

Eigentumswohnungen
50935 Köln

GLOBAL ACT

Leben und Wohnen mit Gewinn

GLEUELER STRAßE 197

LINDENTHAL

**Stadtwohnen &
Hofhaus mit Patio –
ein Ensemble in Lindenthal.**

GLOBAL ACT
Leben und Wohnen mit Gewinn

Köln pur.

www.global-act.de

Eigentumswohnungen

GLEUELER STRAßE 197 LINDENTHAL

50935 Köln

Inhaltsangabe

Seite	2
	Inhalt
Seite	4–7
	Lagebeschreibung, Infrastruktur, Szenefotos
Seite	8–13
	Objektbeschreibung, Visualisierungen, Ausstattung
Seite	14–21
	Grundrisse & Flächen, Wohnungen 1–5
Seite	22–27
	Grundrisse & Flächen, Wohnungen 6–8, Neuausbau
Seite	28–31
	Grundriss & Flächen, Wohnung 9, Neuausbau Hof
Seite	32–35
	Facts: Baubeschreibung / Zahlen / Fakten Wohn- und Nutzflächen / Miteigentumsanteile Lageplan EG / Ansichten
Seite	36
	Kontakt
Anlagen	
	Chancen und Risiken im Überblick Aktuelle Bilder

GLEUELER STRAßE 197

**Stadtwohnen &
Hofhaus mit Patio –
ein Ensemble in Lindenthal.**

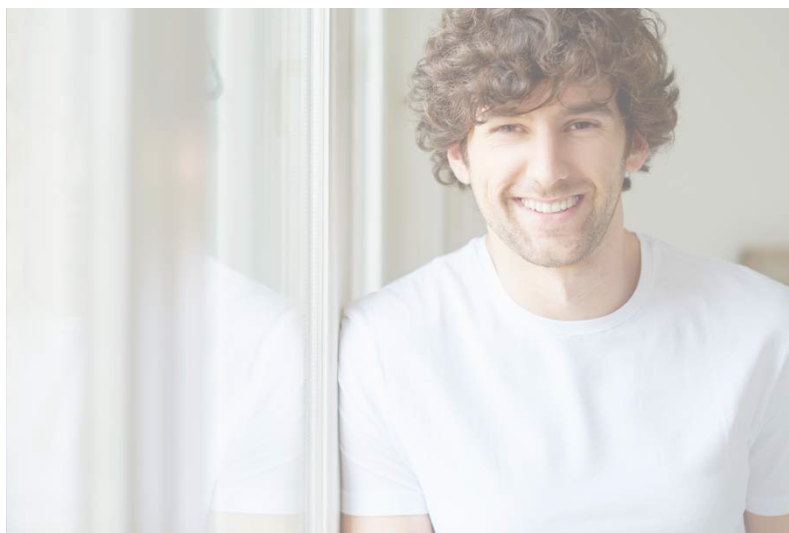


LINDENTHAL

Lindenthal gehört zu den begehrtesten Lagen in Köln und bietet seinen Bewohnern eine exzellente und hohe Lebensqualität: Ruhige Nebenstraßen mit edlen Stadthäusern und Villen befinden sich in fußläufiger Nähe zum Kölner Stadtwald. Die Kölner Universität und die Uniklinik sind nicht weit entfernt, auch das Stadtzentrum ist schnell erreichbar.







Um die Ecke befindet sich der Lindenthaler Stadtwald mit seinem Kahnweiher. Weiter geht es über den Lindenthaler Tierpark zum Decksteiner Weiher – perfekt für lange Spaziergänge oder einer ausgiebigen Laufrunde im Grünen. Urban Living und viel Grün vor der eigenen Haustür.

Das besondere Flair, aber auch das Angebot an Schulen und Kindergärten, die gute ärztliche Versorgung sowie die ÖPNV-Verbindungen sind viele Gründe dafür, dass Lindenthal so lebens- und liebenswert ist. Bestimmt eine der Top-Wohnviertel in Köln.

GLEUELER STRAßE

Die Gleueler Straße 197 liegt nur wenige Gehminuten von der Dürener Straße, dem Herz des Viertels, entfernt. Zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte, Restaurants, Cafés und Szenekneipen sorgen für das Wohl der Bewohner. Schicke Läden für Mode und Accessoires bieten Ausgesuchtes und Individuelles. Hier findet man einfach alles, was zum Stadtleben gehört – und das in bester Qualität.

