Eigentumswohnungen
Neuausbau & Bestand

GLOBAL ACT
Leben und Wohnen mit Gewinn

ROSEN-STRAßE 18–22

SEVERINSVIERTEL

50678 Köln

Dem Rhein ganz nah.



Köln pur.

www.global-act.de



ROSEN-STRAßE 18–22

Dem Rhein ganz nah.



Eigentumswohnungen

ROSENSTRAßE 18–22
INNENSTADT
SEVERINSVIERTEL

50678 Köln

Inhaltsangabe

Seite 3
Inhalt

Seite 4–7
Lage: Lageplan, Beschreibung,
Szenefotos, Infrastruktur, Objektfoto

Seite 8–13
Objekt: Beschreibung, Ansichten,
Highlights, Ausstattungsbeispiele

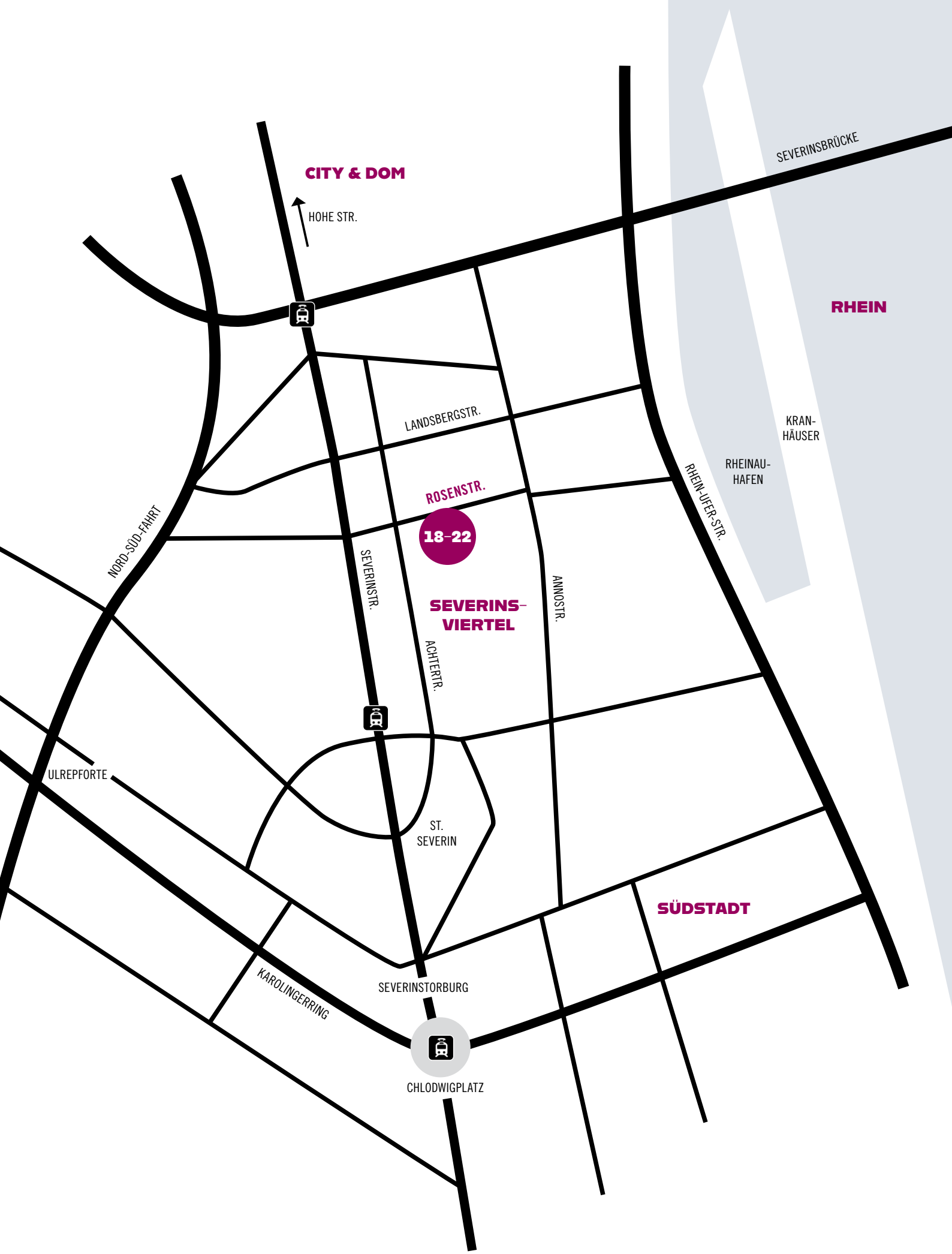
Seite 14–32
Grundrisse, Flächen, Lage im Haus

Seite 33–35
Facts: Ansichten, Baubeschreibung, Zahlen / Fakten
Wohn- und Nutzflächen / Miteigentumsanteile

Seite 36
Kontakt

Anlagen

Chancen und Risiken im Überblick
Aktuelle Bilder


CITY & DOM
HOHE STR.
SEVERINSBRÜCKE
RHEIN
LANDSBERGSTR.
KRAN-
HÄUSER
RHEINAU-
HAFEN
ROSENSTR.
18–22
RHEIN-UFER-STR.
NORD-SÜD-FAHRT
SEVERINSTR.
ACHTERTR.
ANNOSTR.
SEVERINS-
VIERTEL
ULREPFORTE
ST.
SEVERIN
SÜDSTADT
KAROLINGERRING
SEVERINSTORBURG
CHLODWIGPLATZ

SEVERINS-VIERTEL

Das Severinsviertel und die Südstadt geben sich als echte Eigenmarken. Sie sind an Gegensätzlichkeit nicht zu überbieten. Einerseits voller Energie, voller Leben und Dynamik, andererseits entfalten sie eine geradezu entspannte Atmosphäre in den ruhigeren Teilen. Dieses Spannungsverhältnis macht das Quartier so begehrt für Fans des Urban Living.

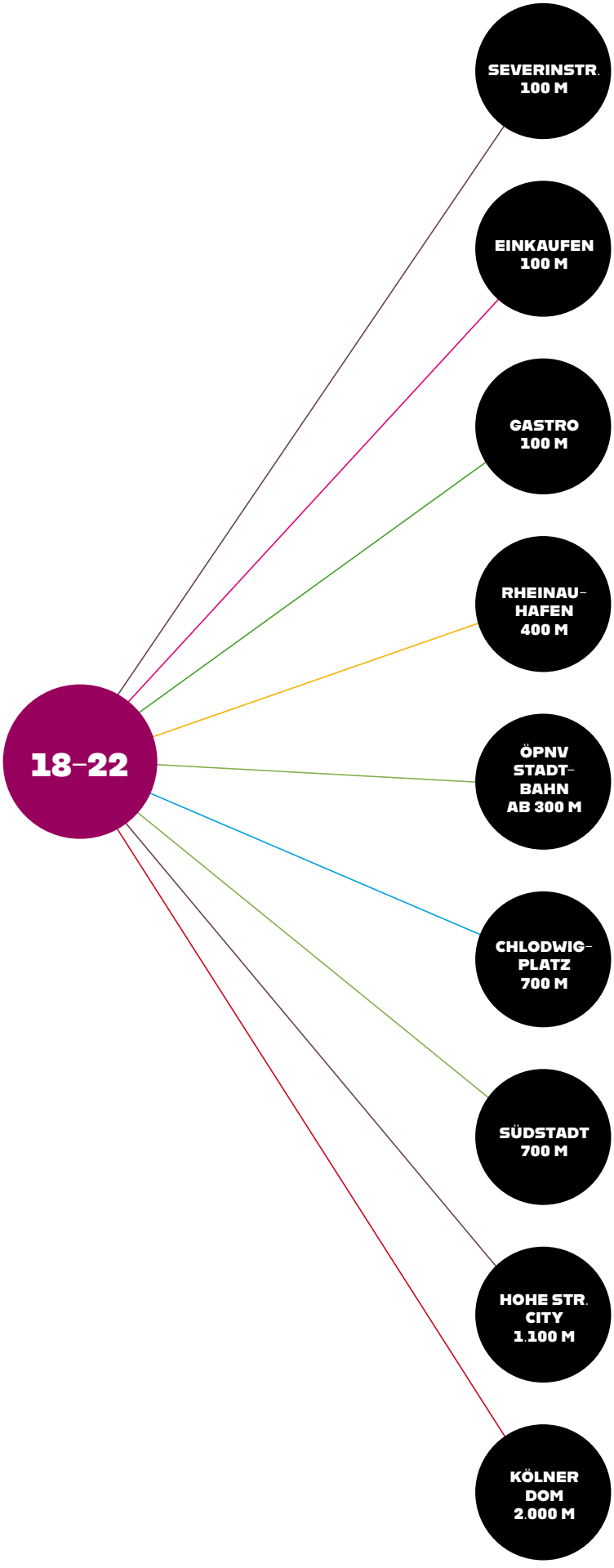
Hier findet man ein schier unendliches gastronomisches Angebot aller Länderküchen auf jedem Niveau. Ebenso unzählig sind die Einkaufsmöglichkeiten. Neben namhaften Einzelhändlern sind es vor allem kleine, oft spezialisierte Händler, die Ihre internationalen Waren offerieren. Allein die Severinstraße ist in dieser Hinsicht eine pure Freude.



