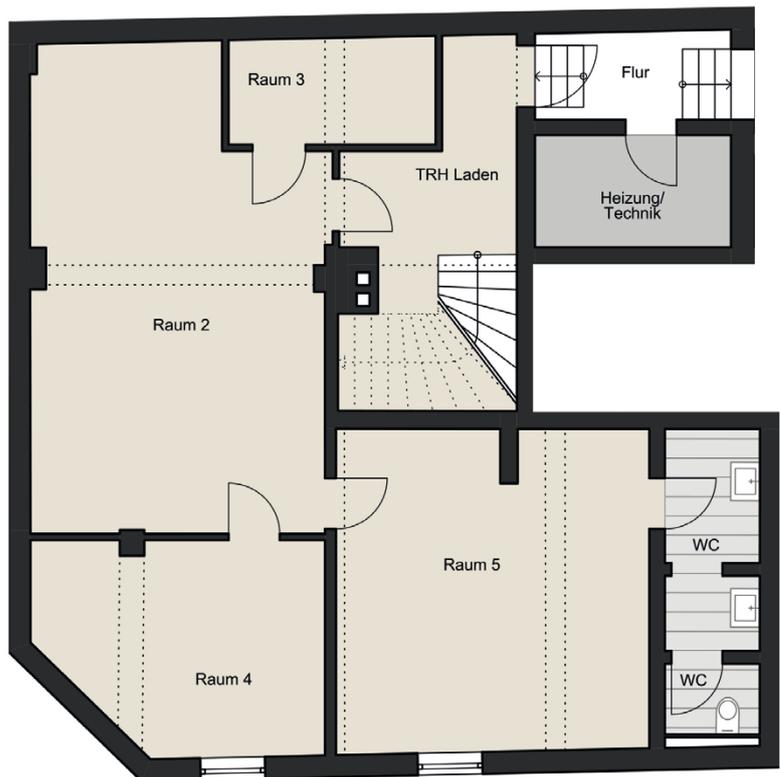
ERDGESCHOSS



DOMSTRASSE



THÜRMCHENSWALL



KELLERGESCHOSS

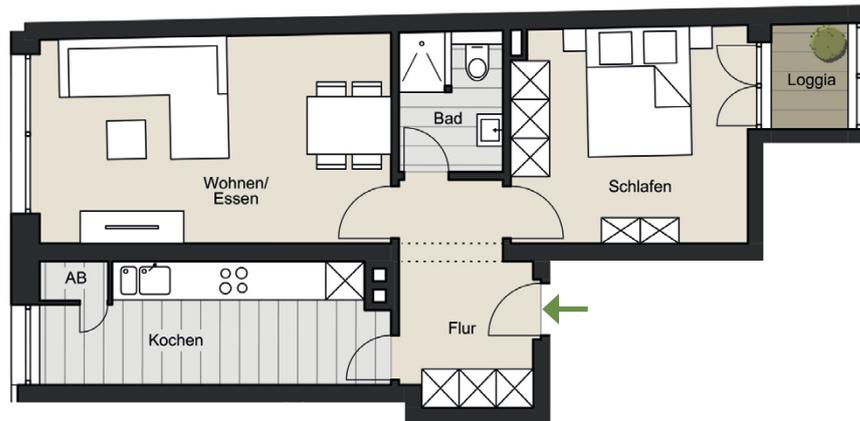


Wohnung 1

1. Obergeschoss

2 Zimmer · ca. 50,83 m²

	m ²
WOHNEN	17,50
KOCHEN	9,37
SCHLAFEN	12,20
BAD	3,51
FLUR	6,63
ABSTELL	0,65
LOGGIA (X 0,5)	0,97

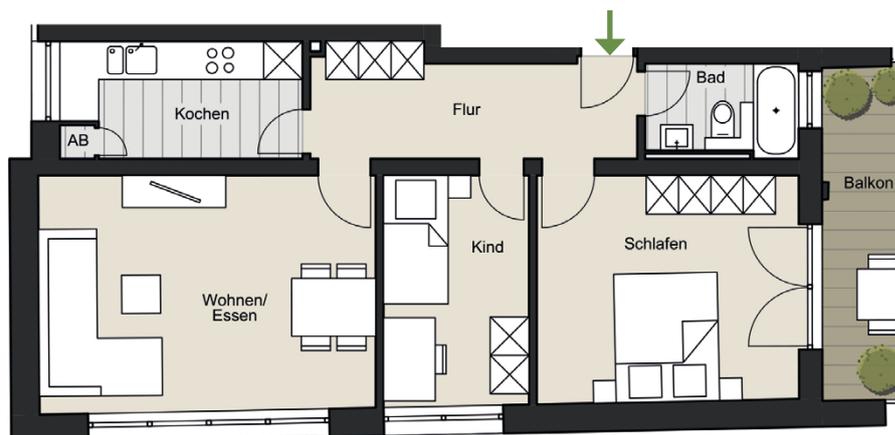


Wohnung 2

1. Obergeschoss

3 Zimmer · ca. 62,82 m²

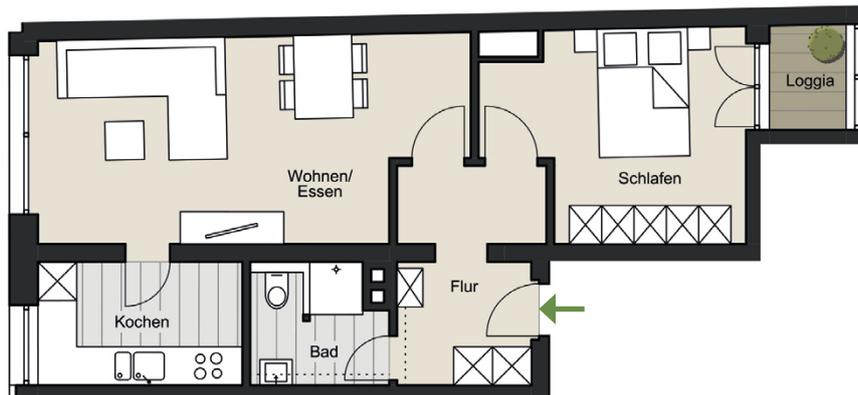
	m ²
WOHNEN	19,12
KOCHEN	6,52
SCHLAFEN	14,28
KIND	8,08
BAD	3,30
FLUR	8,05
BALKON (X 0,5)	3,47



Wohnung 3

2. Obergeschoss

2 Zimmer · ca. 49,64 m ²	m ²
WOHNEN	19,95
KOCHEN	6,07
SCHLAFEN	11,81
BAD	3,81
FLUR	7,03
LOGGIA (X 0,5)	0,97



Wohnung 4

2. Obergeschoss