Infrastruktur und

Entfernungen

Gleueler Straße 197 CIRCA

ÖPNV-BUSHALTESTELLE: VIS-A-VIS

BÄCKER, GASTRO, CAFÉS: 100 M

ÖPNV-STADTBAHNHALTESTELLE: 100 M

REWE-MARKT: 500 M

DÜRENER STRAßE: 600 M

LINDENTHALER STADTWALD: 600 M

UNIKLINIKEN KÖLN: 600 M

ZÜLPICHER STRAßE: 600 M

UNIVERSITÄT ZU KÖLN: 1.500 M



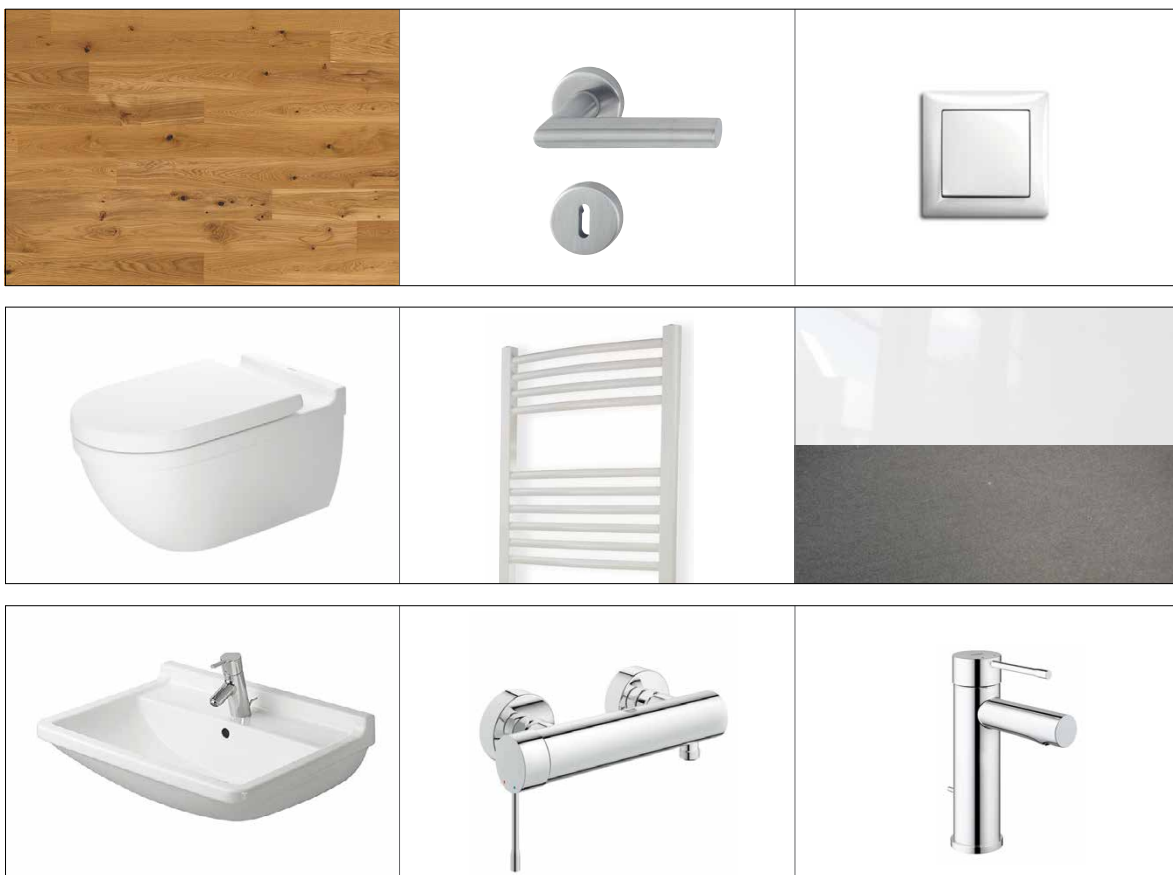
ZWEI WOHNWELTEN EIN ENSEMBLE

Das Projekt Gleueler Straße 197 verbindet die behutsame Modernisierung eines bestehenden Wohnhauses mit der Schaffung hochwertiger neuer Wohnräume. Das Vorderhaus wird energetisch saniert, um drei neue Wohngeschosse erweitert und durch einen rückwärtigen Aufzug ergänzt. Im geschützten Innenhof entsteht darüber hinaus ein eigenständiges Hofhaus mit dem Charakter eines privaten Einfamilienhauses.

So vereint das Projekt unterschiedliche Wohnformen auf einem Grundstück: kompakte Stadtwohnungen im Bestand, großzügige penthouseartige Etagenwohnungen innerhalb der neuen Aufstockung und ein außergewöhnliches Hofhaus mit eigenem Patio.

Zwischen Vorderhaus und Hofhaus entsteht ein gemeinschaftlicher Innenhof mit Fahrradabstellmöglichkeiten und drei zusätzlichen Pkw-Stellplätzen. Der Hof schafft eine klare räumliche Gliederung zwischen den beiden Gebäuden. Gleichzeitig verfügt das Hofhaus mit seinem nach innen orientierten Patio über einen eigenen, geschützten Grün- und Außenbereich.

