

**Eigentumswohnungen  
und Gewerbeeinheit  
50672 Köln**

**GLOBAL ACT**

*Leben und Wohnen mit Gewinn*

# LIMBURGER STRASSE 12

**INNENSTADT**

**Stadtwohnen  
auf den Punkt.**



**Köln pur.**

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

# **Eigentumswohnungen und Gewerbeinheit**

## **INNENSTADT**

**50672 Köln**

### **INHALTSANGABE**

<b>SEITE</b>	<b>2</b>
	<b>Inhalt</b>
<b>SEITE</b>	<b>4-5</b>
	<b>Lage: Szenefotos, Infrastruktur</b>
<b>SEITE</b>	<b>6-7</b>
	<b>Objekt: Beschreibung, Foto, Ansicht</b>
<b>SEITE</b>	<b>8-9</b>
	<b>Objekt: Highlights, Foto, Ansicht, Ausstattungsbeispiele</b>
<b>SEITE</b>	<b>10-15</b>
	<b>Wohnungen: Grundrisse, Wohnflächen</b>
<b>SEITE</b>	<b>16-17</b>
	<b>Gewerbe: Grundrisse, Flächen</b>
<b>SEITE</b>	<b>18-19</b>
	<b>Facts: Ansichten</b>
	<b>Baubeschreibung, Zahlen / Fakten</b>
	<b>Wohn- und Nutzflächen, Miteigentumsanteile</b>
<b>SEITE</b>	<b>20</b>
	<b>Kontakt</b>

### **ANLAGEN**

**Chancen und Risiken im Überblick**  
**Aktuelle Bilder**

# LIMBURGER STRASSE 12

Stadtwohnen  
auf den Punkt.



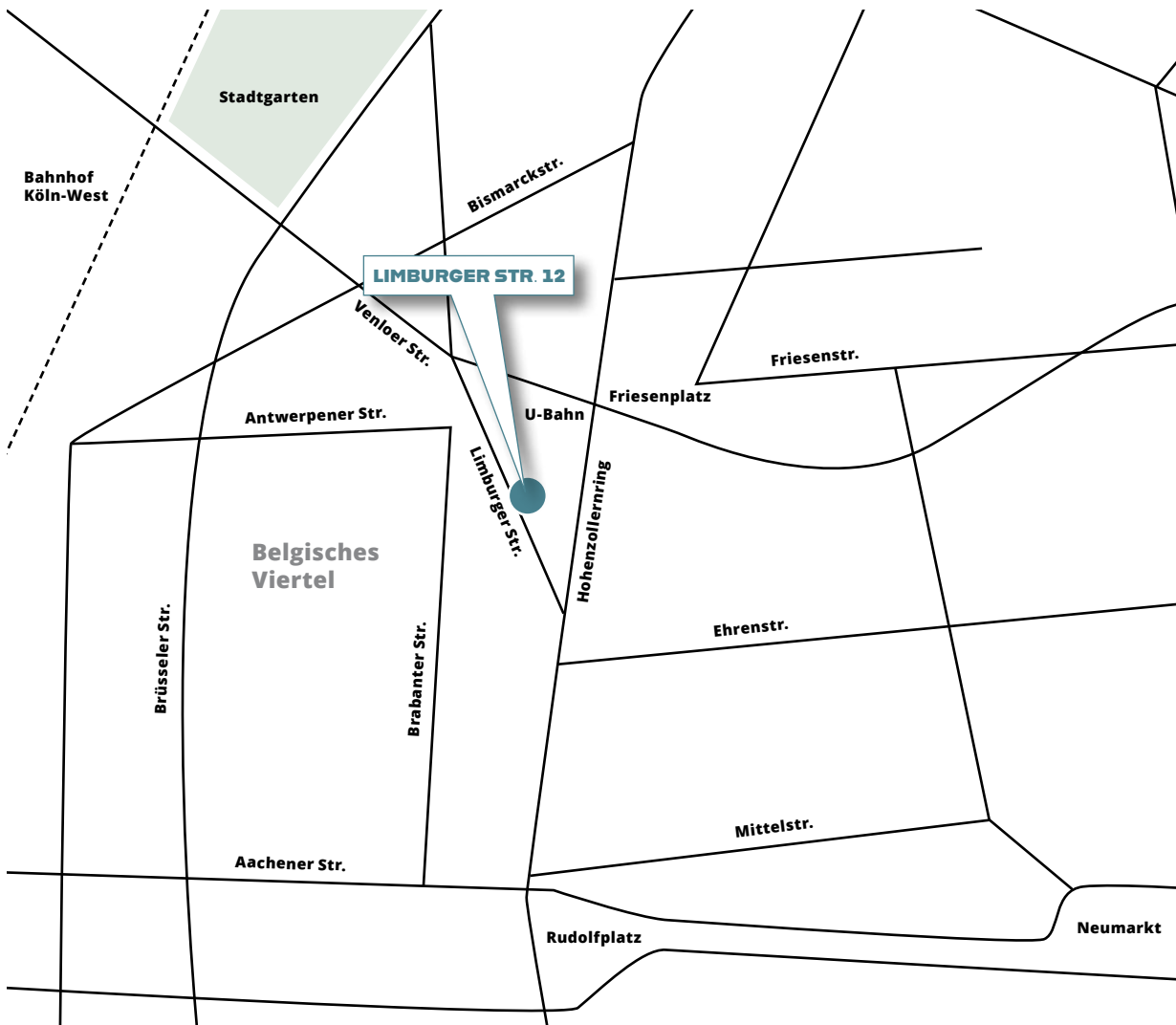
# Stadt pur.

## Limburger Straße.

**Beste Ausgangslage:** Kölner Ringe, Innenstadt, Ehrenstraße, Belgisches Viertel, Aachener Straße, Aachener Weiher, Grüngürtel, Stadtgarten, Universität zu Köln – alles in der Nähe, mehr geht kaum.