3 Zimmer · ca. 63,93 m ²	m ²
WOHNEN	16,51
KOCHEN	5,64
SCHLAFEN	15,71
KIND	9,26
BAD	3,29
WC	1,06
FLUR	8,33
ABSTELL	0,66
BALKON (X 0,5)	3,47



Wohnung 5

3. Obergeschoss

2 Zimmer · ca. 50,81 m²

	m ²
WOHNEN	17,50
KOCHEN	9,37
SCHLAFEN	12,18
BAD	3,51
FLUR	6,63
ABSTELL	0,65
LOGGIA (X 0,5)	0,97

5



DOMSTRASSE



THÜRMCHENSWALL



RÜCKSEITE



Wohnung 6

3. Obergeschoss

3 Zimmer · ca. 63,13 m²

	m ²
WOHNEN	19,12
KOCHEN	6,87
SCHLAFEN	14,28
KIND	8,08
BAD	3,30
FLUR	8,01
BALKON (X 0,5)	3,47

6



DOMSTRASSE



THÜRMCHENSWALL



RÜCKSEITE



Wohnung 7

4. Obergeschoss

2 Zimmer · ca. 49,75 m ²		m ²
WOHNEN	17,50	
KOCHEN	9,37	
SCHLAFEN	12,18	
BAD	3,51	
FLUR	5,57	
ABSTELL	0,65	
LOGGIA (X 0,5)	0,97	