Ausstattungsbeispiele



Details

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

Highlights und Facts **Gesamtobjekt**

9 EIGENTUMSWOHNUNGEN

MODERNISIERUNG UND ENERGETISCHE SANIERUNG DES VORDERHAUSES

DREI NEUE WOHNGESCHOSSE MIT GROßZÜGIGEN ETAGENWOHNUNGEN

RÜCKWÄRTIG ANGEBAUTER AUFZUG

DIREKTER AUFZUGSZUGANG ZU DEN WOHNUNGEN 6–8

PAVILLONARTIGES HOFHAUS MIT EINFAMILIENHAUSCHARAKTER

GEMEINSCHAFTLICHER INNENHOF ZWISCHEN DEN GEBÄUDEN

DREI ZUSÄTZLICHE PKW-STELLPLÄTZE

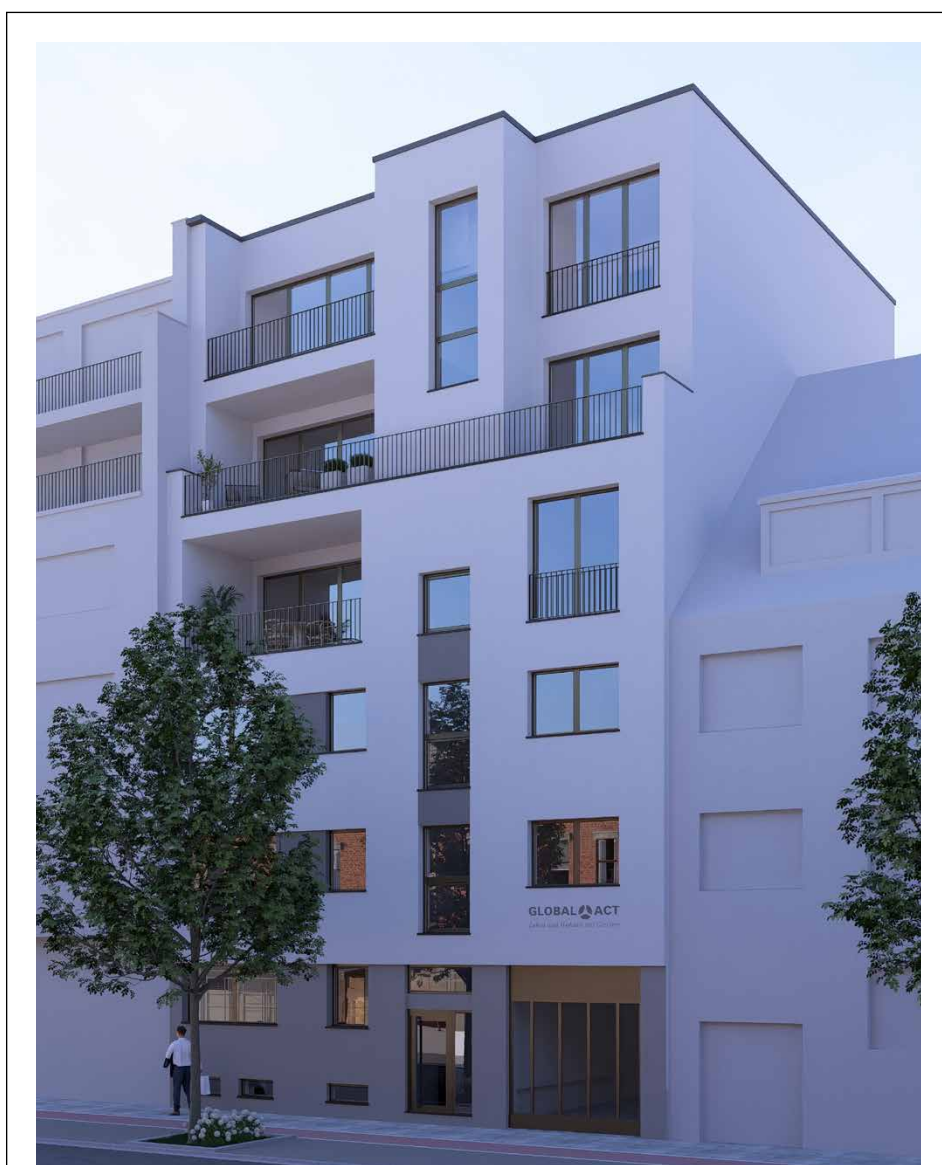
SEPARATE FAHRRADABSTELLMÖGLICHKEITEN

PRIVATE TERRASSEN, BALKONE, LOGGIEN UND PATIOFLÄCHEN

VIELFÄLTIGE WOHNANGEBOTE FÜR SINGLES, PAARE UND FAMILIEN

KLARE VERBINDUNG VON BESTAND, AUFSTOCKUNG UND NEUAUSBAU

LAGE KÖLN-LINDENTHAL



Im Zuge der Baumaßnahmen werden beide Gebäude mit einer zeitgemäßen Wärmedämmung ausgestattet. Auf diese Weise verbindet das Projekt die energetische Weiterentwicklung des Bestands mit einer ruhigen und einheitlichen Architektursprache.

ARCHITEKTUR ALS VERBINDENDES ELEMENT

Vorderhaus und Hofhaus bleiben als eigenständige Baukörper ablesbar, werden durch ein gemeinsames Fassadenkonzept jedoch zu einem harmonischen Ensemble verbunden. Beide Gebäude erhalten helle bis weiße Putzfassaden, die durch beige- beziehungsweise cremefarbene Putzfelder gezielt gegliedert und akzentuiert werden.

Die wiederkehrenden Farben und Materialien schaffen eine gestalterische Verbindung zwischen dem modernisierten Bestand, der neuen Aufstockung und dem neu errichteten Hofhaus. Trotz ihrer unterschiedlichen Bauformen und Wohnkonzepte treten die Gebäudeteile dadurch als zusammengehörige architektonische Einheit in Erscheinung.





Wohnung 8

Wohnung 7

Wohnung 6

Wohnung 5

Wohnung 4

Wohnung 3

Wohnung 2

Wohnung 1

GLOBAL ACT
Leben und Wohnen mit Genuss

DIE WOHNUNGEN IM VORDERHAUS

Das voll unterkellerte Vorderhaus umfasst insgesamt acht Wohnungen. Die Wohnungen 1 bis 5 befinden sich innerhalb des bestehenden Gebäudeteils. Ab dem dritten Obergeschoss beginnt die neue, dreigeschossige Aufstockung mit den Wohnungen 6 bis 8.

Ein neuer, rückwärtig an das Vorderhaus angebauter Aufzug erschließt die drei neuen Wohngeschosse und führt direkt in die jeweilige Wohnung. Dadurch verbindet die Erweiterung großzügige Grundrisse mit einem hohen Maß an Komfort und Privatsphäre.

Die gestaffelte Ausbildung der neuen Obergeschosse verleiht der Aufstockung eine differenzierte Gliederung und gibt jeder der drei neuen Wohnungen einen eigenen Charakter. Gemeinsam mit der energetischen Sanierung und dem neuen Fassadenkonzept entsteht ein stimmiges Gesamtbild aus Bestand und Erweiterung.

Wohnung 1 befindet sich im Erdgeschoss und bietet auf rund 68 m² einen privaten Außenbereich mit Terrasse zum Innenhof. In den beiden darüberliegenden Geschossen befinden sich jeweils zwei Wohnungen mit wiederkehrenden Grundrissen. Die Wohnungen 2 und 4 verfügen über rund 62 m², die Wohnungen 3 und 5 über rund 36 m² Wohnfläche.

Alle Wohnungen besitzen eine Loggia oder Terrasse. Dadurch erhält jede Einheit einen eigenen Außenbereich mit geschützter Orientierung zum Innenhof. Mit ihren effizienten Grundrissen eignen sich die Wohnungen besonders für Singles und Paare, die urbanes Wohnen mit einem privaten Freiraum verbinden möchten.

DIE WOHNUNGEN

1° 2° 3° 4° 5

Die Wohnungen 1 bis 5 liegen innerhalb des bestehenden Vorderhauses. Die kompakten Zwei- bis Drei-Zimmer-Wohnungen erhalten unter anderem neue Fenster und zeitgemäß ausgestattete Bäder, bewahren dabei jedoch ihre vorhandene Gebäudestruktur.



Glanzpunkte der Wohnungen 1 bis 5

Zwei- bis Drei-Zimmer-Wohnungen
Wohnungsgrößen von ca. 36 m² bis ca. 68 m²
Neue Fenster und zeitgemäß ausgestattete Bäder
Terrasse für die Erdgeschosswohnung
Rückwärtige Loggien ab dem 1. Obergeschoss
Private Außenbereiche zu jeder Wohnung
Geschützte Orientierung zum Innenhof
Effiziente und alltagstaugliche Grundrisse
Ideal für Singles und Paare

3 Zimmer ca. 68,61 m² Erdgeschoss

Wohnung 1

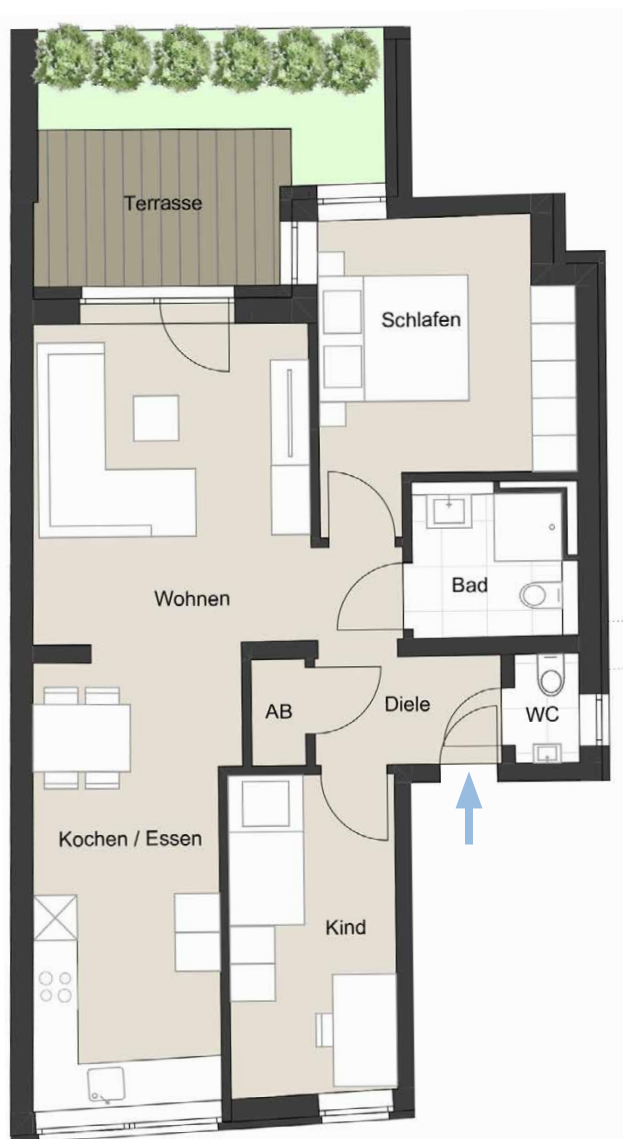
	m ²
WOHNEN	17,83
KOCHEN / ESSEN	15,14
SCHLAFEN	12,14
KIND	9,56
BAD	4,21
WC	1,26
DIELE	3,59
ABSTELL	1,03
TERRASSE (X 0,5)	3,85