Wohnen und arbeiten, wo Köln lebendig ist. Hier leben bedeutet kurze Wege. Ausgehen, Einkaufen, Stadtbahnfahren oder ein Theaterbesuch – kein Problem. In wenigen Minuten erreicht man jedes Ziel oder genießt das bunte Leben im Belgischen Viertel oder auf den Kölner Ringen. Bunte Cafés und coole Bars, individuelle Läden und trendige Restaurants bilden ein Umfeld, in dem sich Stadtmenschen wohlfühlen. Gerne zu Fuß, oder per Fahrrad- oder E-Scooter-Sharing.

Die persönliche Sport- und Relaxzone ist mit Aachener Weiher und Grüngürtel nicht weit. Es gibt eine so zentrale ÖPNV-Verkehrsanbindung, dass jeder hier perfekt ohne eigenen PKW leben kann. Kein Wunder, dass Innenstadt-Wohnraum heiß begehrt ist.





## Infrastruktur und Entfernungen

LIMBURGER STR. 12 CIRCA

RESTAURANTS / CAFÉS / BARS: DIREKT

KÖLNER RINGE: 100 M

EINKAUFEN / SHOPPING / EHRENSTR.: 150 M

ÖPNV STADTBAHN / FRIESENPLATZ: 200 M

STADTGARTEN: 350 M

BAHNHOF KÖLN-WEST: 550 M

BELGISCHES VIERTEL / AACHENER STR.: 600 M

INNERE GRÜNGÜRTEL: 650 M

UNIVERSITÄT ZU KÖLN: 1.500 M

KÖLNER DOM / HAUPTBAHNHOF: 1.500 M



# City-Objekt.

**Gerne bevorzugt.**

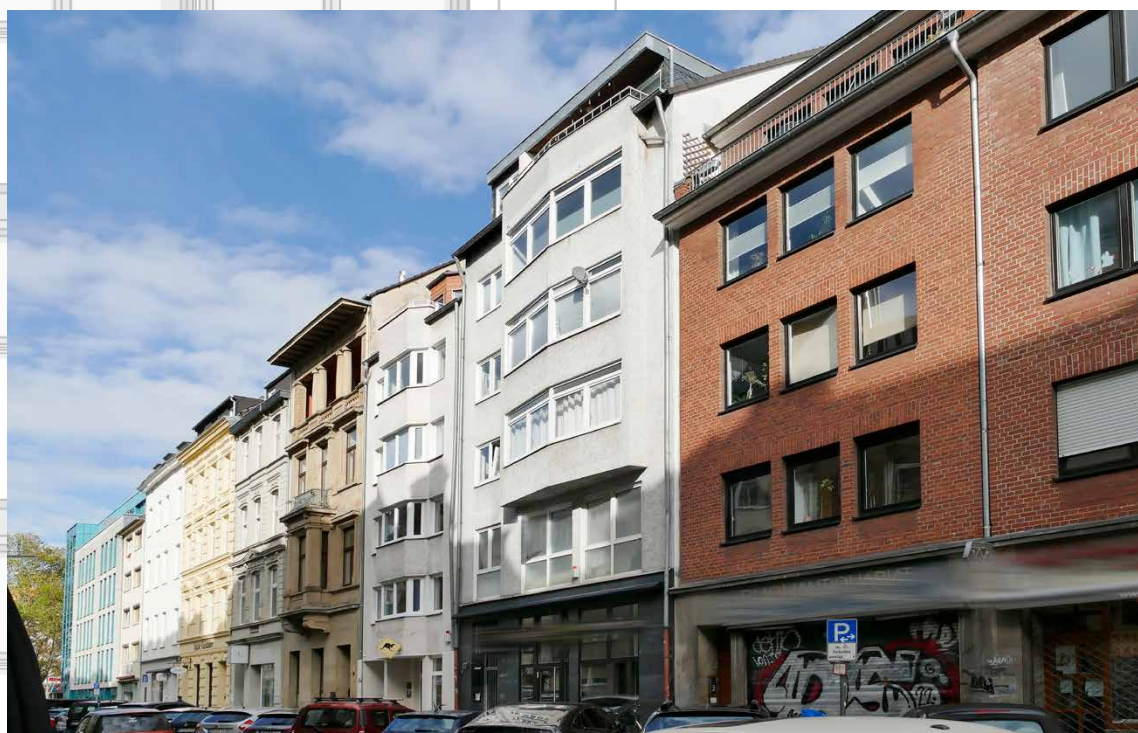
**Immobilien und Eigentum in der Kölner Innenstadt sind besonders attraktiv und wertbeständig – für den Eigenbedarf oder zur soliden Kapitalanlage.**

**Das Mehrfamilienhaus in der Limburger Straße 12, Baujahr ca. 1992, bietet Platz für neun Eigentumswohnungen und einer Gewerbeeinheit. Die Ein- und Zweizimmerwohnungen haben Größen zwischen rund 35 m<sup>2</sup> und 48 m<sup>2</sup>. Im 1. Obergeschoss erfolgt ein Neuausbau einer Vierzimmerwohnung mit rund 85 m<sup>2</sup>. Die Einheiten sind teilweise mit Balkon, Loggia oder Terrasse ausgestattet. Mit dem vorhandenen Aufzug erreiche ich bequem alle Etagen. Die Gewerbefläche befindet sich über zwei Etagen im Erd- und Kellergeschoss.**

**Die Eigentumswohnungen bieten für Singles und Paare besten Komfort mit einer guten Raumaufteilung. Die Wohnungen profitieren von der massiven Bauweise des Gebäudes. Sie sind mit Bodenbelägen aus Fliesen, Parkett oder Laminat ausgestattet. Die Fenster sind isolierverglast.**

