

**Eigentumswohnungen
und Gewerbeinheit
50672 Köln**

GLOBAL ACT

Leben und Wohnen mit Gewinn

LIMBURGER STRASSE 12

INNENSTADT

**Stadtwohnen
auf den Punkt.**



Köln pur.

www.global-act.de

Eigentumswohnungen und Gewerbeeinheit

INNENSTADT

50672 Köln

INHALTSANGABE

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

ANLAGEN

Chancen und Risiken im Überblick
Aktuelle Bilder

LIMBURGER STRASSE 12

Stadtwohnen
auf den Punkt.



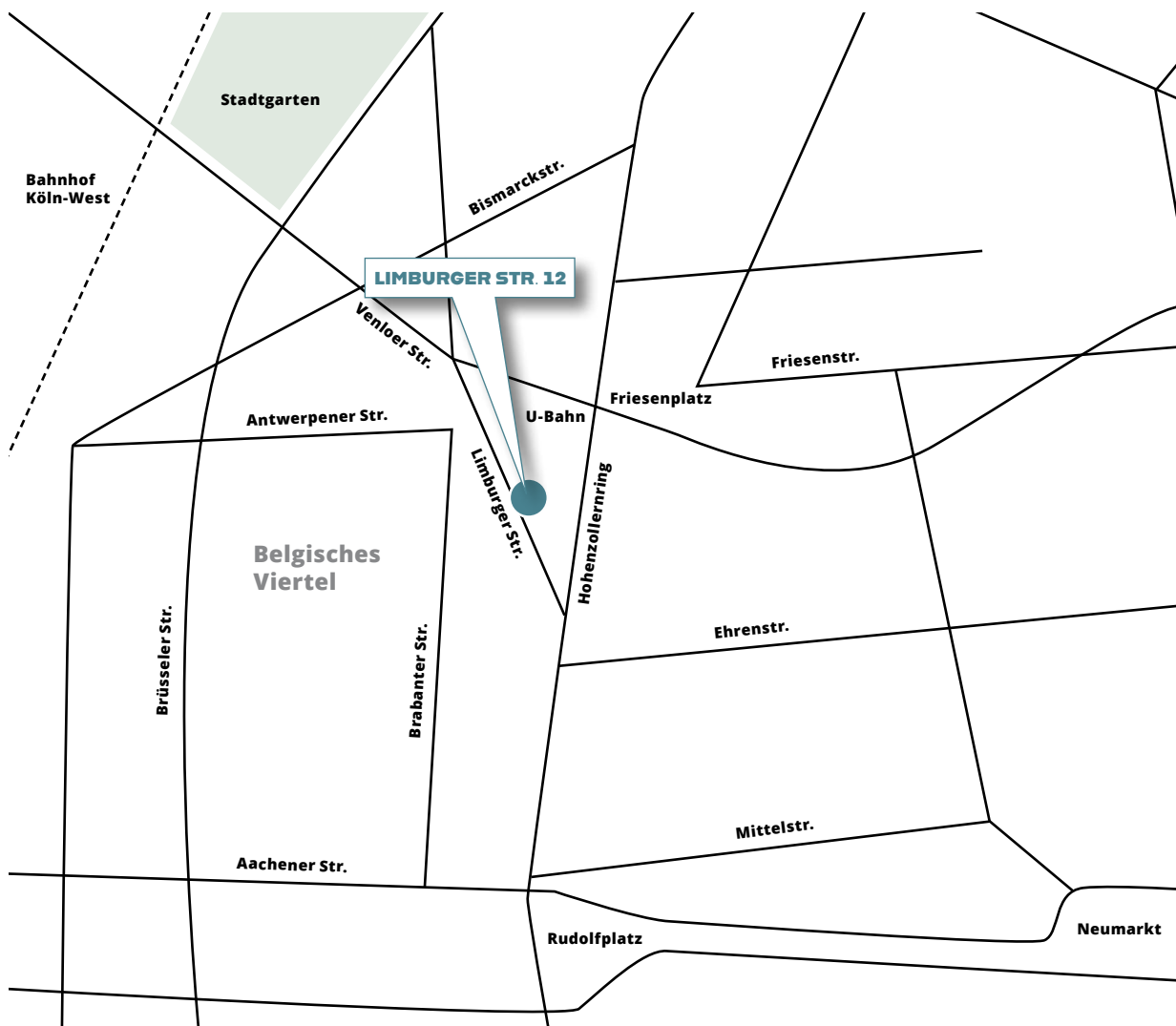
Stadt pur.