Vorderseite



Hofseite



3 Zimmer ca. 62,19 m² 1. Obergeschoss

Wohnung 2

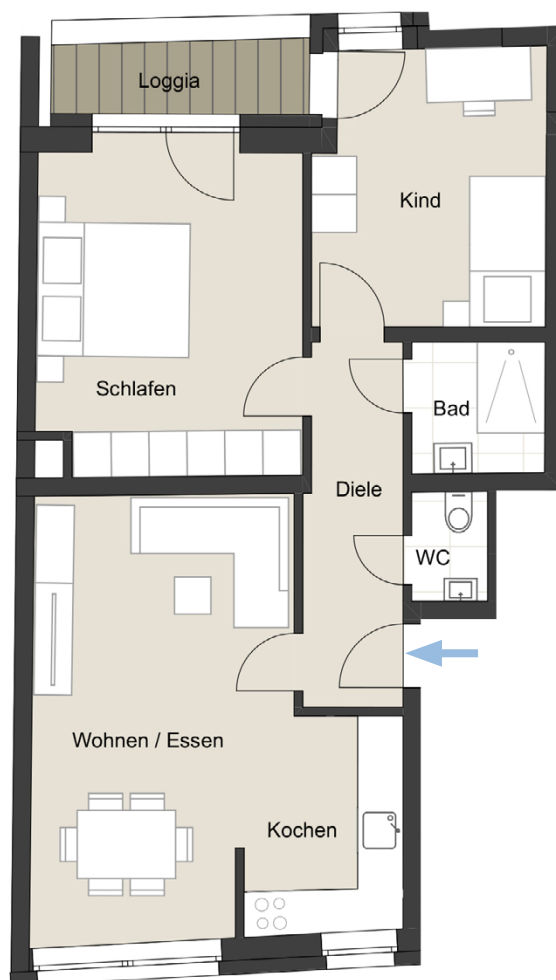
	m ²
WOHNEN / ESSEN	18,30
KOCHEN	6,02
SCHLAFEN	14,59
KIND	10,97
BAD	3,06
WC	1,45
DIELE	6,16
LOGGIA (X 0,5)	1,64



Vorderseite



Hofseite



2 Zimmer ca. 36,58 m² 1. Obergeschoss

Wohnung 3

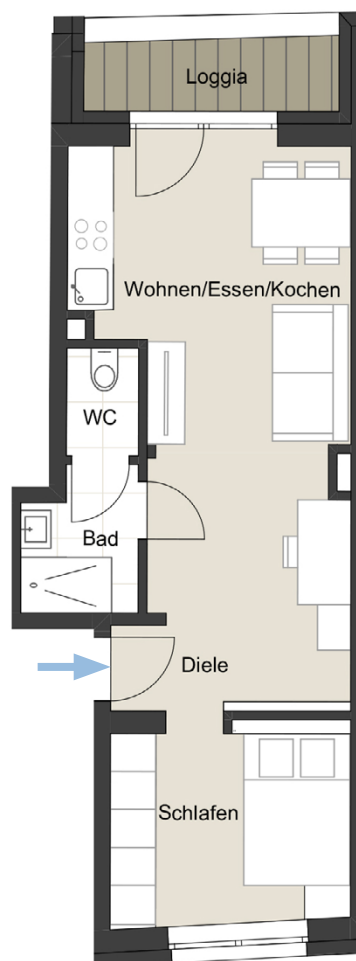
	m ²
WOHNEN / ESSEN / KOCHEN	20,85
SCHLAFEN	8,21
BAD	2,74
WC	1,35
DIELE	1,81
LOGGIA (X 0,5)	1,62



Vorderseite



Hofseite



3 Zimmer
ca. 62,49 m²
2. Obergeschoss

Wohnung 4

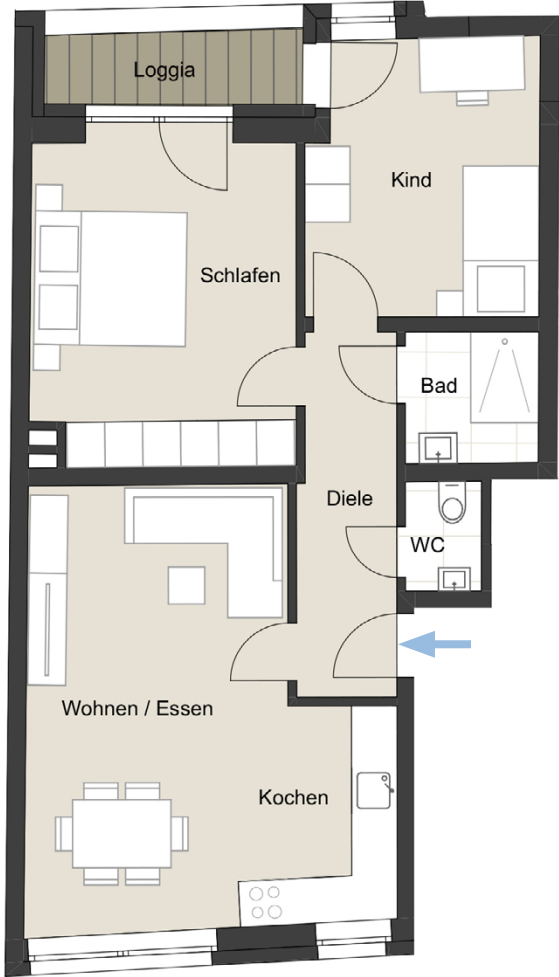
	m ²
WOHNEN / ESSEN	18,61
KOCHEN	6,02
SCHLAFEN	14,59
KIND	10,98
BAD	3,04
WC	1,45
DIELE	6,16
LOGGIA (X 0,5)	1,64