**Die Innenstadtlage mit bester ÖPNV-Anbindung garantiert einen Wohnkomfort mit hoher Mobilität, auch ohne eigenen PKW. Bitte beachten Sie, dass nicht alle Einheiten dieser Bestandsimmobilie renoviert sind.**





**Limburger Straße 12**

# Highlights.

**9 EIGENTUMSWOHNUNGEN**

**1 GEWERBEEINHEIT**

**GEWERBEFLÄCHE EG + KG CA. 220 M<sup>2</sup>**

**WOHNFLÄCHEN VON CA. 35 M<sup>2</sup> BIS 85 M<sup>2</sup>**

**1- BIS 4-ZIMMERWOHNUNGEN**

**TEILWEISE BALKON / LOGGIA / TERRASSE**

**AUFZUG**

**BODEN MIT FLIESEN / PARKETT / LAMINAT**

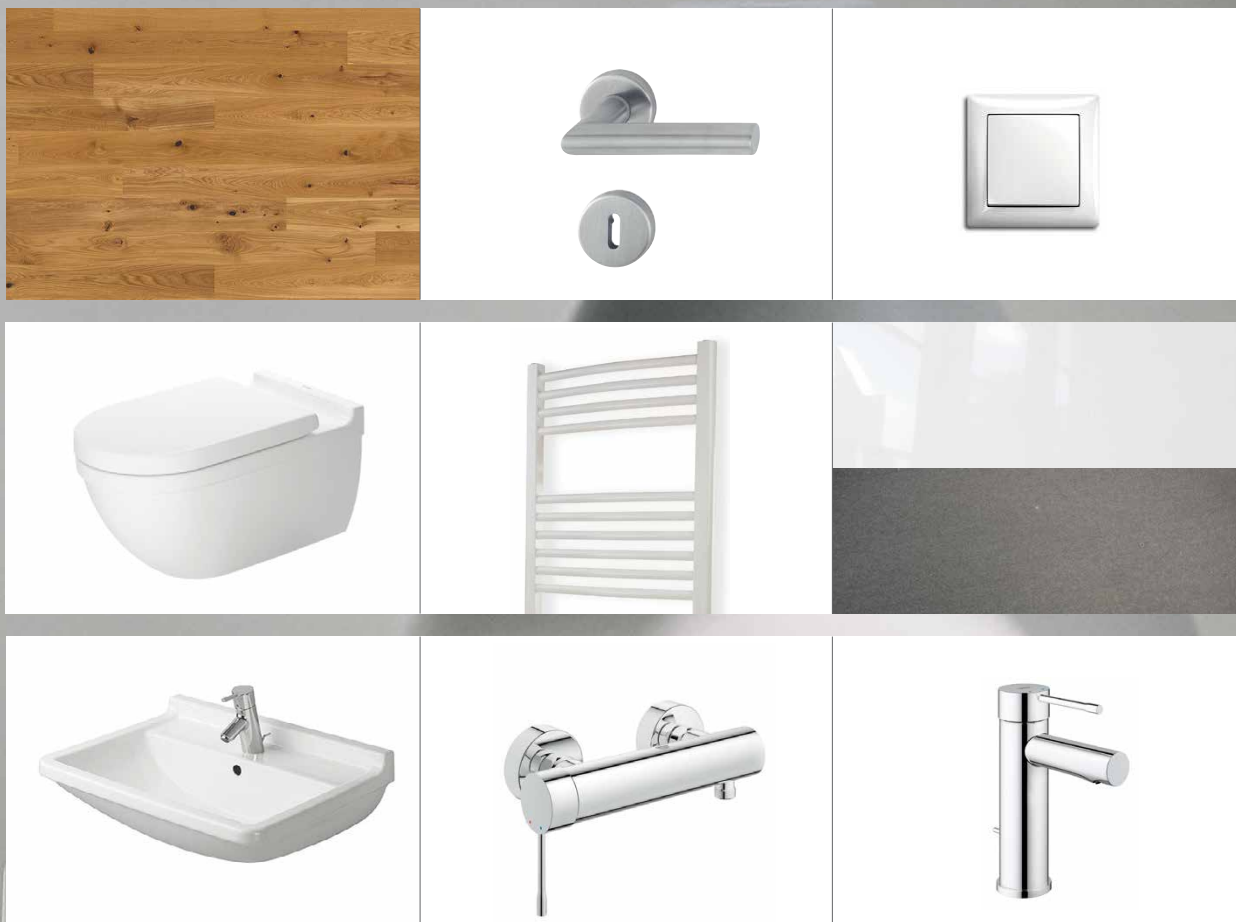
**DOPPELVERGLASTE FENSTER**

**INNENSTADTLAGE**

**NICHT ALLE EINHEITEN SIND RENOVIERT.**



## Ausstattungsbeispiele.



## Detail.

**ECHTHOLZPARKETT EICHE NABBUCO**

**TÜRBSCHLÄGE 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 SIND MÖGLICH.  
NICHT ALLE EINHEITEN SIND RENOVIERT.**