Infrastruktur und Entfernungen Rosenstraße CIRCA



Foto vor Gebäudemodernisierung, Oktober 2026

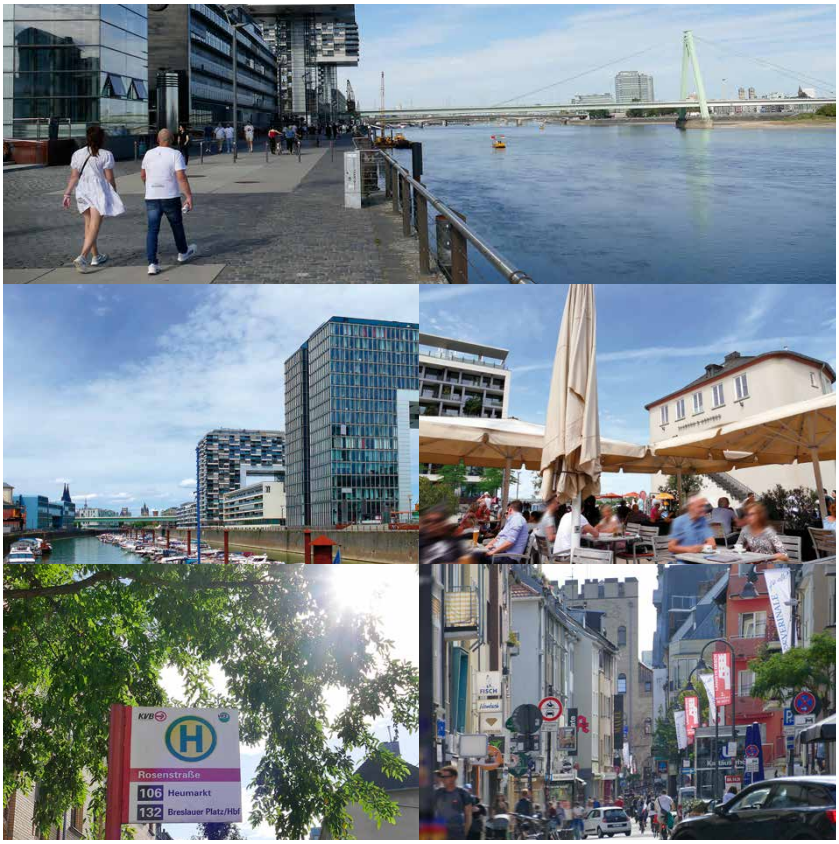


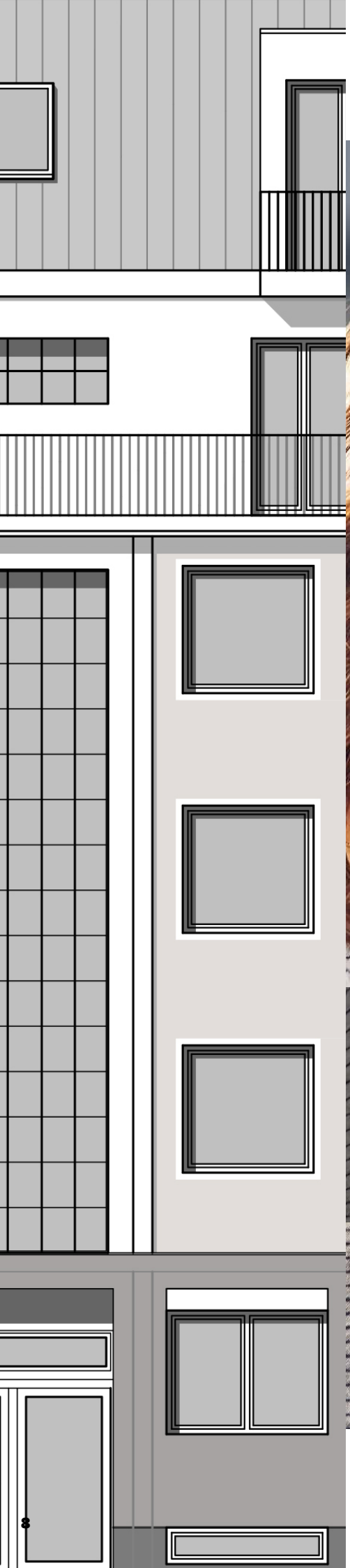
ROSEN–STRAßE

Perfekt in jede Richtung – Serverinsviertel, Südstadt, Rhein und Kölner City – das ist die Rosenstraße. Besonders gut gelingt das Miteinander der Menschen in diesem Viertel. Alle leben hier wie selbstverständlich nebeneinander. Studenten, Familien, Jung und Alt sind hier vereint.

Der Anschluss an den ÖPNV ist durch die U-Bahnlinie Severinstraße bestens, die Fahrzeit zum Kölner Hauptbahnhof beträgt rund 15 Minuten. Die Stadtlage mit bester ÖPNV-Anbindung garantiert einen Wohnkomfort mit hoher Mobilität, auch ohne eigenen PKW.

Ihre persönliche Relax- und Sportzone liegt fast vor der Haustür. Der Rhein mit Rheinauhafen und den Kranhäusern ist sozusagen gleich nebenan. Nach einem morgendlichen Lauf am Rhein kann der Tag entspannt beginnen.







RAUM FÜR MICH.

Mein Eigentum, mein Zuhause in zentraler Kölner Veedellage. Investiert in meine Zukunft.

PERFEKTE GRÖßEN UND GRUNDRISSE

Um es vorwegzunehmen: Das Mehrfamilienhaus bietet einen tollen Wohnungsmix aus vielen angesagten Größen und Grundrissen. Und das in diesem Viertel.

Stadtbezirk Innenstadt, Stadtteil Altstadt-Süd, Severinsveedel – das alles passt perfekt zur Rosenstraße 18–22. Das circa 1956 erbaute Haus befindet sich in einer Seitenstraße zwischen Severinstraße und dem Rheinufer.

Das gesamte Gebäude wird 2027 energetisch saniert, modernisiert und mit neun Wohnungen im Dachgeschoss, Erdgeschoss und Souterrain erweitert. Es beherbergt, nach Fertigstellung, insgesamt 25 Wohnungen. Die Außenfassade erhält eine Putzfassade mit Wärmedämmverbundsystem, nachhaltig und energiesparend.

Die Wohnungsgrößen liegen zwischen kompakten rund 31 m² und großzügigen 104 m². Von acht Einzimmer-, über fünf Zweizimmer- und vier Dreizimmerbis hin zu acht Vierzimmerwohnungen ist jede Größe vorhanden. Wie gesagt – der perfekte Wohnungsmix. Fast alle Einheiten bieten Balkon oder Terrasse.

Der Neuausbau erfolgt im Dachgeschoss mit zwei Wohnungen. Modernisiert werden vier Einheiten im Erdgeschoss und drei im Souterrain. Die Wohnungen in den unteren Etagen zeichnen sich durch einen offenen Loftcharakter mit höheren Raummaßen aus. Die Souterrain-Wohnungen befinden sich hofseitig auf Erdgeschossniveau und haben ebenfalls Terrassen. Die Wohnungen 22 und 23 erreicht man durch ein eigenes Treppenhaus über den Hof. In der 104 m²-Wohnung im Erdgeschoss befinden sich Oberlichter für zusätzliches Tageslicht und einen besonderen Lichteinfall.

Die Wohnungen bieten für Singles, Paare und Familien besten Komfort mit einer guten Raumaufteilung in angesagten Größen und das in dieser Lage. Sie profitieren von der massiven Bauweise des Gebäudes und sind mit Bodenbelägen aus Fliesen, Parkett oder Laminat ausgestattet. Die Fenster sind isolierverglast. Bitte beachten Sie, dass nicht alle Einheiten renoviert sind.

Eigentum – einfach Raum für mehr.



Ansicht Rosenstraße 18–22

Highlights Rosenstraße

18–22

- 25 EIGENTUMSWOHNUNGEN
- 2 WOHNUNGEN IM DACHGESCHOSS NEU AUSGEBAUT
- 7 WOHNUNGEN IM ERDGESCHOSS UND SOUTERRAIN MODERNISIERT
- 1- BIS 4-ZIMMER
- WOHNFLÄCHEN VON RUND 31 M² BIS 104 M²
- FAST ALLE WOHNUNGEN MIT BALKON ODER TERRASSE
- SOUTERRAIN-WOHNUNGEN MIT ERDGESCHOSS-TERRASSEN ZUM INNENHOF
- FASSADE MIT WÄRMEDÄMMVERBUNDSYSTEM
- GEBÄUDE WIRD ENERGETISCH SANIERT
- LAGE IM SEVERINSVIERTEL, SEITENSTRAßE MIT NÄHE ZUM RHEIN

NICHT ALLE EINHEITEN SIND RENOVIERT.