Vorderseite



Hofseite



2 Zimmer

ca. 36,66 m²

2. Obergeschoss

Wohnung 5

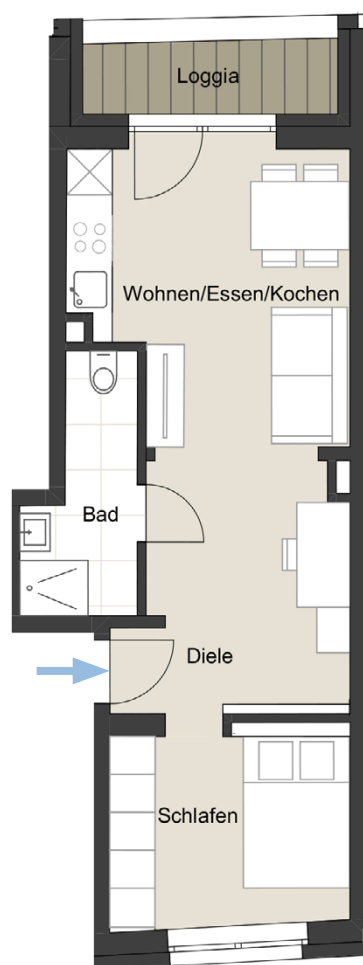
	m ²
WOHNEN / ESSEN / KOCHEN	20,81
SCHLAFEN	8,21
BAD	4,20
DIELE	1,81
LOGGIA (X 0,5)	1,63



Vorderseite



Hofseite



DIE WOHNUNGEN

Die Wohnungen 6 bis 8 entstehen innerhalb der neuen Aufstockung und bilden den hochwertigen Abschluss des Vorderhauses. Jede Wohnung erstreckt sich allein über eine Etage und bietet auf rund 100 m² ein großzügiges, familiengerechtes Wohnkonzept.

6°7°8

Der Aufzug führt unmittelbar in die jeweilige Wohnung und ermöglicht ein besonders komfortables und privates Ankommen. Zur Straßenseite orientiert sich der großzügige, offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich. Eine in den Baukörper eingeschnittene Loggia erweitert diesen Bereich um einen geschützten privaten Außenraum.

GLOBAL ACT
NEUAUSBAU



Glanzpunkte der Wohnungen 6 bis 8

- Jeweils rund 100 m² Wohnfläche
- Eine eigenständige Wohnung pro Etage
- Direkter Zugang mit dem Aufzug
- Großzügiger Wohn-, Ess- und Kochbereich
- Eingeschnittene und geschützte Loggia
- Zwei weitere flexibel nutzbare Zimmer
- Penthouseartiges Wohngefühl
- Individueller Charakter durch die geschossweise Rückstaffelung

MIT DEM AUFZUG INS ZUHAUSE

Zur ruhigen Rückseite der Wohnung orientieren sich zwei Individualräume, die beispielsweise als Kinderzimmer genutzt werden können. Der separate Eltern- und Schlafbereich befindet sich hingegen zur Straßenseite. Der großzügige Wohn-, Ess- und Kochbereich ist zentral auf der linken Seite der Wohnung gebündelt. Durch diese klare Anordnung entsteht eine sinnvolle Gliederung zwischen den gemeinschaftlich genutzten Wohnbereichen und den privaten Rückzugsräumen.

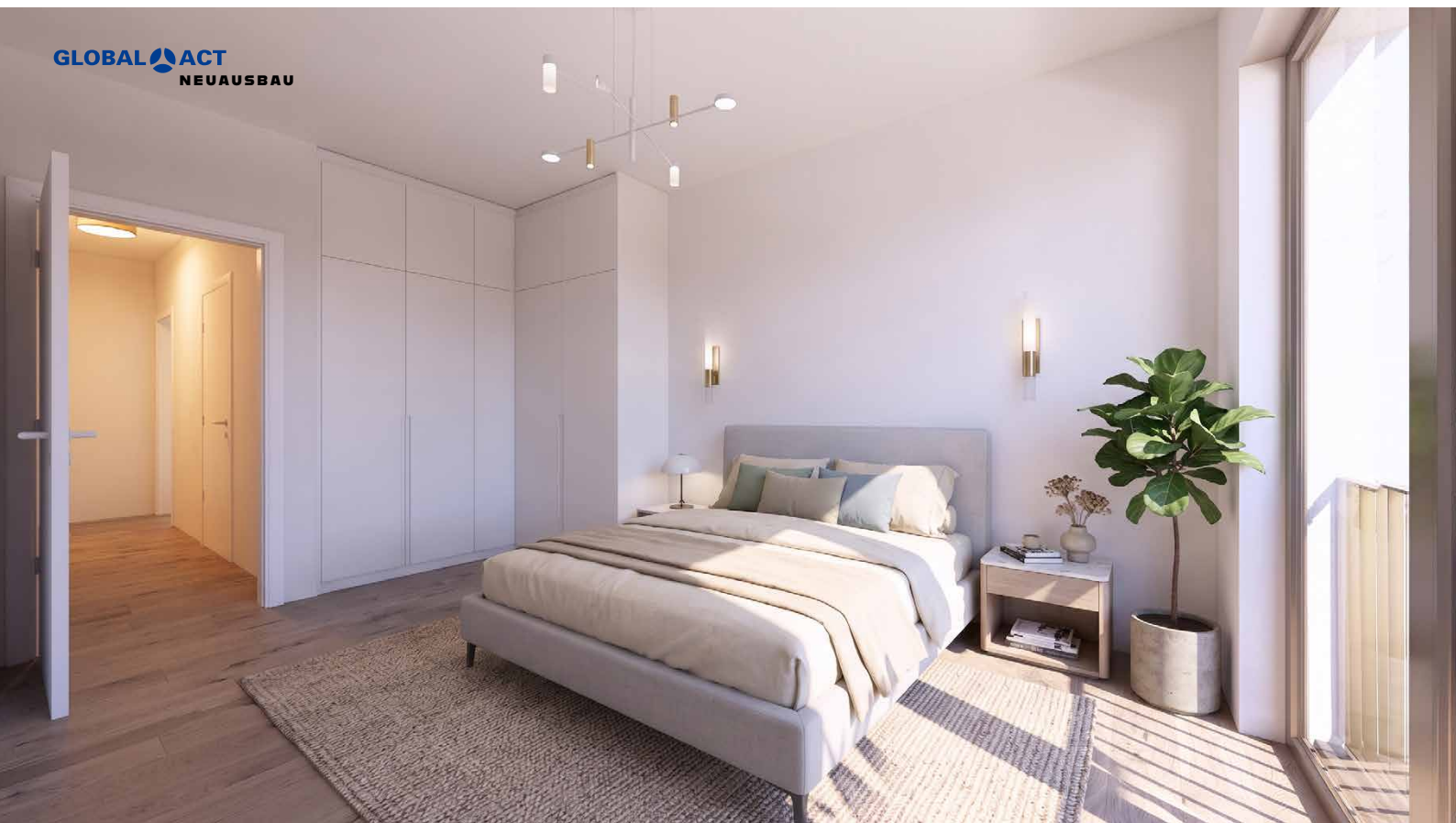
Die Wohnungen 6, 7 und 8 folgen demselben hochwertigen Grundkonzept, erhalten durch die geschossweise Rückstaffelung jedoch jeweils eine eigene räumliche Identität. So entsteht auf jeder Ebene ein penthouseartiges Wohngefühl mit hoher Privatsphäre.