**Zeit für mich.**

**Ein-, Zwei- und Vierzimmerwohnungen.**

## NEUAUSBAU

# 4 Zimmer

## Wohnung Nr. 1

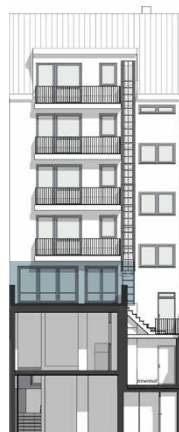
1. Obergeschoss

ca. **85,18 m<sup>2</sup>**

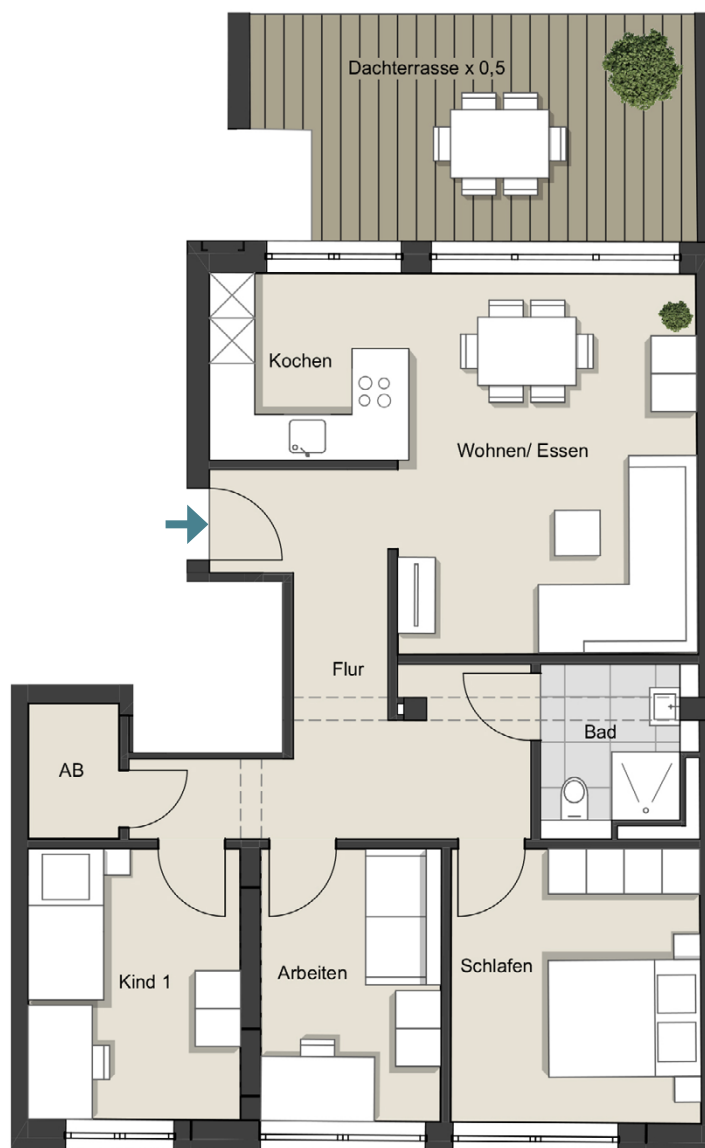
	m <sup>2</sup>
WOHNEN / ESSEN	19,97
KOCHEN	6,15
SCHLAFEN	11,99
KIND	10,07
ARBEITEN	8,60
BAD	3,79
FLUR	14,21
ABSTELL	2,17
TERRASSE (X 0,5)	8,23



VORDERANSICHT



RÜCKANSICHT



# 1 Zimmer

## Wohnung Nr. 2

2. Obergeschoss

ca. **48,11 m<sup>2</sup>** m<sup>2</sup>

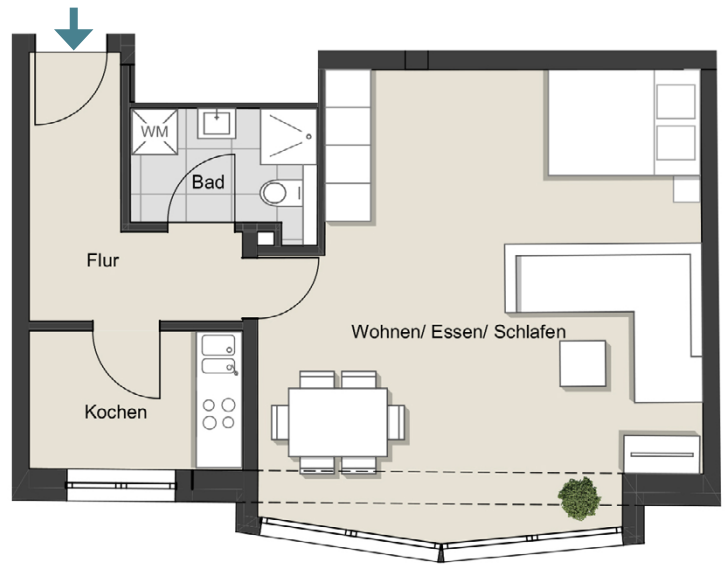
WOHNEN / ESSEN / SCHLAFEN	32,88
KOCHEN	5,17
BAD	3,87
FLUR	6,19



VORDERANSICHT



RÜCKANSICHT



# 1 Zimmer

## Wohnung Nr. 3

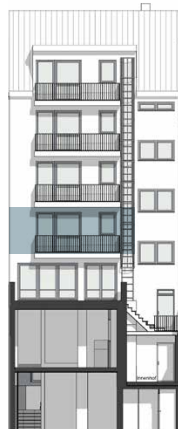
2. Obergeschoss

ca. **36,60 m<sup>2</sup>** m<sup>2</sup>

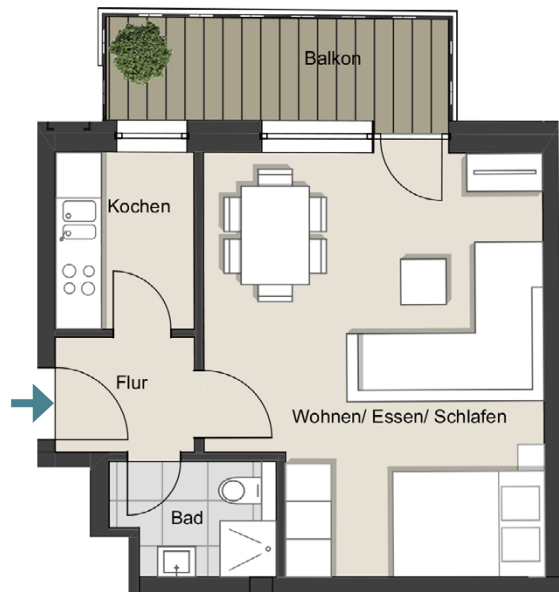
WOHNEN / ESSEN / SCHLAFEN	23,35
KOCHEN	4,30
BAD	3,10
FLUR	2,79
BALKON (X 0,5)	3,06