Ansicht Gebäuderückseite Hof

Neuausbau der Wohnungen im Dachgeschooss

Souterrain- und Erdgeschoss-Wohnungen mit Loftcharakter

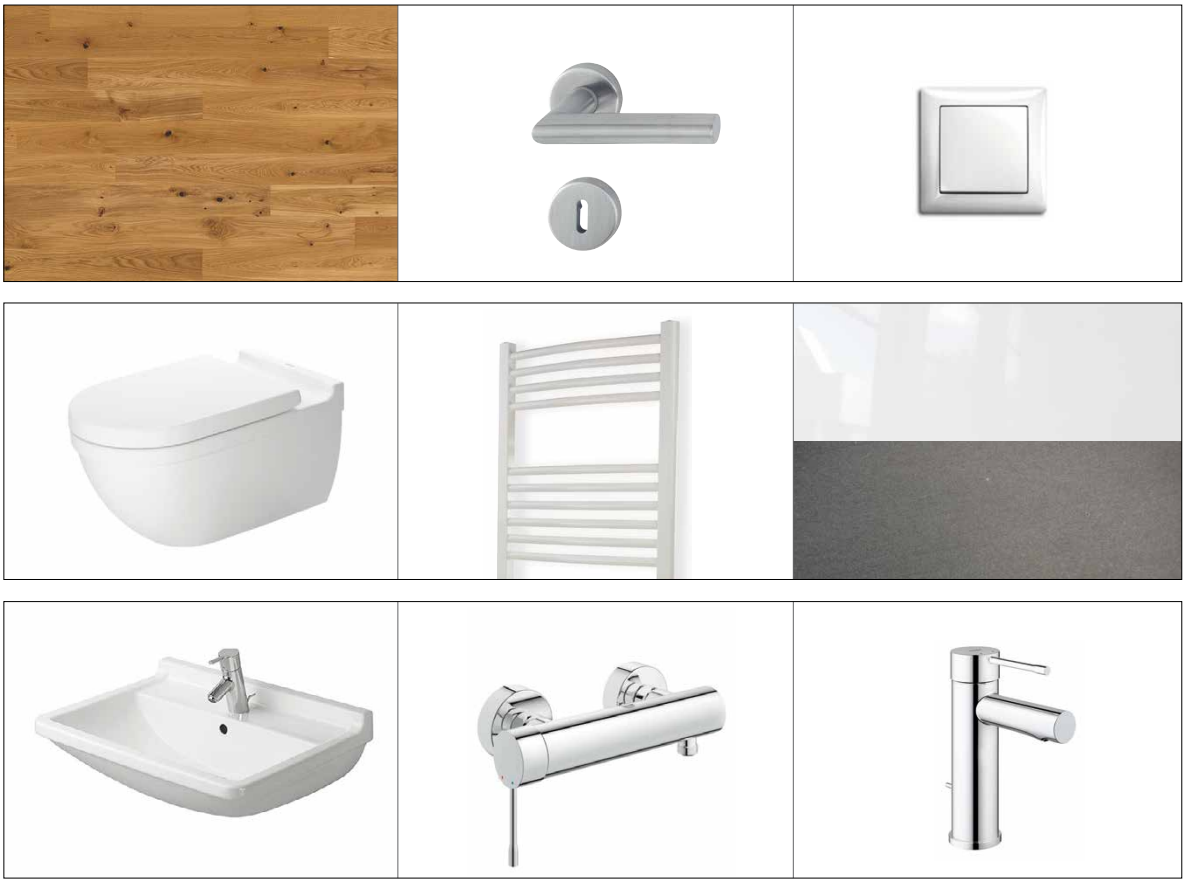
Souterrain-Wohnungen im Hof mit Terrassen auf Erdgeschossniveau



CLEVER INVESTIERT.

Gepflegte Immobilien in angesagter Kölner Lage sind attraktiv und wertbeständig – besonders zur soliden Kapitalanlage.

Ausstattungsbeispiele



Details

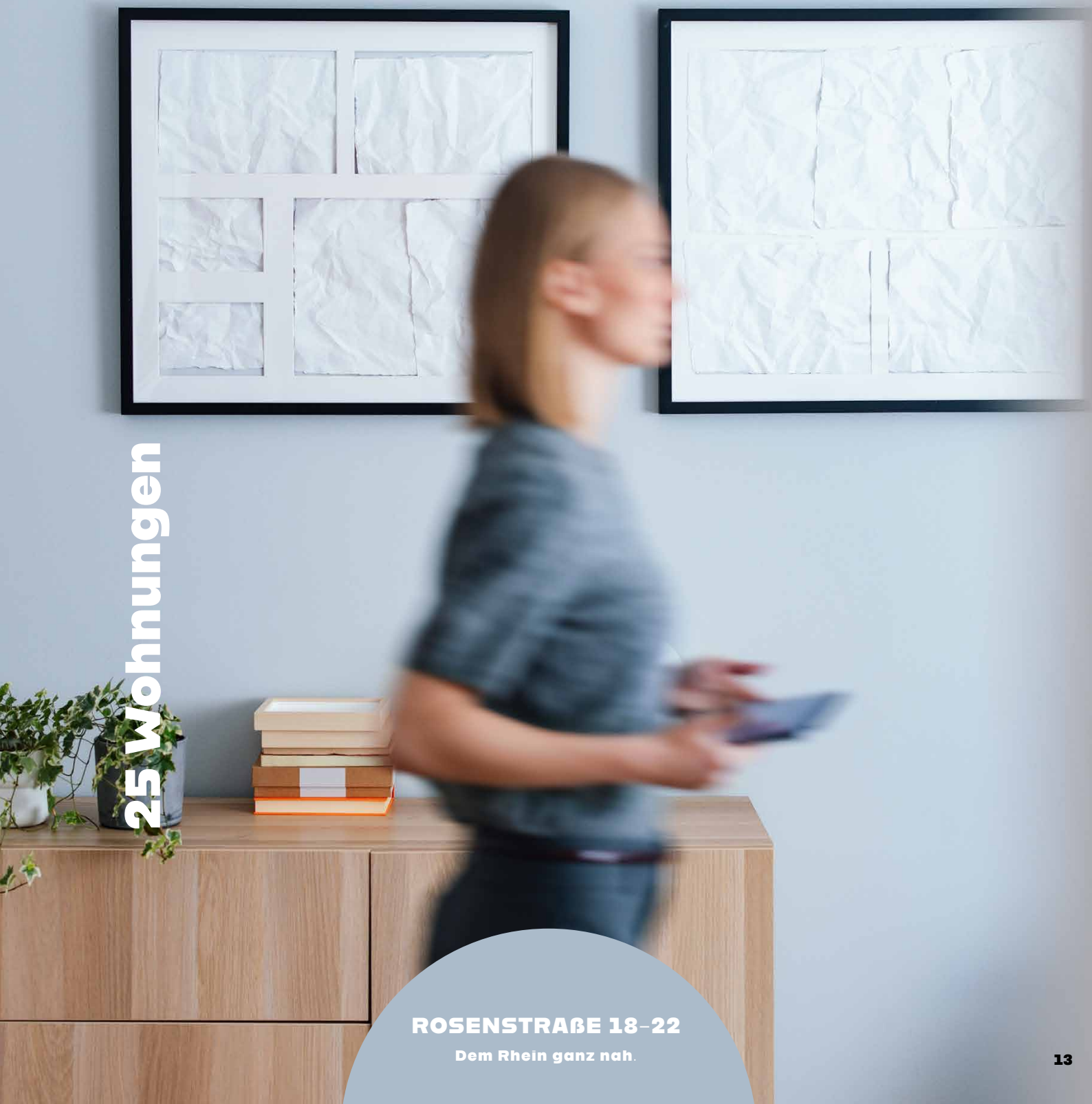
- ECHTHOLZPARKETT EICHE NABBUCO
- TÜRBESCHLÄGE AUS EDELSTAHL
- SCHALTERPROGRAMM REINWEIß
- WC REINWEIß DURAVIT
- HANDTUCHHEIZKÖRPER REINWEIß
- FLIESEN MODERN UND GROßFORMATIG
- WASCHTISCH REINWEIß DURAVIT
- DUSCHARMATUR GROHE ESSENCE
- WASCHTISCHARMATUR GROHE ESSENCE

Hier dargestellt ist eine Beispielausstattung, Abweichungen sind möglich.
Nicht alle Einheiten sind renoviert.