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

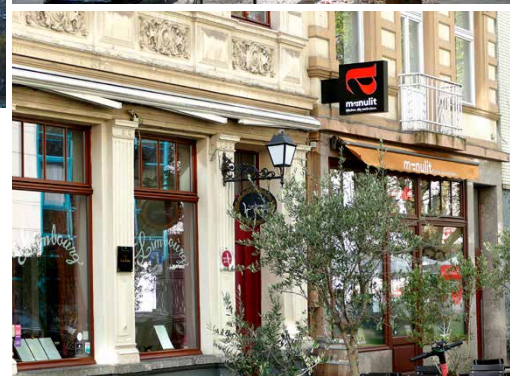
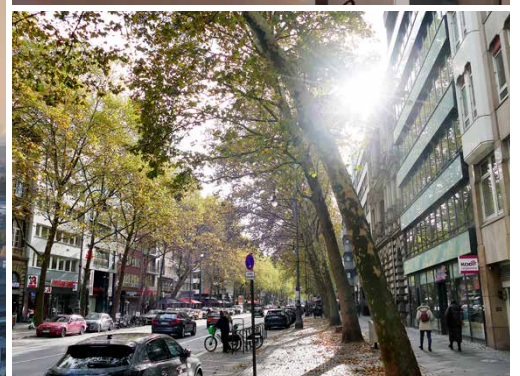
BAHNHOF KÖLN-WEST: 550 M

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.

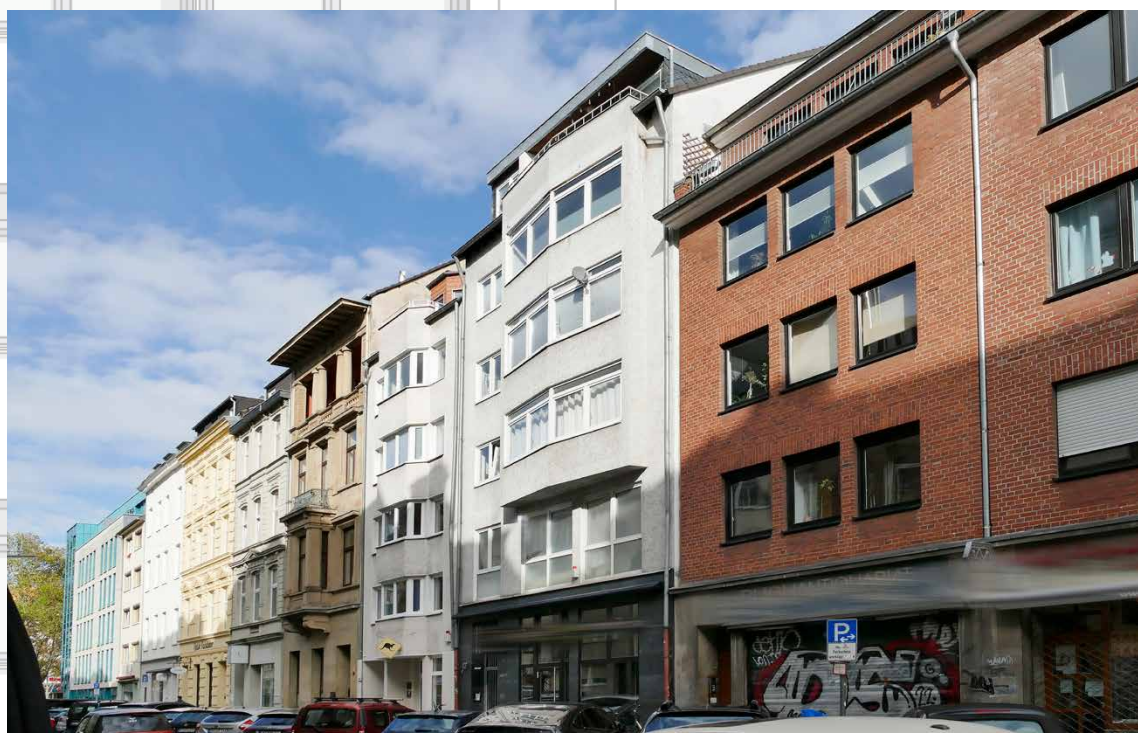
Immobilien und Eigentum in der Kölner Innenstadt sind besonders attraktiv und wertbeständig – für den Eigenbedarf oder zur soliden Kapitalanlage.