VORDERANSICHT



RÜCKANSICHT

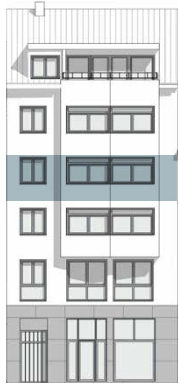


## 2 Zimmer Wohnung Nr. 4

3. Obergeschoss

ca. **47,85 m<sup>2</sup>** m<sup>2</sup>

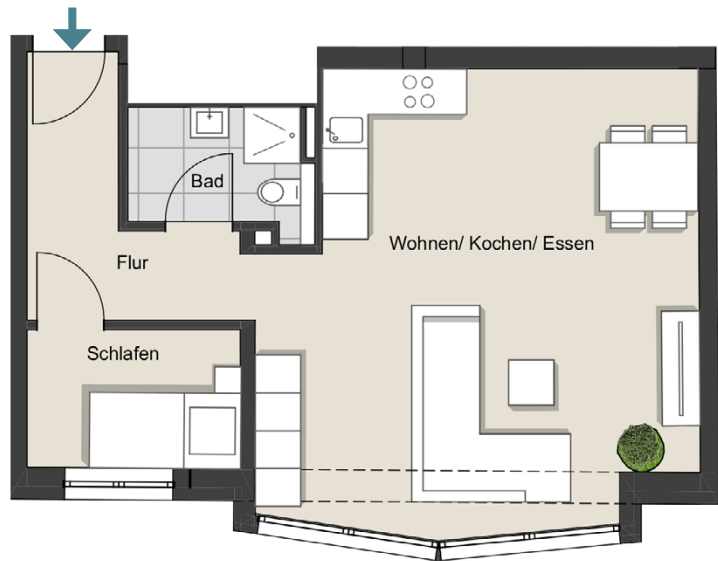
WOHNEN / KOCHEN / ESSEN	32,76
SCHLAFEN	5,17
BAD	3,73
FLUR	6,19



VORDERANSICHT



RÜCKANSICHT



## 2 Zimmer Wohnung Nr. 5

3. Obergeschoss

ca. **36,42 m<sup>2</sup>** m<sup>2</sup>

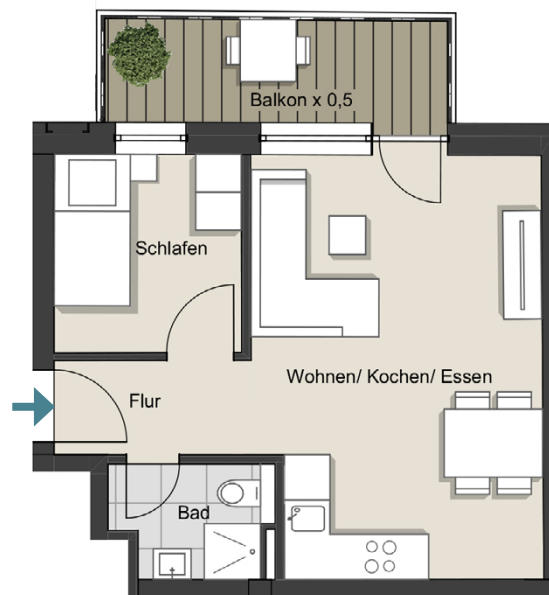
WOHNEN / KOCHEN / ESSEN	20,83
SCHLAFEN	6,49
BAD	2,96
FLUR	3,08
BALKON (X 0,5)	3,06



VORDERANSICHT



RÜCKANSICHT



## 2 Zimmer

### Wohnung Nr. 6

4. Obergeschoss

ca. **47,88 m<sup>2</sup>**

m<sup>2</sup>

WOHNEN / KOCHEN / ESSEN	32,79
SCHLAFEN	5,17
BAD	3,73
FLUR	6,19



VORDERANSICHT



RÜCKANSICHT



## 2 Zimmer

### Wohnung Nr. 7

4. Obergeschoss

ca. **36,42 m<sup>2</sup>**

m<sup>2</sup>

WOHNEN / KOCHEN / ESSEN	20,84
SCHLAFEN	6,48
BAD	2,96
FLUR	3,08
BALKON (X 0,5)	3,06



VORDERANSICHT



RÜCKANSICHT



## 2 Zimmer Wohnung Nr. 8

Dachgeschoss

ca. **42,51 m<sup>2</sup>** m<sup>2</sup>

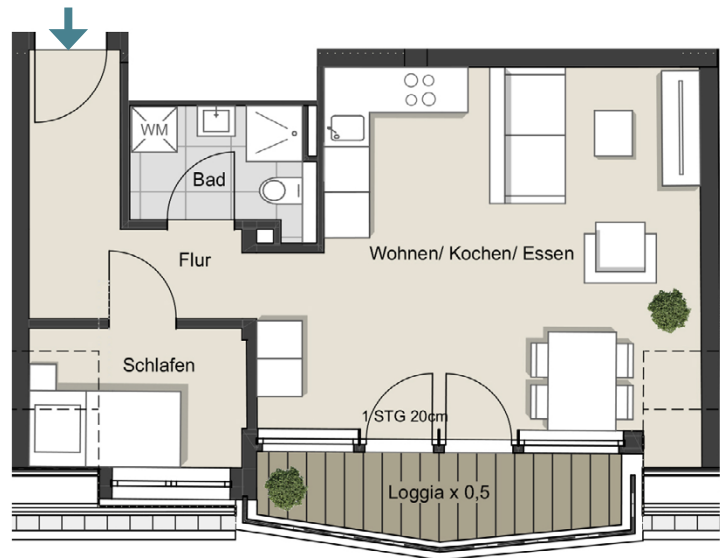
WOHNEN / KOCHEN / ESSEN	25,63
SCHLAFEN	4,47
BAD	3,73
FLUR	6,19
LOGGIA (X 0,5)	2,49