31 bis 104 m²

25 Wohnungen

8 x Einzimmer
5 x Zweizimmer
4 x Dreizimmer
8 x Vierzimmer



ROSENSTRAßE 18–22

Dem Rhein ganz nah.

WOHNUNG 1 / WOHNUNG 5 / WOHNUNG 9

1. OBERGESCHOSS / 2. OBERGESCHOSS / 3. OBERGESCHOSS

4 ZIMMER
CA. 72,81 M²

	M²
WOHNEN / ESSEN / KOCHEN	22,50
SCHLAFEN	16,49
KIND	8,80
ARBEITEN	8,06
BAD	4,57
DIELE	10,10
BALKON (X 0,5)	2,29

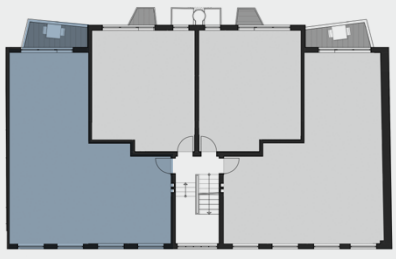




Vorderansicht



Rückansicht



1.–3. Obergeschoss

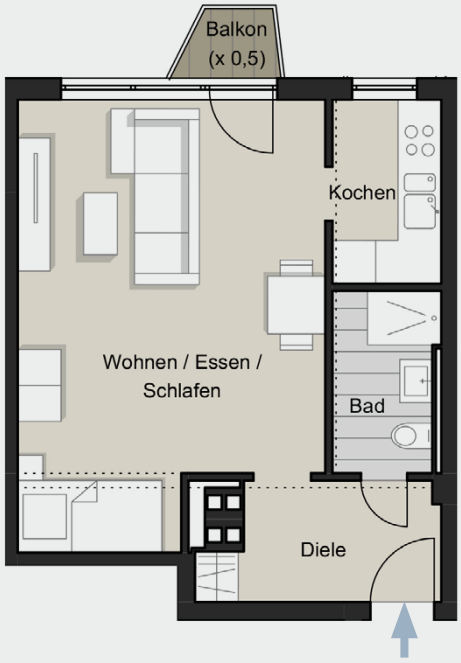


WOHNUNG 2 / WOHNUNG 6 / WOHNUNG 10

1. OBERGESCHOSS / 2. OBERGESCHOSS / 3. OBERGESCHOSS

1 ZIMMER
CA. 37,72 M²

	M²
WOHNEN / ESSEN / SCHLAFEN	24,62
KOCHEN	3,85
BAD	3,60
DIELE	5,05
BALKON (X 0,5)	0,60

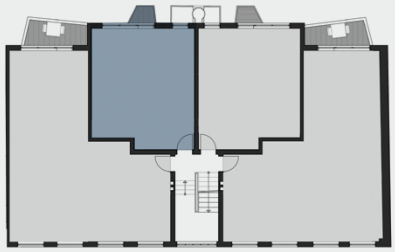




Vorderansicht



Rückansicht



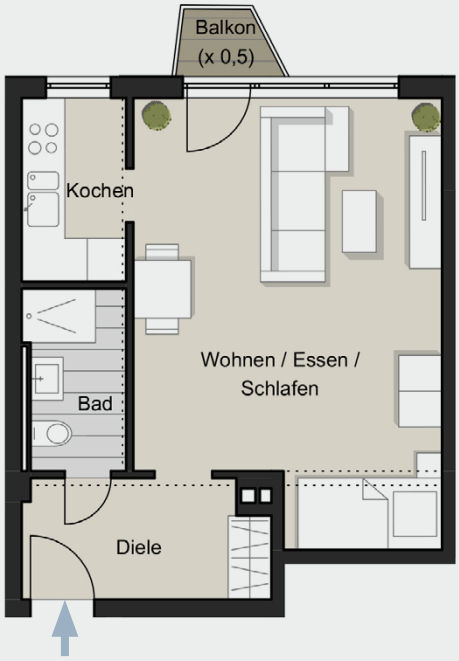
1.–3. Obergeschoss

WOHNUNG 3 / WOHNUNG 7 / WOHNUNG 11

1. OBERGESCHOSS / 2. OBERGESCHOSS / 3. OBERGESCHOSS

1 ZIMMER
CA. 37,92 M²

	M²
WOHNEN / ESSEN / SCHLAFEN	24,65
KOCHEN	3,70
BAD	3,45
DIELE	5,55
BALKON (X 0,5)	0,57

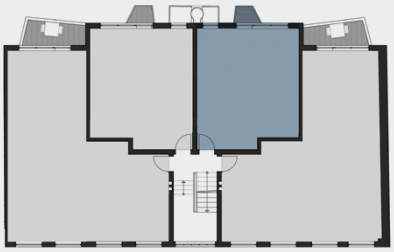




Vorderansicht



Rückansicht



1.–3. Obergeschoss

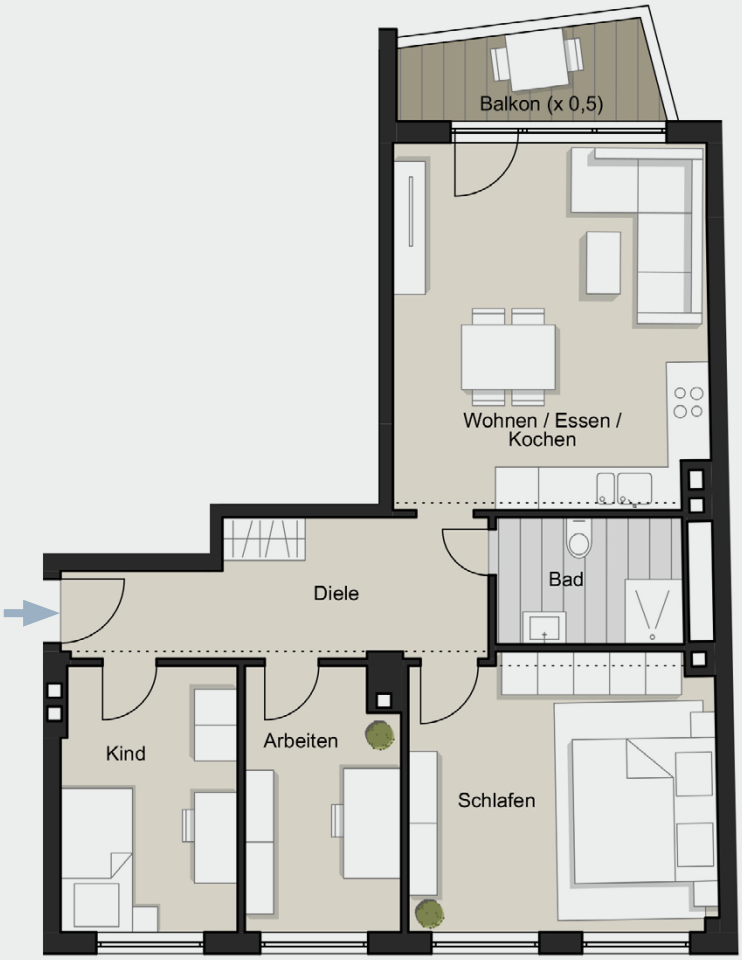


WOHNUNG 4 / WOHNUNG 8 / WOHNUNG 12

1. OBERGESCHOSS / 2. OBERGESCHOSS / 3. OBERGESCHOSS

4 ZIMMER
CA. 71,97 M²

	M²
WOHNEN / ESSEN / KOCHEN	22,13
SCHLAFEN	16,32
KIND	9,02
ARBEITEN	7,73
BAD	4,60
DIELE	9,95
BALKON (X 0,5)	2,22

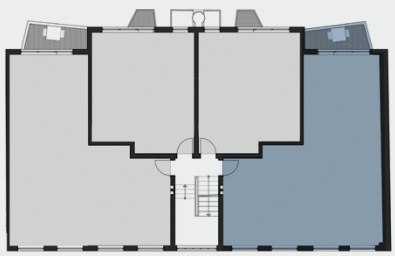




Vorderansicht



Rückansicht



1.–3. Obergeschoss

WOHNUNG 13

STAFFELGESCHOSS

3 ZIMMER
CA. 64,71 M²

	M²
WOHNEN / ESSEN / KOCHEN	17,83
SCHLAFEN	13,14
KIND	12,04
BAD	4,84
DIELE	8,00
TERRASSE 1 (X 0,5)	2,23
TERRASSE 2 (X 0,5)	6,63