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 m² und 48 m². Im 1. Obergeschoss befindet sich eine Dreizimmerwohnung mit rund 86 m². 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 M²

WOHNFLÄCHEN VON CA. 35 M² BIS 86 M²

1- BIS 3-ZIMMERWOHNUNGEN

TEILWEISE BALKON / LOGGIA / TERRASSE

AUFZUG

BODEN MIT FLIESEN / PARKETT / LAMINAT

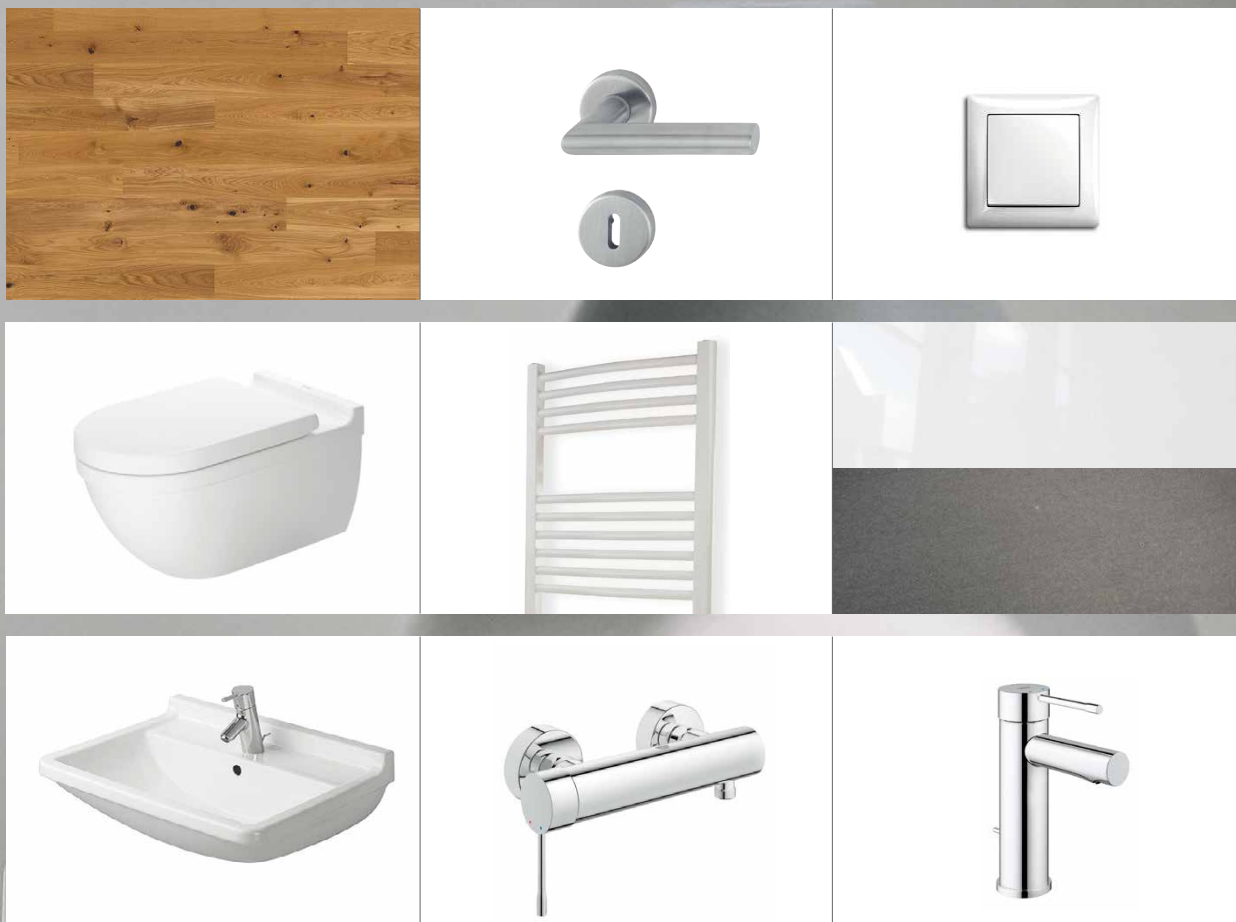
DOPPELVERGLASTE FENSTER

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.