GLOBAL ACT
NEUAUSBAU

HELL UND LICHTDURCHFLUTET

GLOBAL  ACT
NEUAUSBAU



4 Zimmer ca. 100,52 m² 3. Obergeschoss

AUFSTOCKUNG MIT NEUAUSBAU

Wohnung 6

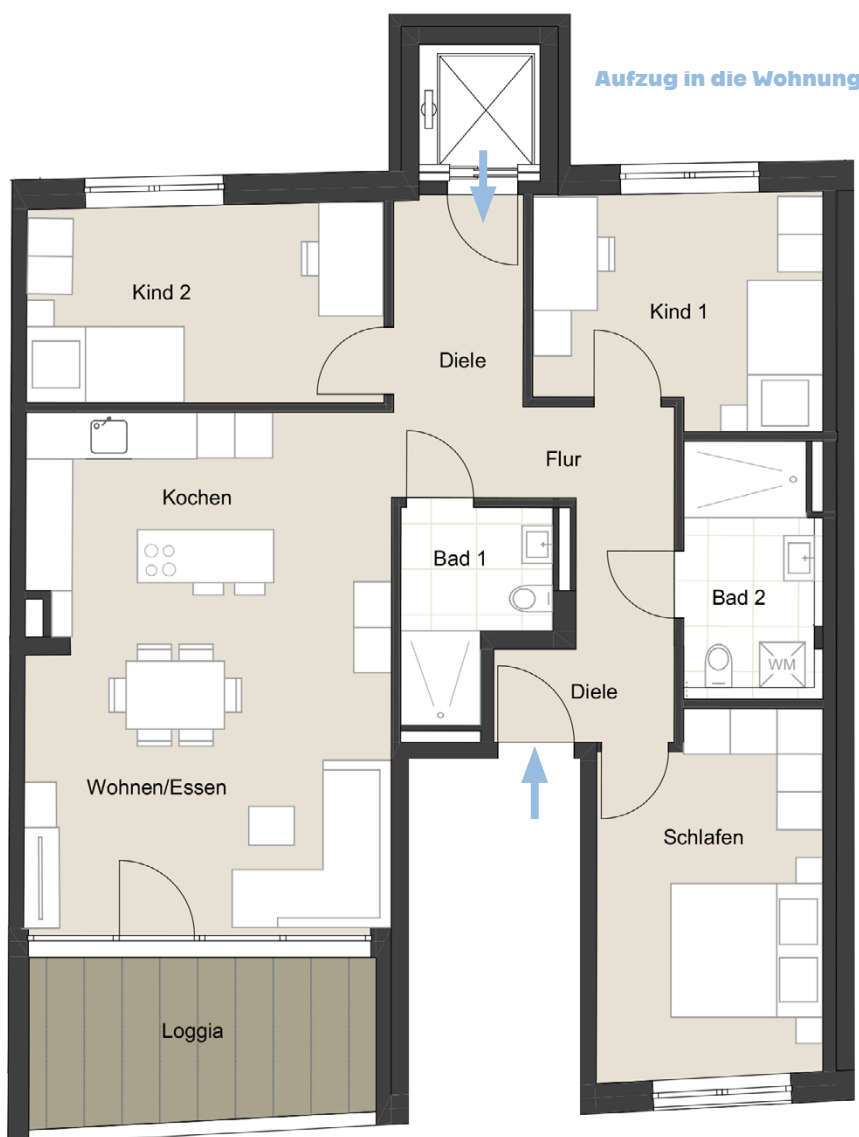
	m ²
WOHNEN / ESSEN	21,01
KOCHEN	11,65
SCHLAFEN	13,93
KIND 1	11,19
KIND 2	12,36
BAD 1	4,61
BAD 2	6,02
DIELE 1	4,91
DIELE 2	2,92
FLUR	7,04
LOGGIA (X 0,5)	4,88



Vorderseite



Hofseite



Aufzug in die Wohnung

2 Kinderzimmer

2 Badezimmer



4 Zimmer ca. 98,66 m² 4. Obergeschoss

AUFSTOCKUNG MIT NEUAUSBAU



Wohnung 7

	m ²
WOHNEN / ESSEN	21,24
KOCHEN	11,46
SCHLAFEN	14,99
KIND 1	11,17
KIND 2	12,36
BAD	8,53
WC	3,00
DIELE 1	2,46
DIELE 2	7,10
LOGGIA (X 0,5)	4,85
TERRASSE (X 0,5)	1,50



Vorderseite



Hofseite



Aufzug in die Wohnung.