7



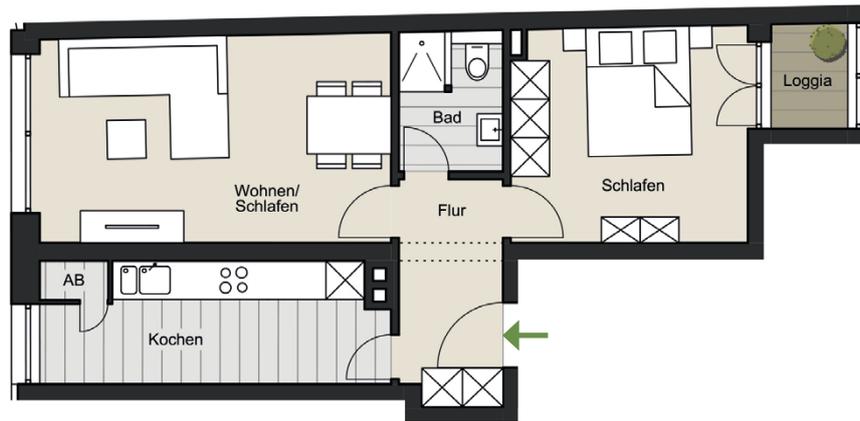
DOMSTRASSE



THÜRMCHENSWALL



RÜCKSEITE



Wohnung 8

4. Obergeschoss

3 Zimmer · ca. 63,06 m ²		m ²
WOHNEN	19,12	
KOCHEN	6,52	
SCHLAFEN	14,28	
KIND	8,08	
BAD	3,30	
FLUR	8,01	
ABSTELL	0,28	
BALKON (X 0,5)	3,47	