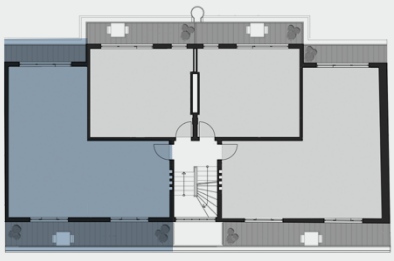




Vorderansicht



Rückansicht



Staffelgeschoss

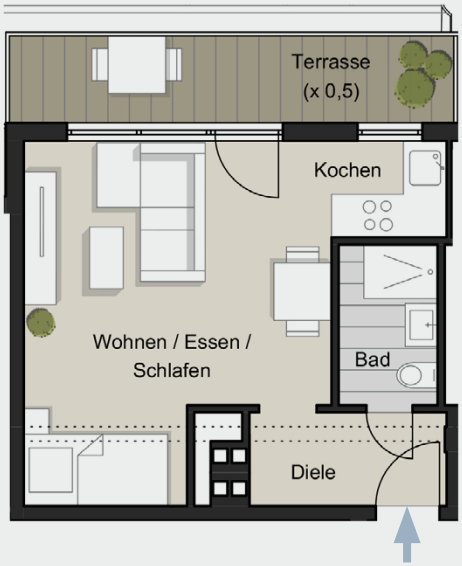


WOHNUNG 14

STAFFELGESCHOSS

1 ZIMMER
CA. 31,40 M²

	M²
WOHNEN / ESSEN / SCHLAFEN	18,89
KOCHEN	2,15
BAD	3,07
DIELE	3,55
TERRASSE (X 0,5)	3,74

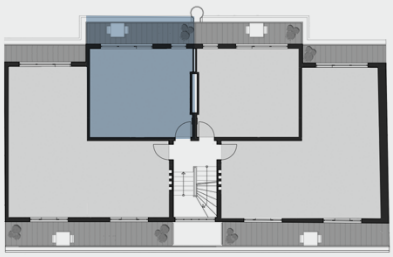




Vorderansicht



Rückansicht



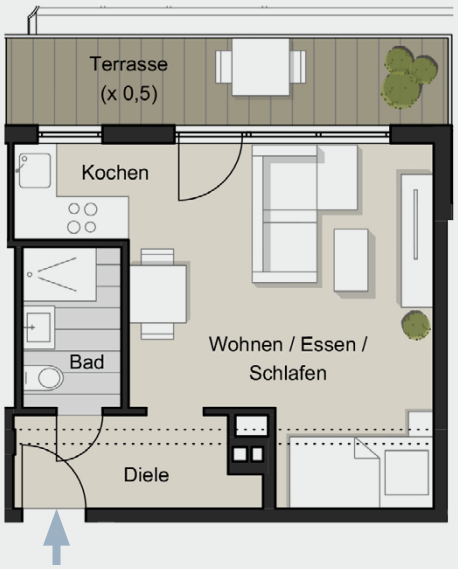
Staffelgeschoss

WOHNUNG 15

STAFFELGESCHOSS

1 ZIMMER
CA. 31,68 M²

	M²
WOHNEN / ESSEN / SCHLAFEN	18,65
KOCHEN	2,15
BAD	3,07
DIELE	4,10
TERRASSE (X 0,5)	3,71

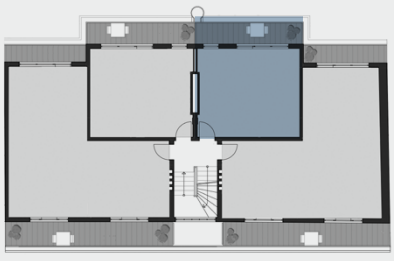




Vorderansicht



Rückansicht



Staffelgeschoss

WOHNUNG 16

STAFFELGESCHOSS

3 ZIMMER
CA. 64,13 M²

	M²
WOHNEN / ESSEN / KOCHEN	17,32
SCHLAFEN	12,66
KIND	12,59
BAD	4,86
DIELE	7,87
TERRASSE 1 (X 0,5)	2,42
TERRASSE 2 (X 0,5)	6,41

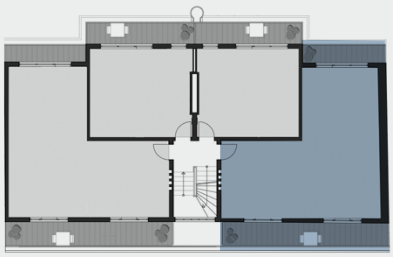




Vorderansicht



Rückansicht



Staffelgeschoss

WOHNUNG 17

DACHGESCHOSS

GLOBAL ACT NEUAUSBAU

4 ZIMMER
CA. 72,42 M²

	M²
WOHNEN / ESSEN / KOCHEN	20,90
SCHLAFEN	12,15
KIND	10,76
ARBEITEN	9,76
BAD	4,48
DIELE	8,01
ABSTELL	1,12
BALKON (X 0,5)	0,79
TERRASSE (X 0,5)	4,45

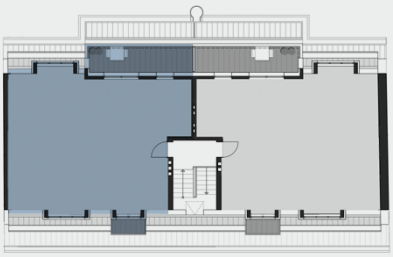




Vorderansicht



Rückansicht



Dachgeschoss

WOHNUNG 18

DACHGESCHOSS

GLOBAL ACT NEUAUSBAU

4 ZIMMER
CA. 73,51 M²

	M²
WOHNEN / ESSEN / KOCHEN	21,85
SCHLAFEN	11,72
KIND	10,67
ARBEITEN	10,46
BAD	4,72
DIELE	7,78
ABSTELL	1,07
BALKON (X 0,5)	0,79
TERRASSE (X 0,5)	4,45