2 Kinderzimmer

Badezimmer und
zusätzliches WC



4 Zimmer ca. 97,07 m² 5. Obergeschoss

AUFSTOCKUNG MIT NEUAUSBAU



Wohnung 8

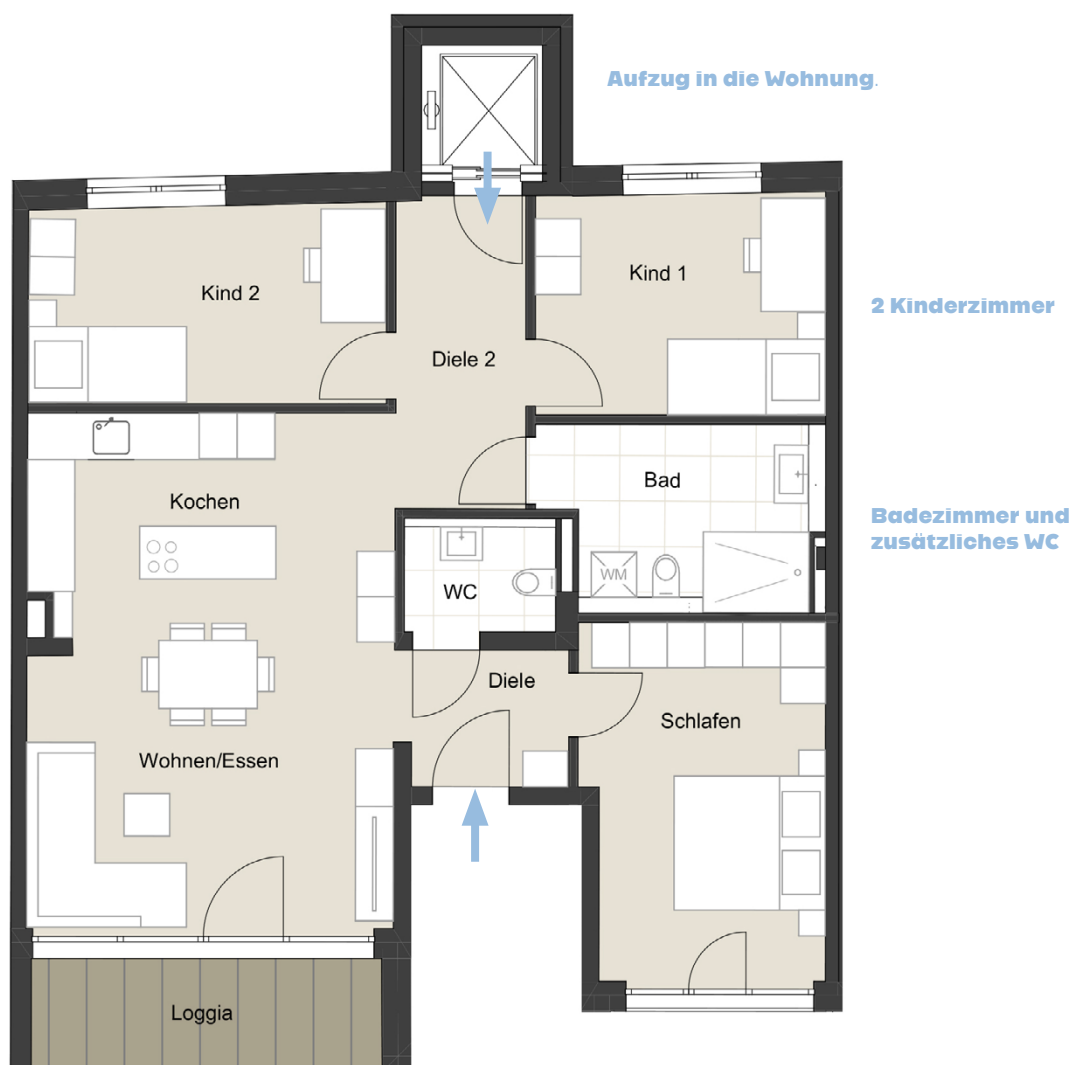
	m ²
WOHNEN / ESSEN	21,23
KOCHEN	11,39
SCHLAFEN	14,78
KIND 1	11,18
KIND 2	12,36
BAD	8,52
WC	3,00
DIELE 1	4,03
DIELE 2	7,09
LOGGIA (X 0,5)	3,49



Vorderseite



Hofseite



DIE WOHNUNG 9 ^o HOFHAUS

Mit Wohnung 9 entsteht im rückwärtigen Grundstücksbereich ein eigenständiger Neubau mit außergewöhnlichem Wohnkonzept. Der eingeschossige, pavillonartige Baukörper verbindet die Privatsphäre und Eigenständigkeit eines Einfamilienhauses mit den Vorzügen eines gemeinschaftlich entwickelten Grundstücks.

Auf rund 141 m² Wohnfläche gruppiert sich das Hofhaus um einen geschützten Patio mit Terrasse und begrüntem Außenbereich. Die unmittelbare Verbindung zwischen Innen- und Außenraum schafft einen privaten Rückzugsort mit hoher Aufenthaltsqualität.



Glanzpunkte der

Wohnung 9 im Hofhaus

- Eigenständiger Neubau im Innenhof**
- Eingeschossiger, pavillonartiger Baukörper**
- Rund 141 m² Wohnfläche**
- Wohngefühl eines privaten Einfamilienhauses**
- Geschützter Patio mit Terrasse und begrüntem Außenbereich**
- Großzügiger Wohn-, Ess- und Kochbereich**
- Direkte Verbindung zwischen Wohnraum und Patio**
- Direkt an die Küche angebundener Hauswirtschaftsraum**
- Separater Elternbereich mit Bad en Suite**
- Zwei weitere Zimmer mit eigenem Badezimmer**
- Eigener überdachter Carport**
- Außenliegender Abstellraum für Fahrräder und weitere Gegenstände**
- Hohe Privatsphäre innerhalb des gemeinschaftlichen Grundstücks**

WOHNFLÄCHE

Der großzügige Wohn-, Ess- und Kochbereich befindet sich im rückwärtigen Gebäudeteil und öffnet sich direkt zum Patio. Der Eingangsbereich ist als eigene Diele mit integriertem Einbauschränk ausgebildet. Ein unmittelbar an die Küche angebundener Hauswirtschaftsraum ergänzt das offene Wohnkonzept um praktische Funktions- und Abstellflächen.

Im mittleren Bereich des Gebäudes befindet sich der geschützte Elternbereich mit Schlafzimmer und Bad en Suite. Zwei weitere Zimmer liegen in Richtung des Vorderhauses und bilden gemeinsam mit einem eigenen Badezimmer einen separat gegliederten Kinder- oder Gästebereich.

141 M²

Ein eigener überdachter Carport und ein außenliegender Abstellraum für Fahrräder und weitere Gegenstände vervollständigen das Wohnkonzept. Durch seine eigenständige Erschließung, die klare Raumaufteilung und den privaten Patio vermittelt das Hofhaus weniger den Charakter einer klassischen Wohnung als vielmehr das Wohngefühl eines individuellen Einfamilienhauses.