VORDERANSICHT



RÜCKANSICHT



## 2 Zimmer Wohnung Nr. 9

Dachgeschoss

ca. **35,35 m<sup>2</sup>** m<sup>2</sup>

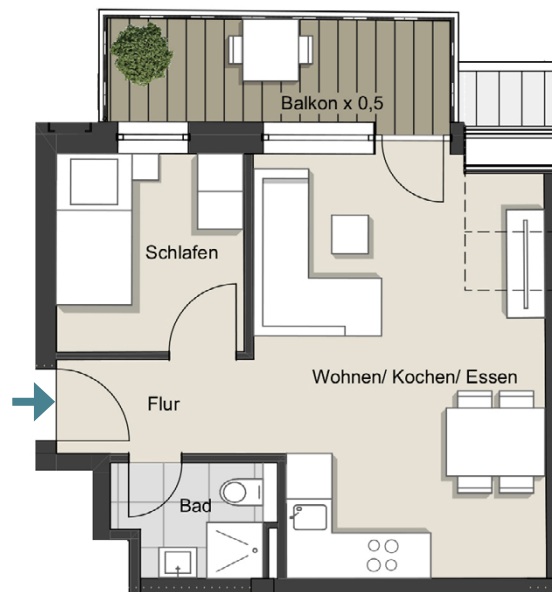
WOHNEN / KOCHEN / ESSEN	19,77
SCHLAFEN	6,48
BAD	2,96
FLUR	3,08
BALKON (X 0,5)	3,06



VORDERANSICHT



RÜCKANSICHT



# Gewerbefläche.

2 Etagen · ca. 220 m<sup>2</sup>

## Gewerbe Nr. 1

Erdgeschoss + Kellergeschoss

ca. **220,28 m<sup>2</sup>** m<sup>2</sup>

### ERDGESCHOSS

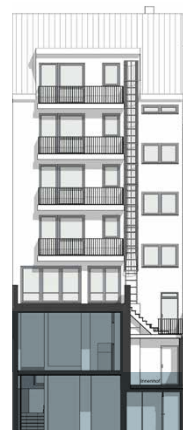
FOYER	13,32
RAUM 1	82,09
RAUM 2	6,74
RAUM 3	5,51
<b>GESAMT EG</b>	<b>= 107,66</b>

### KELLERGESCHOSS

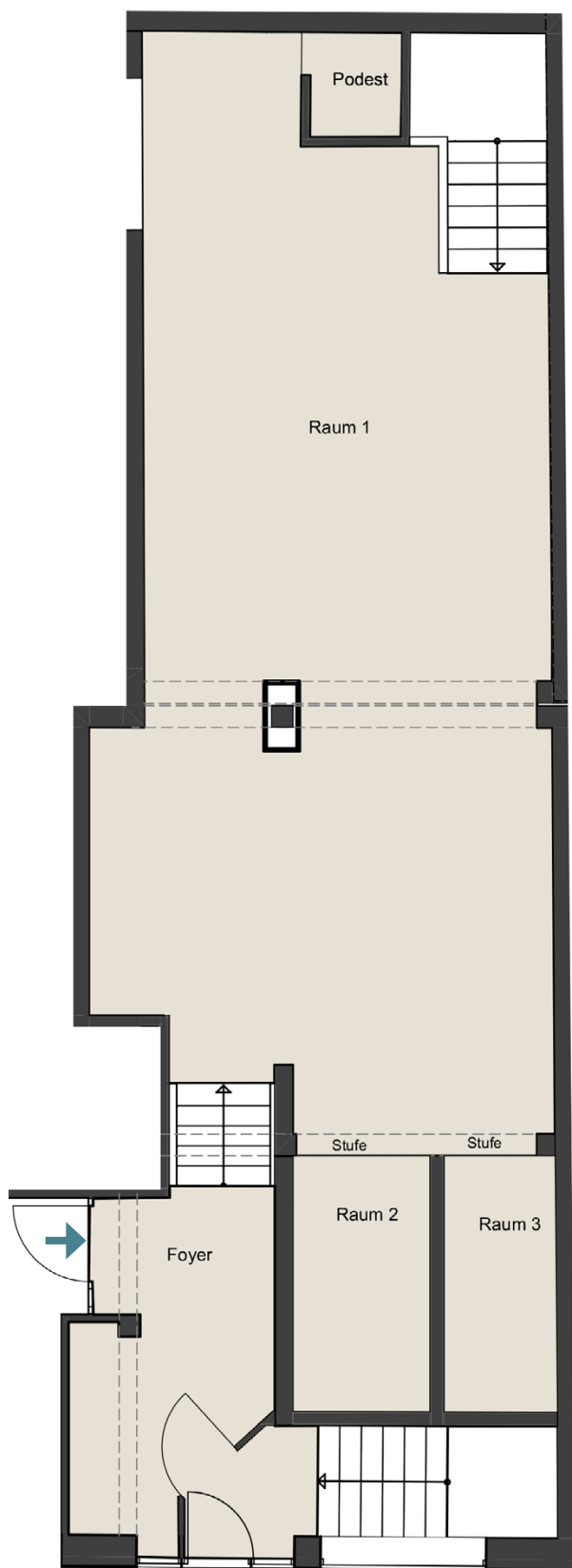
RAUM 4	70,85
LAGER 1	9,17
LAGER 2	6,67
TECHNIK	3,00
KELLER	7,56
VORRAUM	1,23
WC DAMEN	7,10
WC HERREN	7,04
<b>GESAMT KG</b>	<b>= 112,62</b>