8



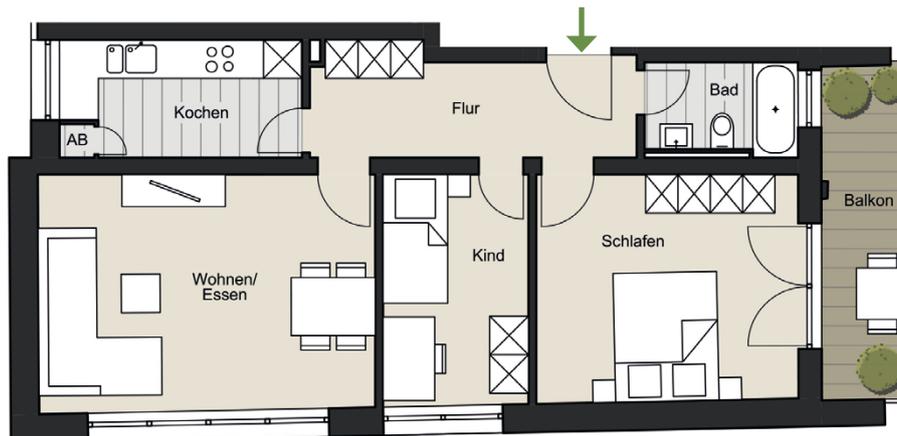
DOMSTRASSE



THÜRMCHENSWALL



RÜCKSEITE



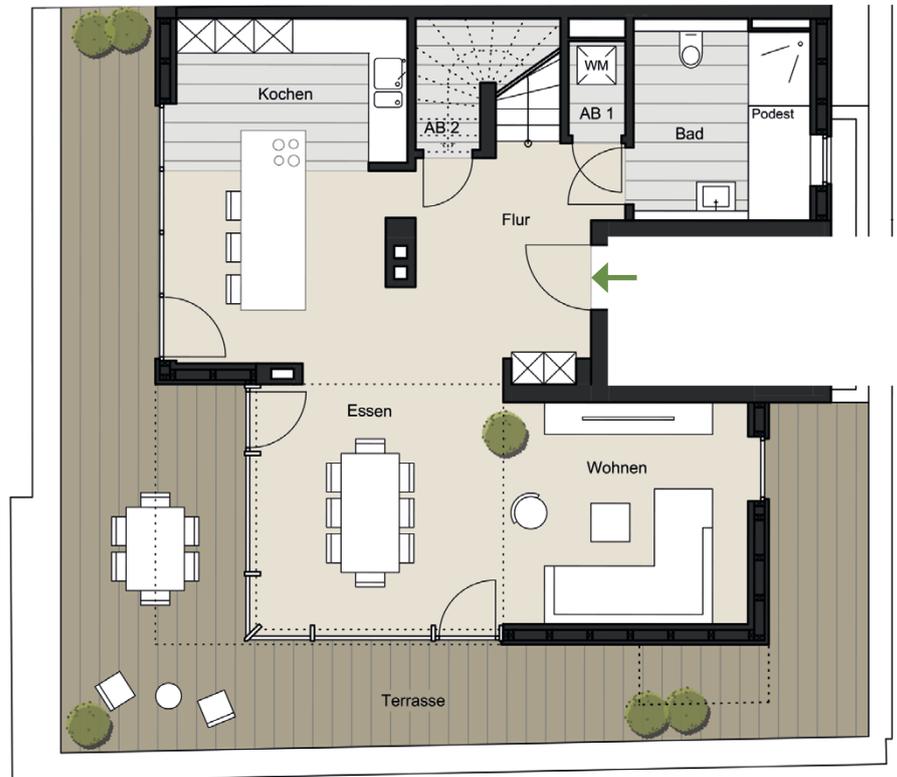
Neuausbau

Wohnung 9

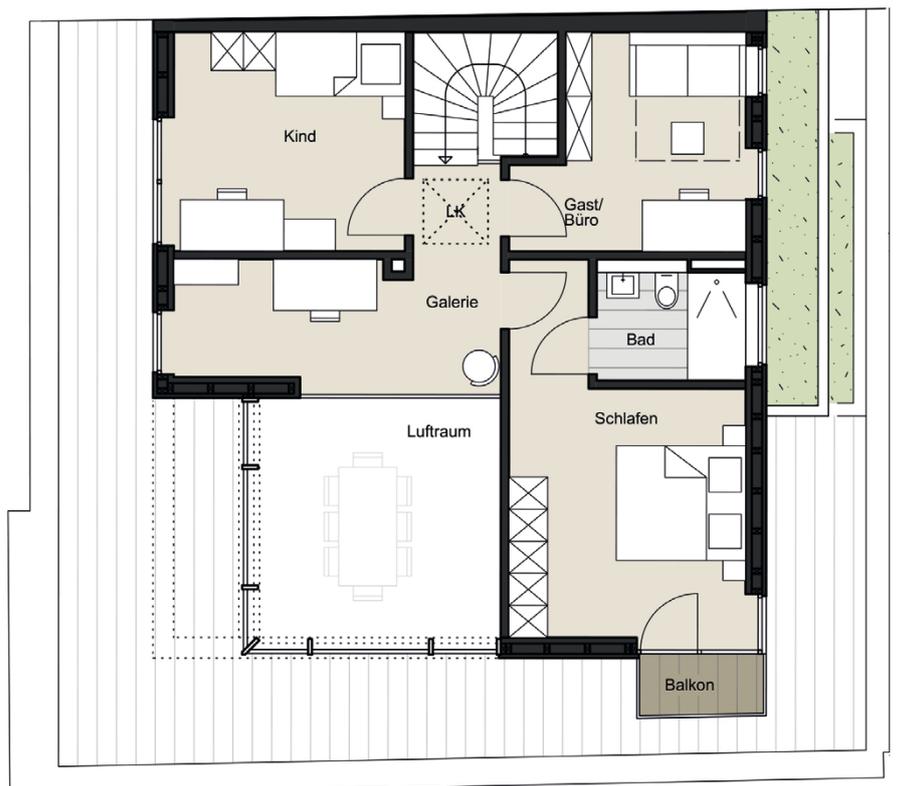
Dachgeschoss /
5. und 6. Obergeschoss4 Zimmer + Galerie · ca. 144,91 m²

5. Obergeschoss	m ²
WOHNEN	27,74
KOCHEN	8,28
ESSEN	9,92
BAD	6,60
FLUR	10,35
ABSTELL 1	1,27
ABSTELL 2	2,21
DACHTERRASSE (X 0,5)	22,77
	= ca. 89,14

6. Obergeschoss	m ²
SCHLAFEN	16,41
KIND	12,01
GAST / BÜRO	10,51
GALERIE	9,84
BAD	4,10
FLUR	2,00
BALKON (X 0,5)	0,90
	= ca. 55,77



5. OBERGESCHOSS



6. OBERGESCHOSS



Exklusivwohnen mit Stil.