GLOBAL  ACT
NEUAUSBAU



5 Zimmer ca. 141,14 m² Erdgeschoss Hof

NEUAUSBAU HOFHAUS



Wohnung 9

	m ²
WOHNEN	26,64
KOCHEN	14,98
ESSEN	15,26
SCHLAFEN	14,76
KIND 1	11,94
KIND 2	12,71
BAD 1	4,85
BAD 2	4,71
FLUR	16,62
DIELE	5,35
HAUSWIRTSCHAFTSRAUM	3,27
TERRASSE (X 0,5)	10,05





Terrasse

Patio
Eigener Hofbereich

2 Badezimmer

Carport und
Abstellraum

2 Kinderzimmer



**GLEUELER STRAßE 197
50935 KÖLN
LINDENTHAL**

BAUBESCHREIBUNG ZAHLEN UND FAKTEN

WOHN- UND NUTZFLÄCHEN MITEIGENTUMSANTEILE

GESAMTANSICHT

BAUBESCHREIBUNG

BEZEICHNUNG:	WOHNHAUS
BAUJAHR:	CA. 1963 VORDERHAUS, 1956 HOFGEBÄUDE UMBAU BEIDE GEBÄUDE 2026
FLUR · FLURSTÜCK:	63 · 5523/48
GRUNDSTÜCKSGRÖßE:	CA. 546 M²
WOHNEINHEITEN:	9 (8 X VORDERHAUS, 1 X HOFGEBÄUDE)
WOHNFLÄCHE GESAMT:	CA. 704 M²
WOHNUNGSGRÖßEN:	CA. 36 M² – 141 M²
ANZAHL ZIMMER:	3- BIS 5-ZIMMERWOHNUNGEN
GESCHOSSE:	KG, EG, 1.OG – 5.OG, HOFGEBÄUDE EG
AUFZUG:	NEUE AUFZUGANLAGE FÜR DIE WOHNUNGEN 6, 7, 8 STOPP DIREKT IN DEN WOHNUNGEN
BODENBELÄGE:	PARKETT / FLIESEN / LAMINAT
KELLERGESCHOSS:	IM VORDERHAUS VORHANDEN
BAUWEISE:	MASSIV
DACH:	FLACHDACH
DECKEN:	BETONDECKEN
FASSADE:	NEUE PUTZFASSADE MIT WÄRMEDÄMMVERBUNDSYSTEM
FENSTER:	ISOLIERVERGLASTE FENSTER
TREPPEN:	STAHLBETONTREPPEN
TERRASSE / BALKON / LOGGIA:	JA
HEIZUNG:	ZENTRALHEIZUNG
KFZ-STELLPLÄTZE:	3 X INNENHOF

WOHN- UND NUTZFLÄCHEN / MITEIGENTUMSANTEILE

EINHEIT NUMMER	TYP / ZIMMER	LAGE	WOHN- UND NUTZFLÄCHEN	MITEIGENTUMS- ANTEILE IN 1.000-STEL
WE 01	3-ZIMMER	EG	68,61 m²	95,92
WE 02	3-ZIMMER	1. OG	62,19 m²	87,53
WE 03	2-ZIMMER	1. OG	36,58 m²	55,81
WE 04	3-ZIMMER	1. OG	62,49 m²	87,95
WE 05	2-ZIMMER	1. OG	36,66 m²	52,12
WE 06	4-ZIMMER	1. OG NEUAUSBAU	100,52 m²	141,48
WE 07	4-ZIMMER	1. OG NEUAUSBAU	98,66 m²	141,54
WE 08	4-ZIMMER	1. OG NEUAUSBAU	97,07 m²	137,35
WE 09	5-ZIMMER	EG HOF NEUAUSBAU	141,14 m²	197,31
STP 10	STELLPLATZ	EG HOF		1,00
STP 11	STELLPLATZ	EG HOF		1,00
STP 12	STELLPLATZ	EG HOF		1,00
GESAMT CA.			703,92 m²	1.000,00

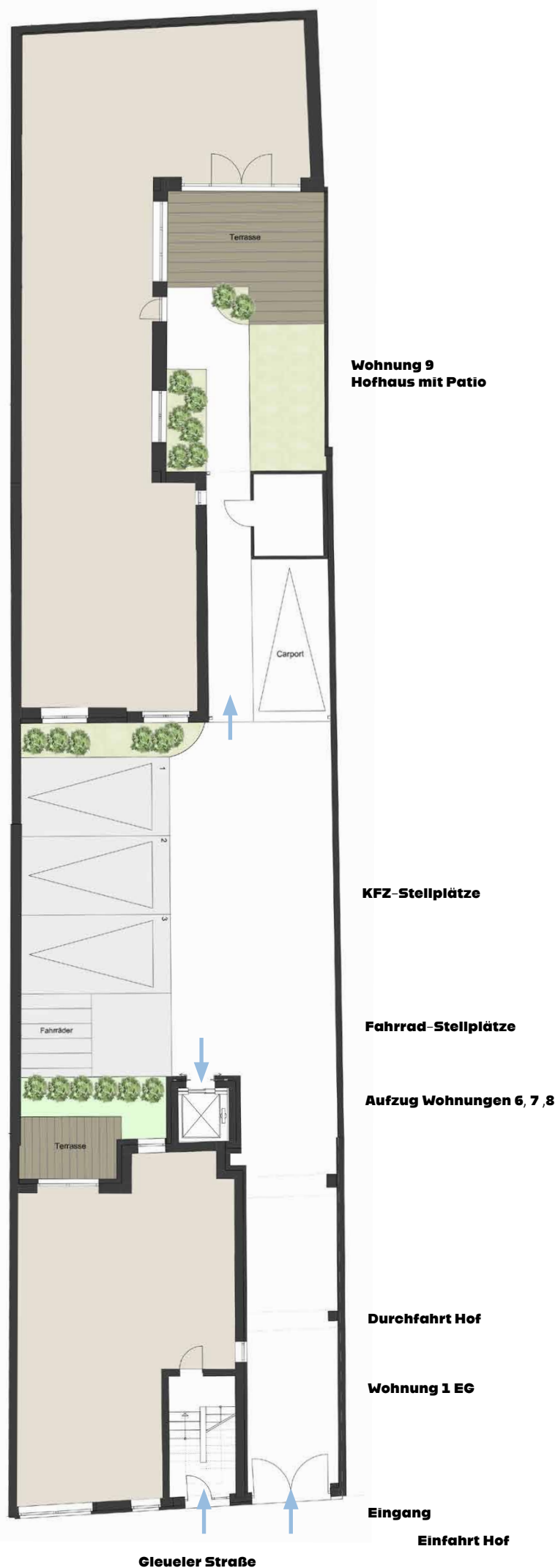
Stand: 08.2026



**GLEUELER STRAßE 197
50935 KÖLN
LINDENTHAL**

**LAGEPLAN
ERDGESCHOSS**

ANSICHTEN





**Ansicht
Gleueler Straße 197**



**Ansicht
Hofseite**



**Gleueler Straße mit Haus Nr. 197 im August 2026
vor Aufstockung, Modernisierung und Neuausbau**

Eigentumswohnungen
50935 Köln

GLEUELER STRASSE 197

LINDENTHAL

**Stadtwohnen &
Hofhaus mit Patio –
ein Ensemble in Lindenthal.**

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 08/2026 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: 08.2026

www.global-act.de