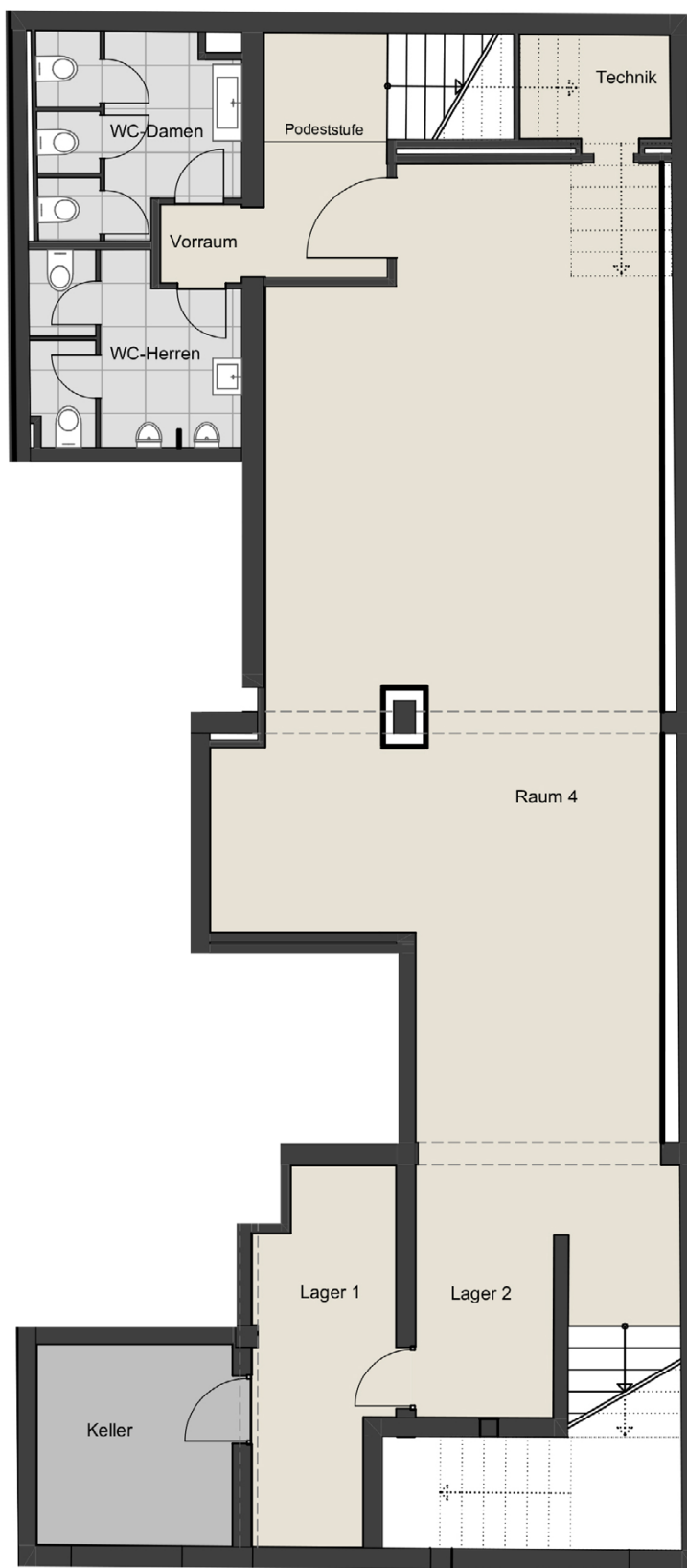
VORDERANSICHT



RÜCKANSICHT



**Gewerbefläche  
Erdgeschoss / Eingang**



**Gewerbefläche  
Kellergeschos**

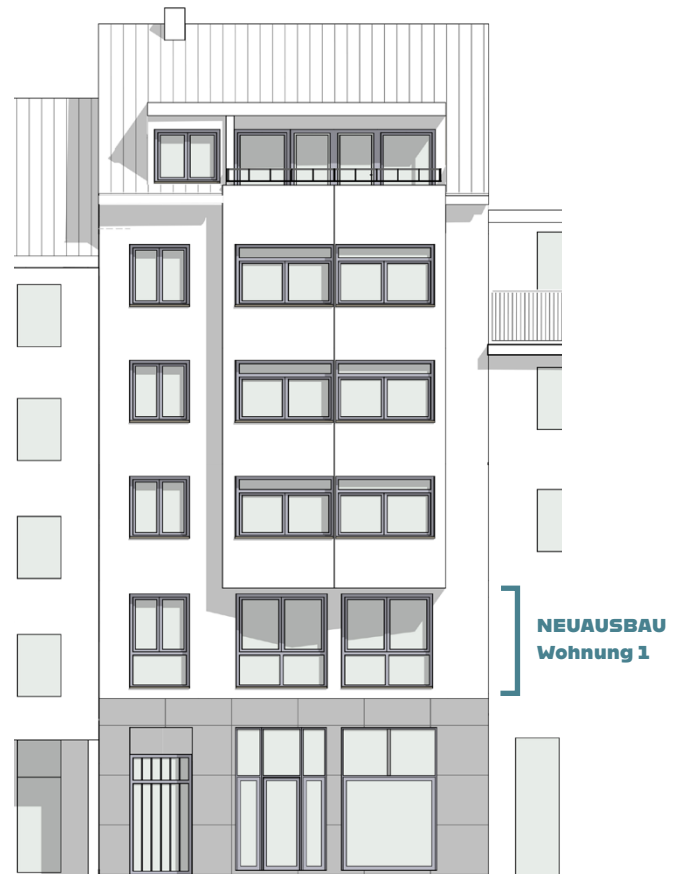


LIMBURGER STR. 12  
50672 KÖLN  
INNENSTADT

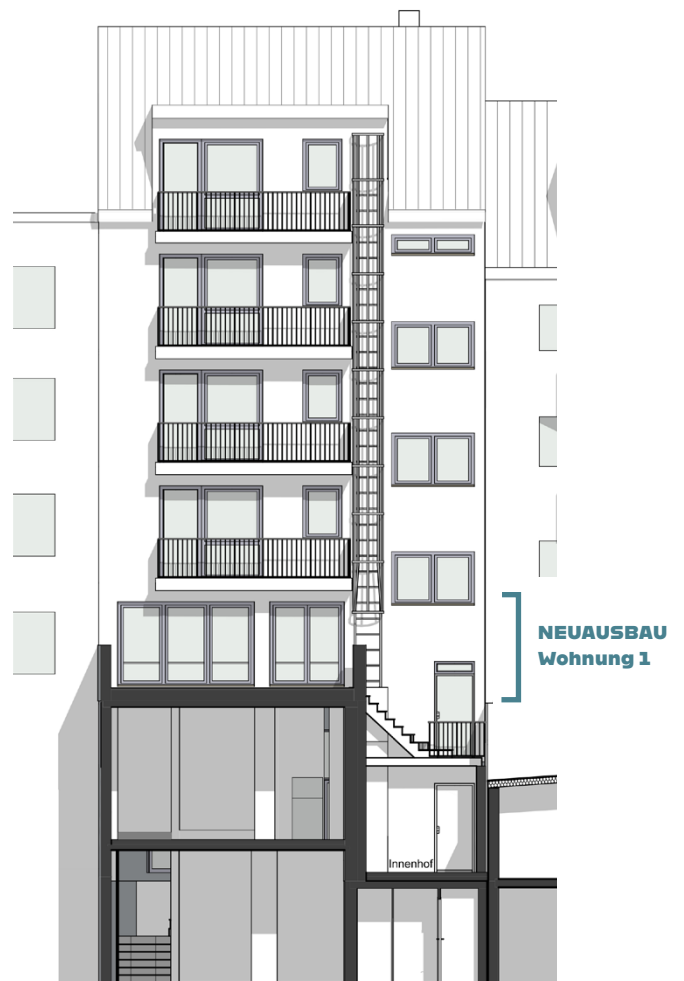
ANSICHTEN

BAUBESCHREIBUNG  
ZAHLEN UND FAKTEN

WOHN- UND  
NUTZFLÄCHEN  
MITEIGENTUMSANTEILE



Vorderansicht



Rückansicht

**BAUBESCHREIBUNG**

BEZEICHNUNG:	WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS
BAUJAHR:	CA. 1992
FLUR · FLURSTÜCK:	35 · 641/253
GRUNDSTÜCKSGRÖßE:	CA. 204 M <sup>2</sup>
WOHNEINHEITEN:	9
WOHNFLÄCHE GESAMT:	CA. 416 M <sup>2</sup>
WOHNUNGSGRÖßEN:	CA. 35 M <sup>2</sup> – 85 M <sup>2</sup>
ANZAHL ZIMMER:	1- BIS 4-ZIMMERWOHNUNGEN
GEWERBEEINHEIT:	1 (EG + KG)
GEWERBEFLÄCHE GESAMT:	CA. 220 M <sup>2</sup>
GESCHOSSE:	KG, EG, 1.OG – 4.OG, DG
AUFZUG:	JA
BODENBELÄGE:	PARKETT / FLIESEN / LAMINAT
BAUWEISE:	MASSIV
DACH:	FLACHDACH UND SATTELDACH
DECKEN:	BETONDECKEN
FASSADE:	PUTZFASSADE
FENSTER:	ISOLIERVERGLASTE FENSTER
TREPPEN:	STAHLBETONTREPPEN