Facts

DOMSTRASSE 89
50668 KÖLN

BAU-
BESCHREIBUNG /
ZAHLEN
UND FAKTEN

WOHN- UND
NUTZFLÄCHEN /
MITEIGENTUMS-
ANTEILE

ANSICHTEN



BAUBESCHREIBUNG · DOMSTRASSE 89 · 50668 KÖLN · INNENSTADT

BEZEICHNUNG:	WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS
BAUJAHR:	CA. 1963 / 2023 AUFSTOCKUNG
FLUR:	38
FLURSTÜCK:	104
GRUNDSTÜCKSGRÖßE:	CA. 208 M ²
WOHNEINHEITEN:	9
WOHNFLÄCHE GESAMT:	CA. 599 M ²
WOHNUNGSGRÖßEN:	CA. 50 M ² – 145 M ²
ANZAHL ZIMMER:	2 – 4 ZIMMER
GEWERBEEINHEIT:	1
GEWERBEFLÄCHE:	199 M ²
GESCHOSSE:	KG, EG, 1. OG – 6. OG (5. + 6. OG PENTHOUSE NEUAUSBAU)
BODENBELÄGE:	FLIESEN / LAMINAT / PARKETT
KELLER:	JA
BAUWEISE:	MASSIV MIT AUFSTOCKUNG IN HOLZMASSIVBAUWEISE
DACH:	FLACHDACH
DECKEN:	STAHLBETONDECKEN (HOLZDECKE ZW. 5. UND 6. OG)
FASSADE:	PUTZFASSADE, HOLZLAMELLEN IN BEREICH DER AUFSTOCKUNG
FENSTER:	ISOLIERVERGLASTE FENSTER
TREPPEN:	STAHLBETONTREPPEN
BALKON / LOGGIA / TERRASSE:	JA
AUFZUG:	JA BIS 4. OG
GARAGEN:	1 MIT 2 STELLPÄTZEN
HEIZUNG:	ZENTRALHEIZUNG

WOHN- UND NUTZFLÄCHEN / MITEIGENTUMSANTEILE

EINHEIT NUMMER	TYP / ZIMMER	LAGE	WOHN- UND NUTZFLÄCHEN	MITEIGENTUMS- ANTEILE IN 1.000-STEL
GE 01	GEWERBE	ERDGESCHOSS + KELLERGESCHOSS	198,57 m ²	205,08
WE 01	2 ZIMMER	1. OBERGESCHOSS	50,83 m ²	71,41
WE 02	3 ZIMMER	1. OBERGESCHOSS	62,82 m ²	87,91
WE 03	2 ZIMMER	2. OBERGESCHOSS	49,64 m ²	71,73
WE 04	3 ZIMMER	2. OBERGESCHOSS	63,93 m ²	88,89
WE 05	2 ZIMMER	3. OBERGESCHOSS	50,81 m ²	71,41
WE 06	3 ZIMMER	3. OBERGESCHOSS	63,13 m ²	87,91
WE 07	2 ZIMMER	4. OBERGESCHOSS	49,75 m ²	71,41
WE 08	3 ZIMMER	4. OBERGESCHOSS	63,06 m ²	87,91
WE 09	4 ZIMMER	5. + 6. OBERGESCHOSS NEUAUSBAU	144,91 m ²	154,34
GARAGE / STELLPLATZ 01		ERDGESCHOSS		1,00
GARAGE / STELLPLATZ 02		ERDGESCHOSS		1,00
WOHNEN UND GEWERBE GESAMT CA.			797,45 m ²	1.000,00

Ansicht Domstraße



Ansicht Rückseite



Ansicht Thürmchenswall



Detailansicht Neuausbau Penthouse



Eigentumswohnungen
und Gewerbeinheit
50668 Köln

DOM STRASSE 89

INNENSTADT

Lebensstil
meiner Stadt.

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 12/2022 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