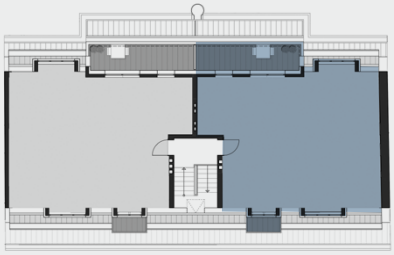




Vorderansicht



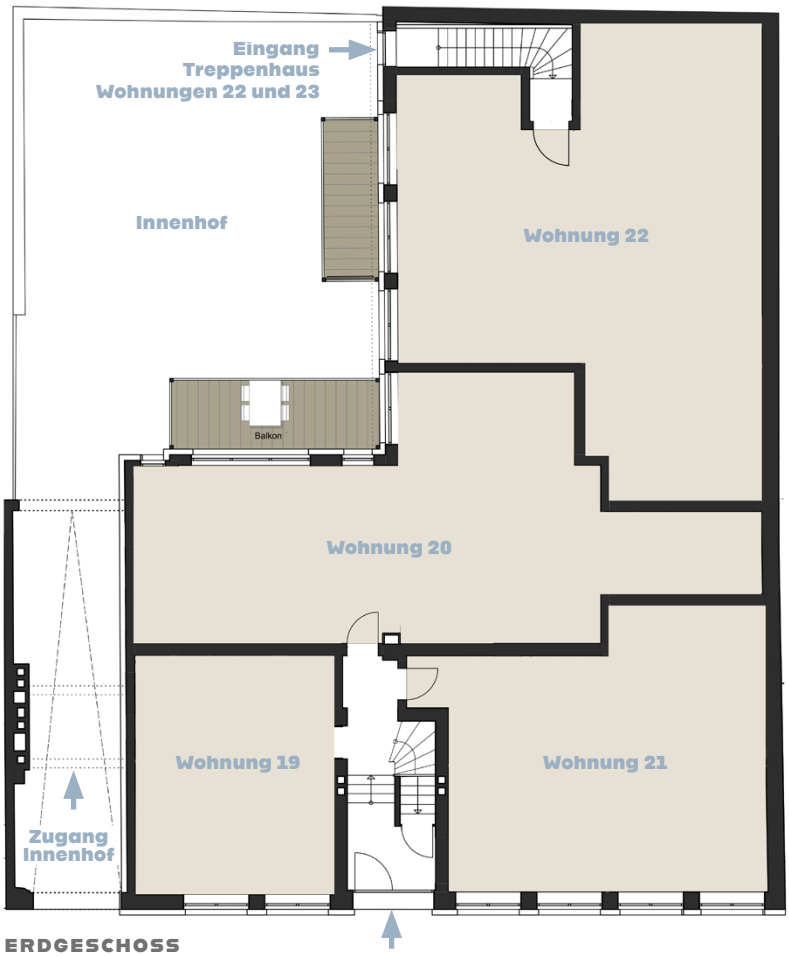
Rückansicht



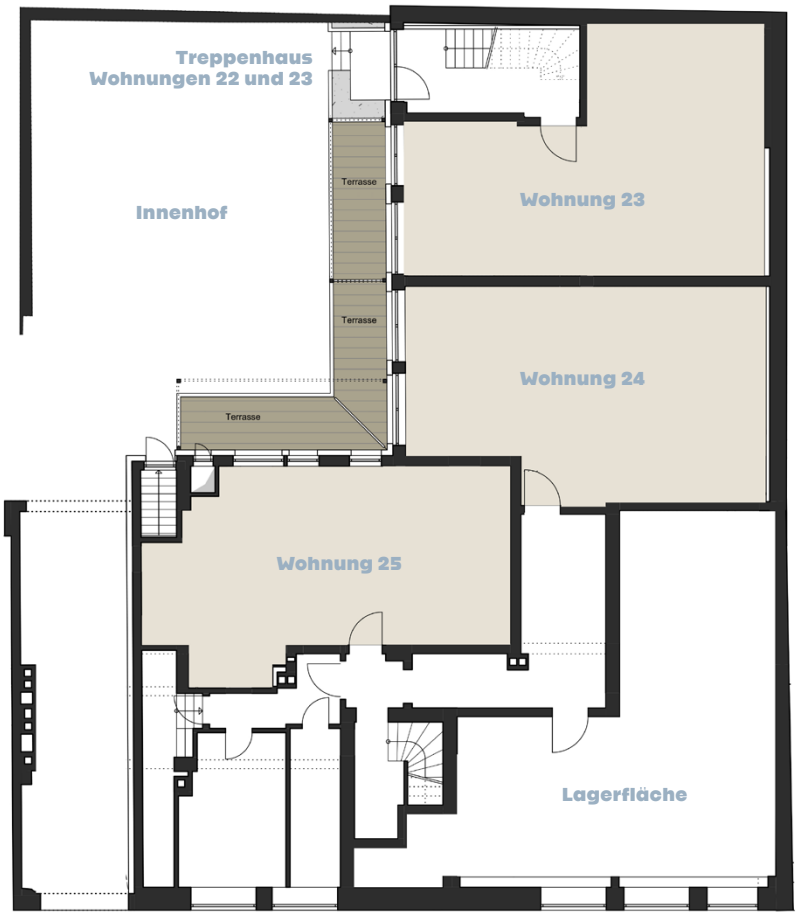
Dachgeschoss



ÜBERSICHTSPLÄNE
ERDGESCHOSS UND SOUTERRAIN



ERDGESCHOSS
ZUGANG INNENHOF WOHNUNG 22 UND WOHNUNG 23
UND EINGANG TREPPENHAUS WOHNEN VORNE



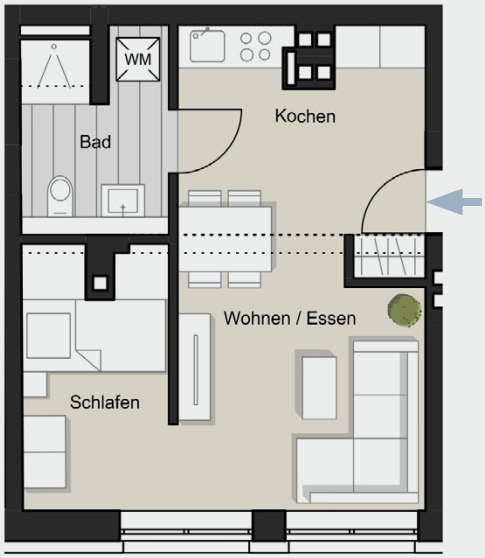
SOUTERRAIN,
WOHNUNGEN HOFSEITE AUF ERDGESCHOSSNIVEAU

WOHNUNG 19

ERDGESCHOSS

2 ZIMMER
CA. 34,81 M²

	M²
WOHNEN / ESSEN / KOCHEN	22,24
SCHLAFEN	7,12
BAD	5,45

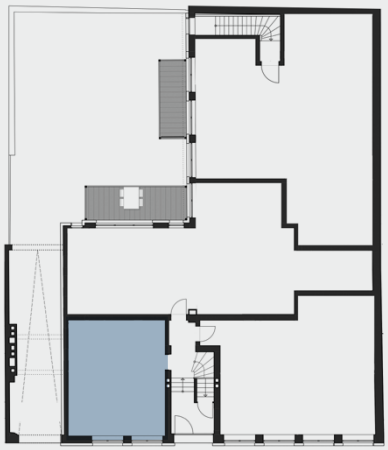




Vorderansicht



Rückansicht



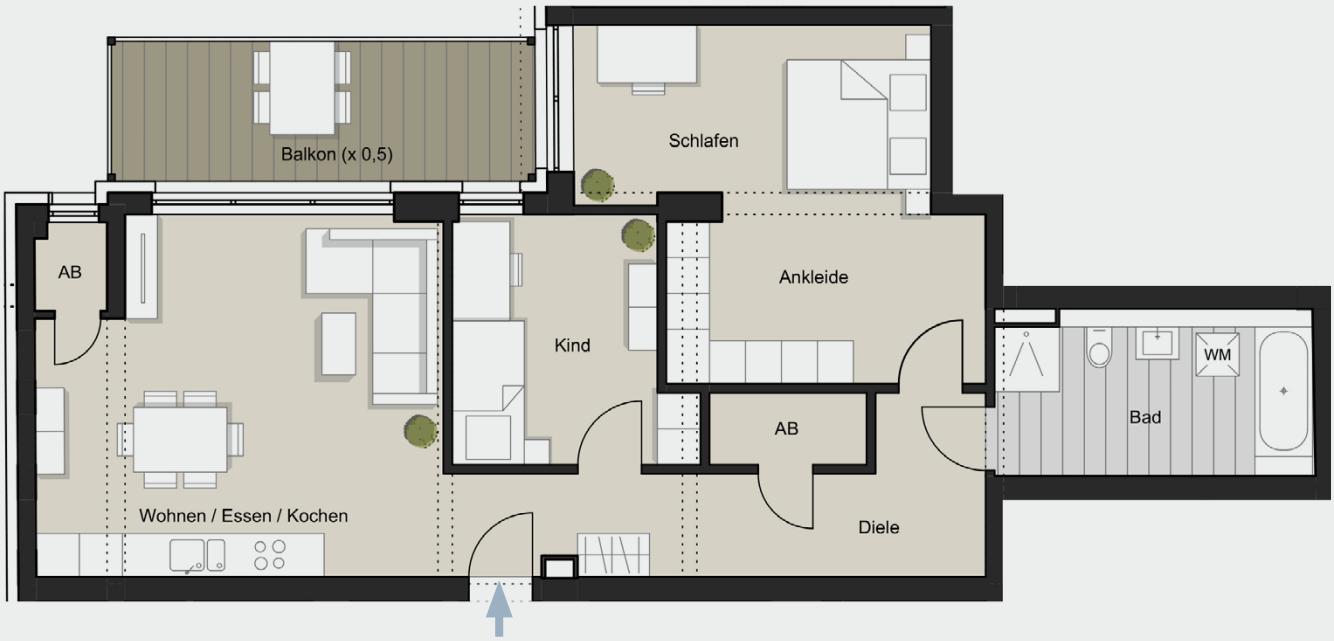
Erdgeschoss

WOHNUNG 20

ERDGESCHOSS

3 ZIMMER
CA. 90,44 M²

	M²
WOHNEN / ESSEN / KOCHEN	28,20
SCHLAFEN / ANKLEIDE	22,69
KIND	10,35
BAD	9,88
DIELE	10,25
ABSTELL 1	2,15
ABSTELL 2	1,19
BALKON (X 0,5)	5,73