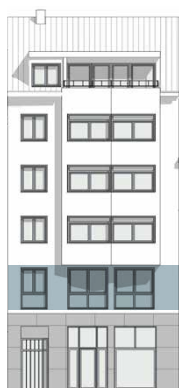
Ein-, Zwei- und Dreizimmerwohnungen.

3 Zimmer Wohnung Nr. 1

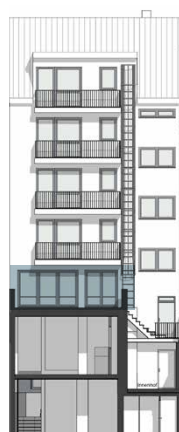
1. Obergeschoss

ca. **86,38 m²**

	m ²
WOHNEN / ESSEN	22,00
KOCHEN	6,59
SCHLAFEN	17,11
KIND	13,09
BAD	7,50
FLUR	9,78
ABSTELL	1,47
TERRASSE (x 0,5)	8,84



VORDERANSICHT



RÜCKANSICHT



1 Zimmer

Wohnung Nr. 2

2. Obergeschoss

ca. **48,11 m²**m²

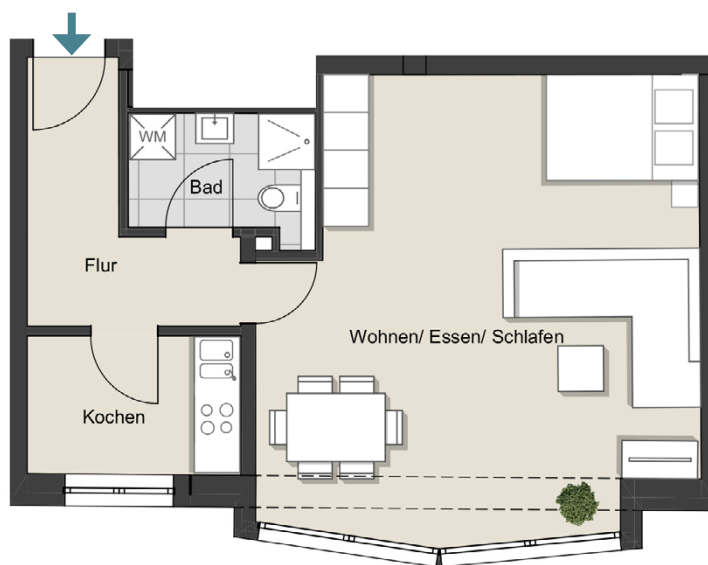
WOHNEN / ESSEN / SCHLAFEN	32,88
KOCHEN	5,17
BAD	3,87
FLUR	6,19



VORDERANSICHT



RÜCKANSICHT



1 Zimmer

Wohnung Nr. 3

2. Obergeschoss

ca. **36,60 m²**m²

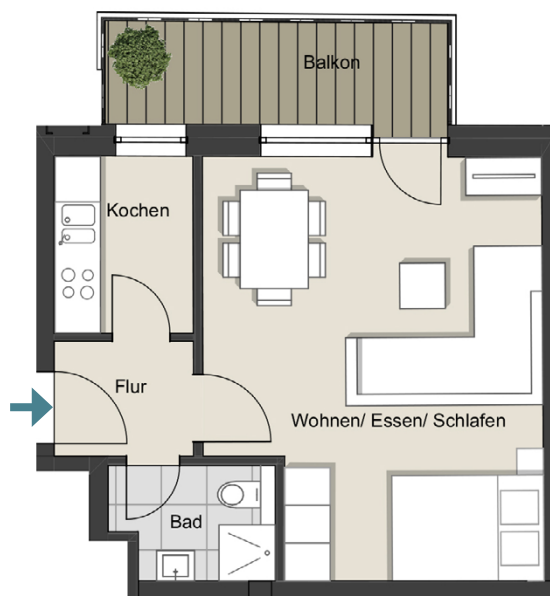
WOHNEN / ESSEN / SCHLAFEN	23,35
KOCHEN	4,30
BAD	3,10
FLUR	2,79
BALKON (X 0,5)	3,06