TERRASSE / BALKON / LOGGIA:	TEILWEISE
HEIZUNG:	ZENTRALHEIZUNG

**WOHN- UND NUTZFLÄCHEN / MITEIGENTUMSANTEILE**

EINHEIT NUMMER	TYP / ZIMMER	LAGE		WOHN- UND NUTZFLÄCHEN	MITEIGENTUMS- ANTEILE IN 1.000-STEL
WE 01	4-ZIMMER	1. OG	<b>Neuausbau</b>	85,18 m <sup>2</sup>	150,05
WE 02	1-ZIMMER	2. OG		48,11 m <sup>2</sup>	84,74
WE 03	1-ZIMMER	2. OG		36,60 m <sup>2</sup>	64,45
WE 04	2-ZIMMER	3. OG		47,85 m <sup>2</sup>	84,74
WE 05	2-ZIMMER	3. OG		36,42 m <sup>2</sup>	64,45
WE 06	2-ZIMMER	4. OG		47,88 m <sup>2</sup>	84,74
WE 07	2-ZIMMER	4. OG		36,42 m <sup>2</sup>	64,45
WE 08	2-ZIMMER	DG		42,51 m <sup>2</sup>	79,39
WE 09	2-ZIMMER	DG		35,35 m <sup>2</sup>	62,90
GE 01	GEWERBEFLÄCHE	EG + KG		220,28 m <sup>2</sup>	260,39
GESAMT CA.				636,60 m <sup>2</sup>	1.000,00



**Eigentumswohnungen  
und Gewerbeeinheit**

**50672 Köln**

# LIMBURGER STRAßE 12

**INNENSTADT**

**Stadtwohnen  
auf den Punkt.**

**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 06/2026 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: 06.2026**

**www.global-act.de**