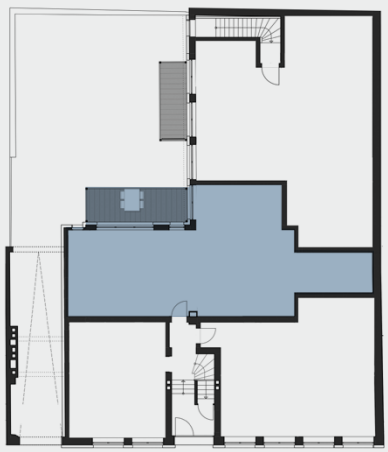




Vorderansicht



Rückansicht



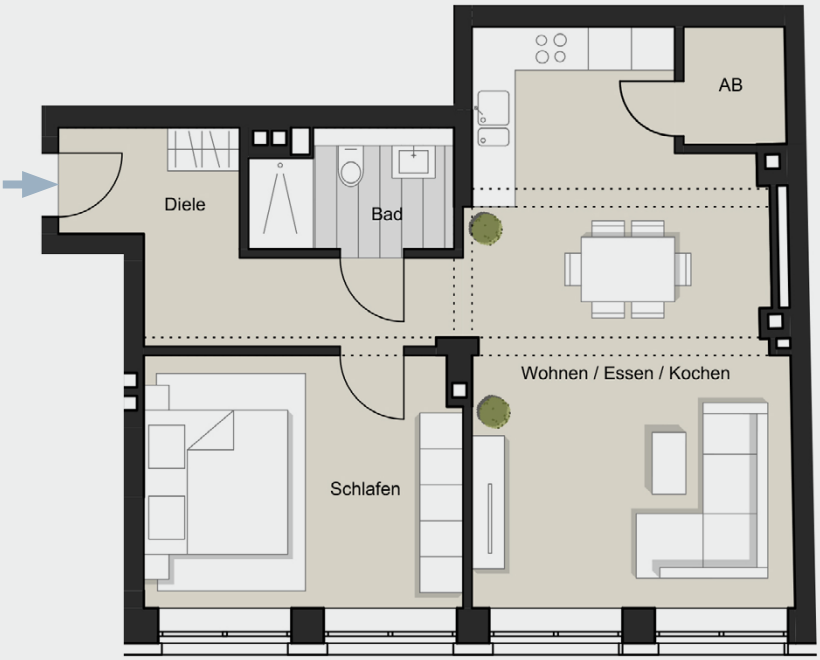
Erdgeschoss

WOHNUNG 21

ERDGESCHOSS

2 ZIMMER
CA. 63,08 M²

	M²
WOHNEN / ESSEN / KOCHEN	31,82
SCHLAFEN	15,18
BAD	4,37
DIELE	9,43
ABSTELL	2,28

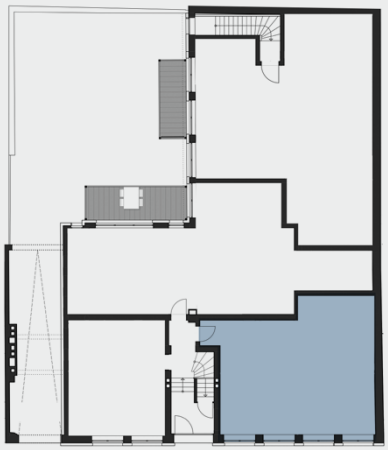




Vorderansicht



Rückansicht



Erdgeschoss

WOHNUNG 22

ERDGESCHOSS

3 ZIMMER
CA. 104,51 M²

	M²
WOHNEN / ESSEN / KOCHEN	53,60
SCHLAFEN	16,56
ANKLEIDE	6,45
KIND	11,21
BAD	10,11
DIELE	3,07
BALKON (X 0,5)	3,51

OBERLICHTER FÜR
ZUSÄTZLICHES TAGESLICHT



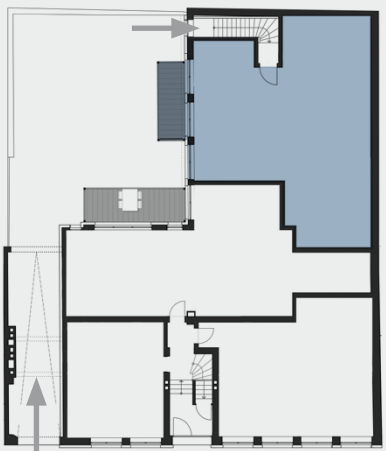
EINGANG
ÜBER TREPPENHAUS IM HOF
OBERE EBENE



Vorderansicht



Rückansicht



Erdgeschoss

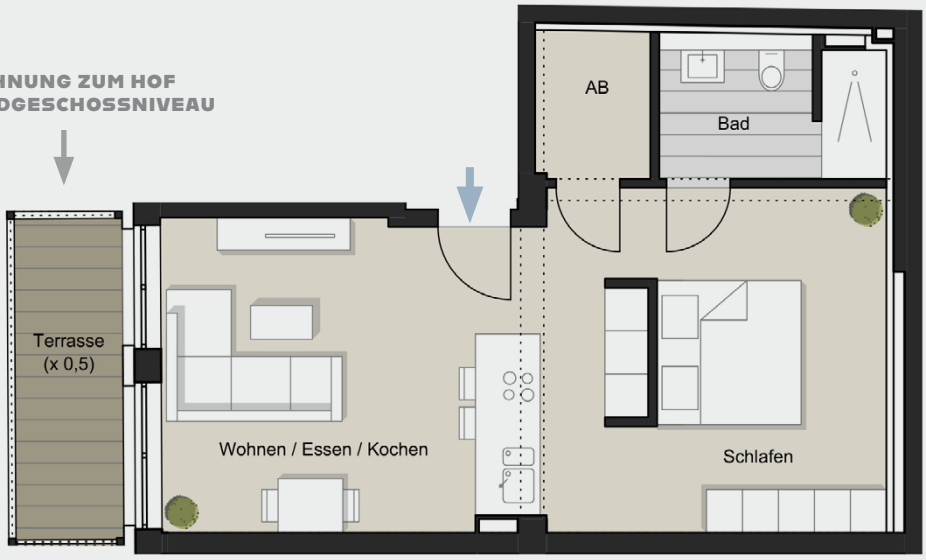
WOHNUNG 23

SOUTERRAIN

2 ZIMMER
CA. 56,89 M²

	M²
WOHNEN / ESSEN	21,71
KOCHEN	5,72
SCHLAFEN	16,96
BAD	5,93
ABSTELL	3,23
TERRASSE (X 0,5)	3,34

WOHNUNG ZUM HOF
AUF ERDGESCHOSSNIVEAU



EINGANG
ÜBER TREPPENHAUS IM HOF
UNTERE EBENE



Vorderansicht



Rückansicht



Souterrain

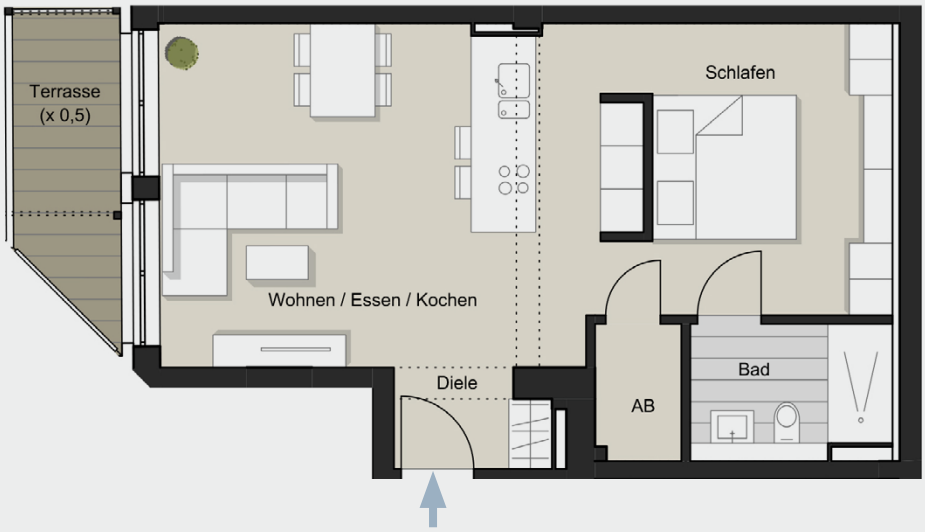
WOHNUNG 24

SOUTERRAIN

2 ZIMMER
CA. 57,47 M²

	M²
WOHNEN / ESSEN	23,18
KOCHEN	6,96
SCHLAFEN	14,26
BAD	5,05
DIELE	2,82
ABSTELL	2,22
TERRASSE (X 0,5)	2,98

WOHNUNG ZUM HOF
AUF ERDGESCHOSSNIVEAU

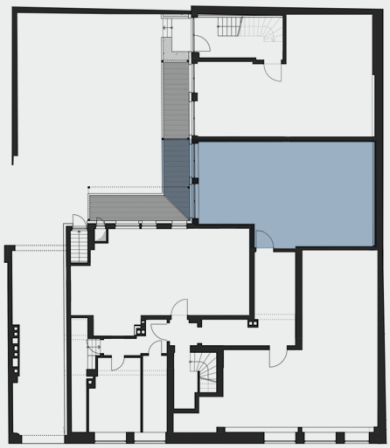




Vorderansicht



Rückansicht



Souterrain

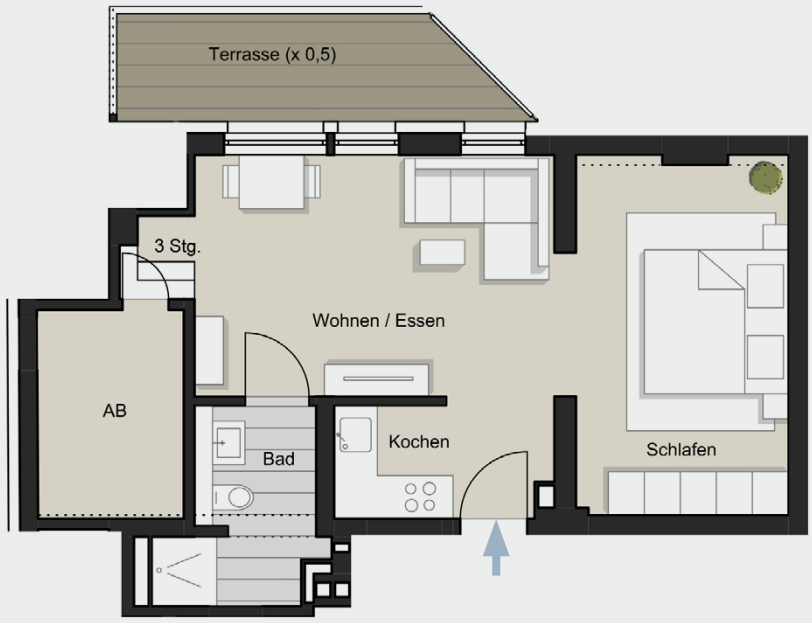
WOHNUNG 25

SOUTERRAIN

2 ZIMMER
CA. 50,90 M²

	M²
WOHNEN / ESSEN	17,04
KOCHEN	4,78
SCHLAFEN	14,40
BAD	5,07
ABSTELL	5,81
TERRASSE (X 0,5)	3,80

WOHNUNG ZUM HOF
AUF ERDGESCHOSSNIVEAU

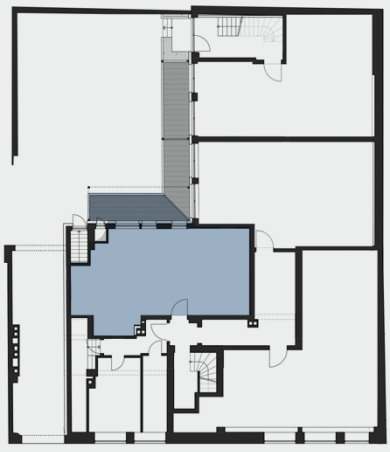




Vorderansicht



Rückansicht



Souterrain

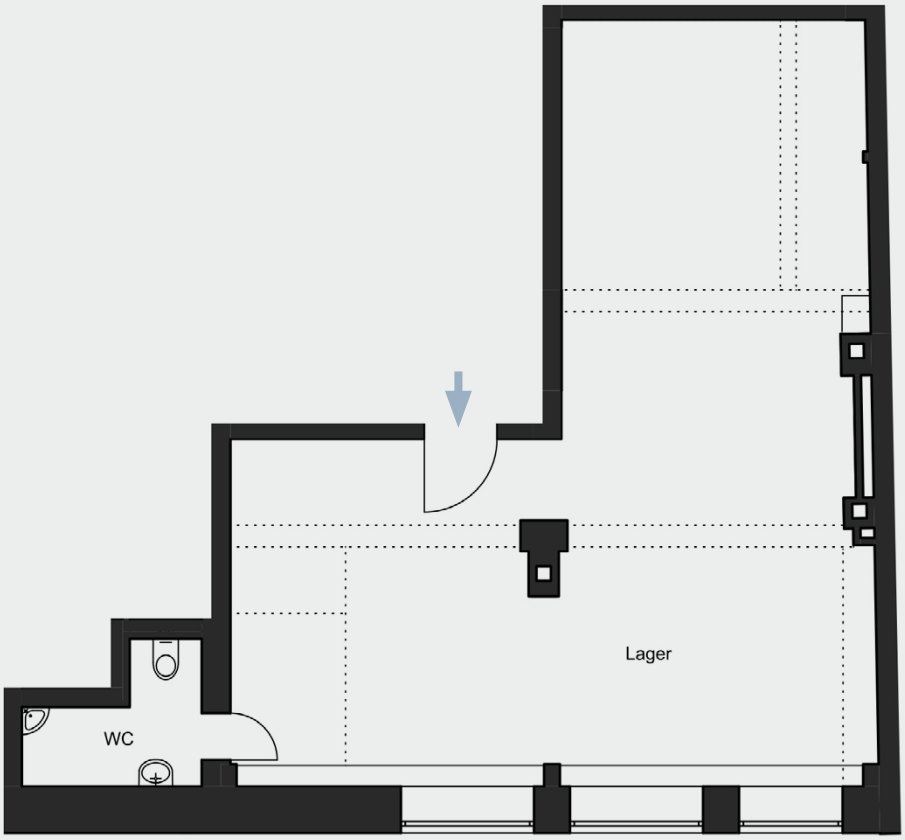
LAGER 1

SOUTERRAIN / KELLERGESCHOSS

CA. 68,31 M²

	M²
LAGER	64,61
WC	3,70

LAGER

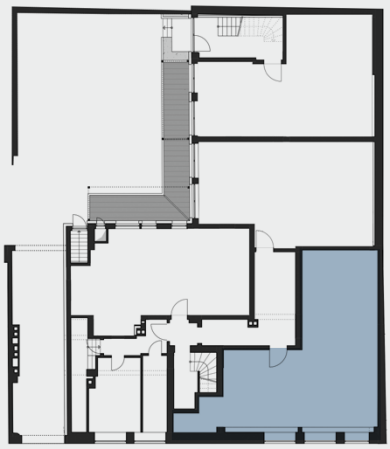




Vorderansicht



Rückansicht



Souterrain