VORDERANSICHT



RÜCKANSICHT



2 Zimmer

Wohnung Nr. 4

3. Obergeschoss

ca. **47,85 m²**

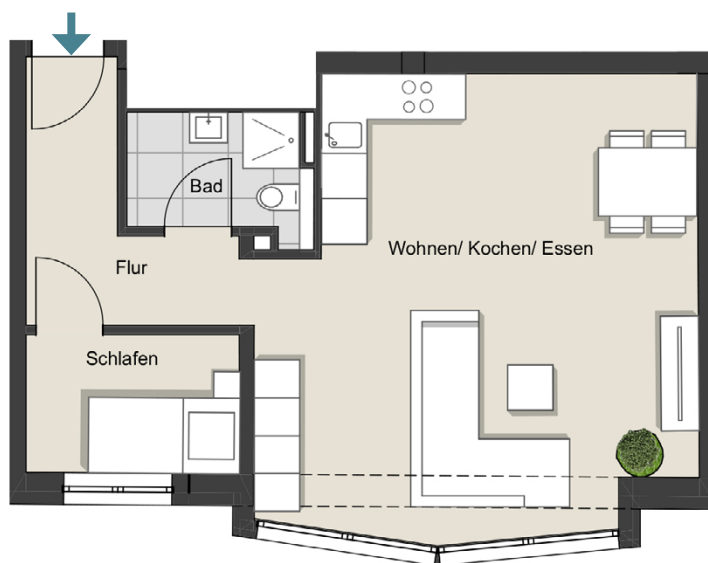
	m ²
WOHNEN / KOCHEN / ESSEN	32,76
SCHLAFEN	5,17
BAD	3,73
FLUR	6,19



VORDERANSICHT



RÜCKANSICHT



2 Zimmer

Wohnung Nr. 5

3. Obergeschoss

ca. **36,42 m²**

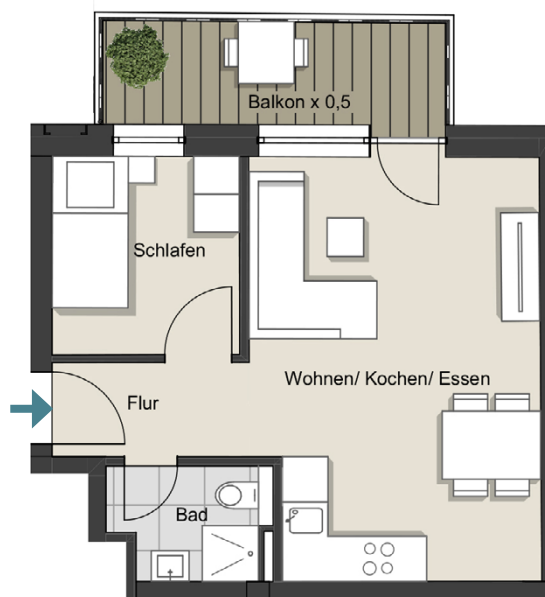
	m ²
WOHNEN / KOCHEN / ESSEN	20,83
SCHLAFEN	6,49
BAD	2,96
FLUR	3,08
BALKON (X 0,5)	3,06



VORDERANSICHT



RÜCKANSICHT



2 Zimmer

Wohnung Nr. 6

4. Obergeschoss

ca. **47,88 m²**

m²

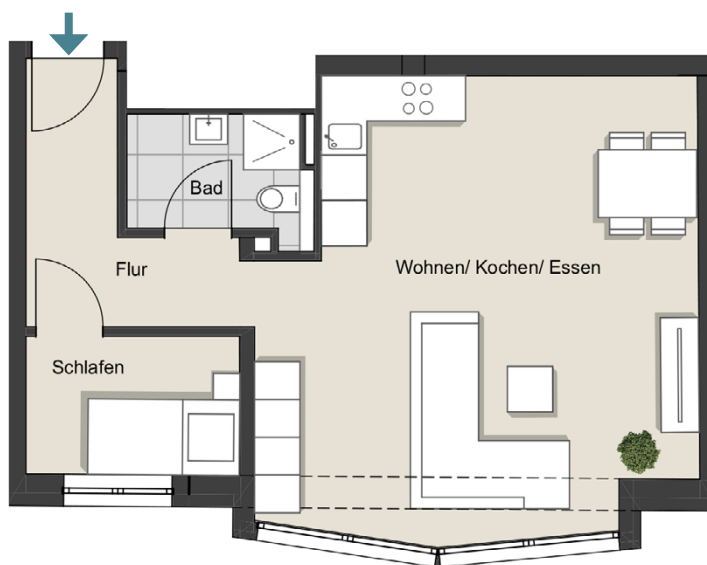
WOHNEN / KOCHEN / ESSEN	32,79
SCHLAFEN	5,17
BAD	3,73
FLUR	6,19



VORDERANSICHT



RÜCKANSICHT



2 Zimmer

Wohnung Nr. 7

4. Obergeschoss

ca. **36,42 m²**

m²

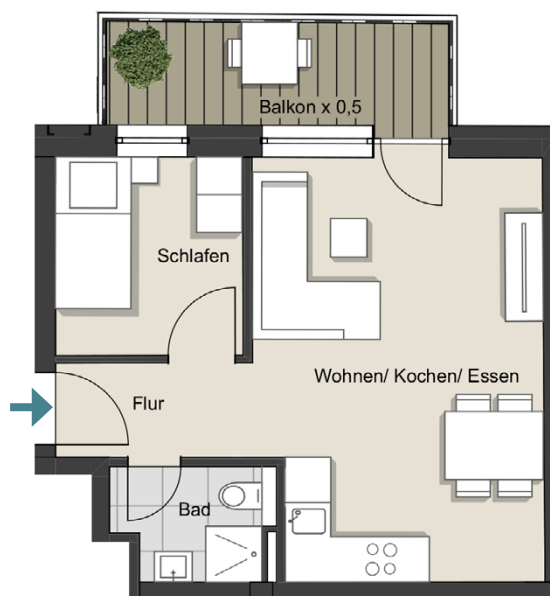
WOHNEN / KOCHEN / ESSEN	20,84
SCHLAFEN	6,48
BAD	2,96
FLUR	3,08
BALKON (X 0,5)	3,06



VORDERANSICHT



RÜCKANSICHT



2 Zimmer

Wohnung Nr. 8

Dachgeschoss

ca. **42,51 m²**

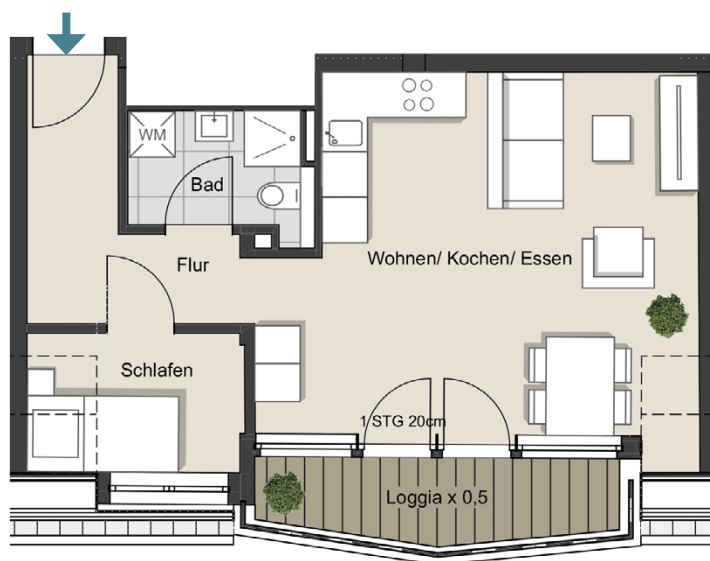
	m ²
WOHNEN / KOCHEN / ESSEN	25,63
SCHLAFEN	4,47
BAD	3,73
FLUR	6,19
LOGGIA (X 0,5)	2,49



VORDERANSICHT



RÜCKANSICHT



2 Zimmer

Wohnung Nr. 9

Dachgeschoss

ca. **35,35 m²**

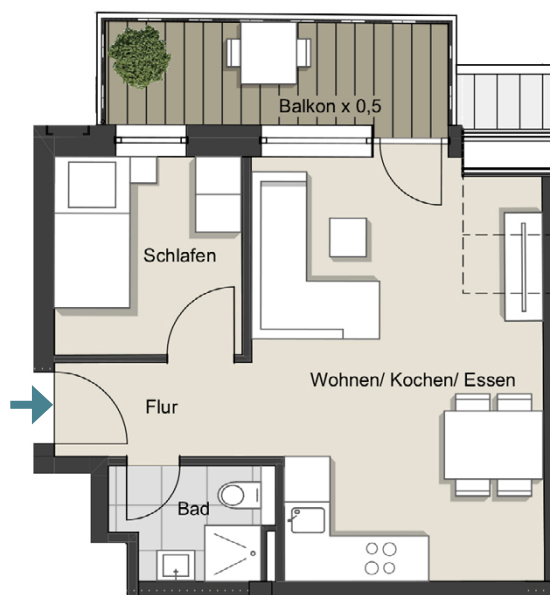
	m ²
WOHNEN / KOCHEN / ESSEN	19,77
SCHLAFEN	6,48
BAD	2,96
FLUR	3,08
BALKON (X 0,5)	3,06



VORDERANSICHT



RÜCKANSICHT



Gewerbefläche.

2 Etagen · ca. 220 m²

Gewerbe Nr. 1

Erdgeschoss + Kellergeschoss

ca. **220,28 m²** m²

ERDGESCHOSS

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

KELLERGESCHOSS

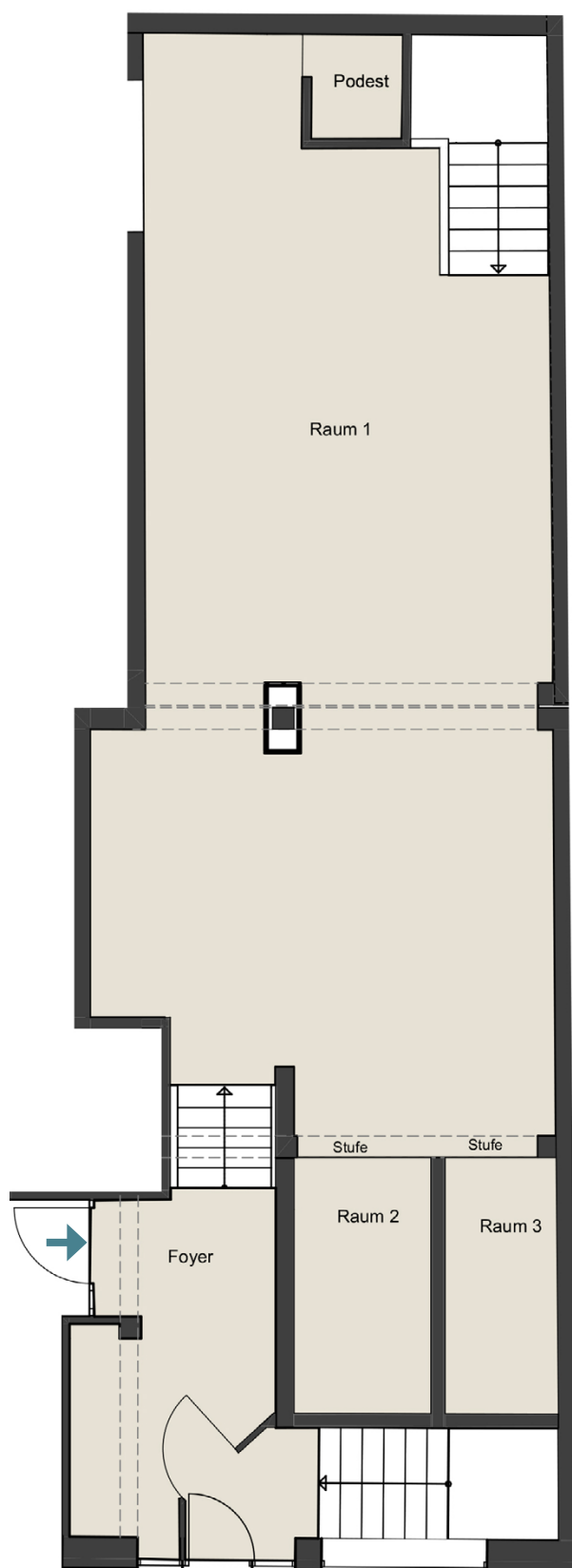
RAUM 4	70,85
LAGER 1	9,17
LAGER 2	6,67
TECHNIK	3,00
KELLER	7,56
VORRAUM	1,23
WC DAMEN	7,10
WC HERREN	7,04
GESAMT KG	= 112,62



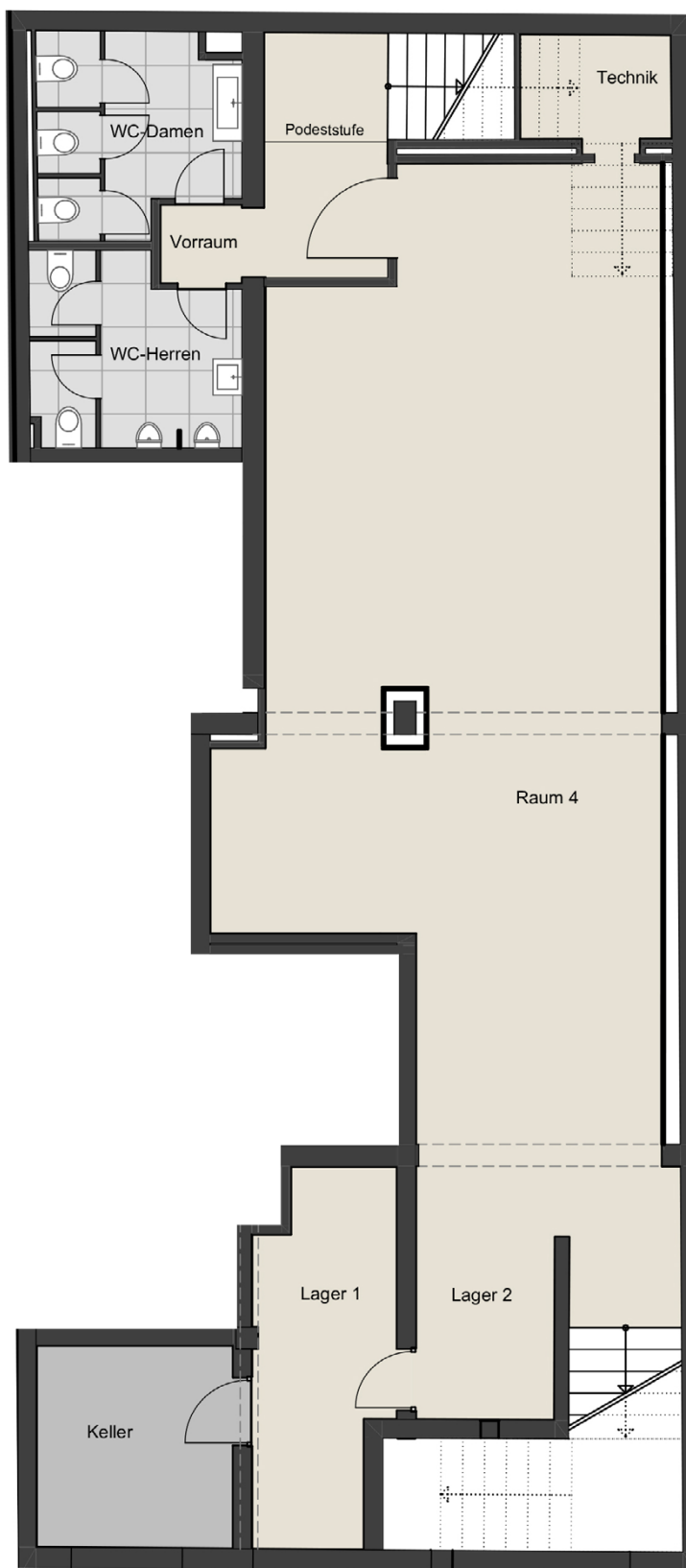
VORDERANSICHT



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 M²
WOHNEINHEITEN:	9
WOHNFLÄCHE GESAMT:	CA. 417 M²
WOHNUNGSGRÖßEN:	CA. 35 M² – 86 M²
ANZAHL ZIMMER:	1- BIS 3-ZIMMERWOHNUNGEN
GEWERBEEINHEIT:	1 (EG + KG)
GEWERBEFLÄCHE GESAMT:	CA. 220 M²
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	3-ZIMMER	1. OG	86,38 m²	150,05
WE 02	1-ZIMMER	2. OG	48,11 m²	84,74
WE 03	1-ZIMMER	2. OG	36,60 m²	64,45
WE 04	2-ZIMMER	3. OG	47,85 m²	84,74
WE 05	2-ZIMMER	3. OG	36,42 m²	64,45
WE 06	2-ZIMMER	4. OG	47,88 m²	84,74
WE 07	2-ZIMMER	4. OG	36,42 m²	64,45
WE 08	2-ZIMMER	DG	42,51 m²	79,39
WE 09	2-ZIMMER	DG	35,35 m²	62,60
GE 01	GEWERBEFLÄCHE	EG + KG	220,28 m²	260,39
GESAMT CA.			637,80 m²	1.000,00



**Eigentumswohnungen
und Gewerbeinheit**
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: 14.07.2026

www.global-act.de