NEUAUSBAU DACHGESCHOSS WE 17 UND 18

ANSICHT ROSENSTRAßE 18–22



NEUAUSBAU DACHGESCHOSS WE 17 UND 18

ANSICHT HOFSEITE

facts

ROSENSTRAßE 18–22
50678 KÖLN

STADTBEZIRK INNENSTADT
STADTTEIL ALTSTADT-SÜD
SEVERINSVIERTEL

BAUBESCHREIBUNG
ZAHLEN UND FAKTEN

WOHN- UND
NUTZFLÄCHEN
MITEIGENTUMSANTEILE

BAUBESCHREIBUNG

BEZEICHNUNG:	MEHRFAMILIENHAUS
BAUJAHR:	CA. 1956 / 2027 MODERNISIERUNG
FLUR · FLURSTÜCK:	2 · 233
GRUNDSTÜCKSGRÖßE:	CA. 557 M²
WOHNEINHEITEN:	25
WOHNFLÄCHE GESAMT:	CA. 1.457 M²
WOHNUNGSGRÖßEN:	CA. 31 M² – 104 M²
ANZAHL ZIMMER:	1- BIS 4-ZIMMER-WOHNUNGEN
LAGERFLÄCHE:	1, CA. 68 M²
GESCHOSSE:	TIEFKELLER / SOUTERRAIN, KG / EG / 1.OG / 2.OG / 3.OG / STG / DG
BODENBELÄGE:	PARKETT / FLIESEN / LAMINAT
BAUWEISE:	MASSIV
DACH:	SATTELDACH
DECKEN:	BETONDECKEN
TREPPEN:	BETONTREPPEN
FENSTER:	ISOLIERVERGLASTE FENSTER
FASSADE:	PUTZFASSADE MIT WÄRMEDÄMMVERBUNDSYSTEM
TERRASSE / BALKON / LOGGIA:	JA, BIS AUF WE 19 UND 21
HEIZUNG:	ZENTRALHEIZUNG

Stand: November 2026

ROSENSTRASSE 18–22 · 50678 KÖLN

WOHN- UND NUTZFLÄCHEN / MITEIGENTUMSANTEILE

EINHEIT NUMMER	TYP / ZIMMER	LAGE		WOHN- UND NUTZFLÄCHEN	MITEIGENTUMS-ANTEILE IN 1.000-STEL
WE 01	4-ZIMMER	1. OBERGESCHOSS		72,81 m²	49,92
WE 02	1-ZIMMER	1. OBERGESCHOSS		37,72 m²	25,86
WE 03	1-ZIMMER	1. OBERGESCHOSS		37,92 m²	26,00
WE 04	4-ZIMMER	1. OBERGESCHOSS		71,97 m²	49,34
WE 05	4-ZIMMER	2. OBERGESCHOSS		72,81 m²	49,92
WE 06	1-ZIMMER	2. OBERGESCHOSS		37,72 m²	25,86
WE 07	1-ZIMMER	2. OBERGESCHOSS		37,92 m²	26,00
WE 08	4-ZIMMER	2. OBERGESCHOSS		71,97 m²	49,34
WE 09	4-ZIMMER	3. OBERGESCHOSS		72,81 m²	49,92
WE 10	1-ZIMMER	3. OBERGESCHOSS		37,72 m²	25,86
WE 11	1-ZIMMER	3. OBERGESCHOSS		37,92 m²	26,00
WE 12	4-ZIMMER	3. OBERGESCHOSS		71,97 m²	49,34
WE 13	3-ZIMMER	STAFFELGESCHOSS		64,71 m²	44,36
WE 14	1-ZIMMER	STAFFELGESCHOSS		31,40 m²	21,52
WE 15	1-ZIMMER	STAFFELGESCHOSS		31,68 m²	21,72
WE 16	3-ZIMMER	STAFFELGESCHOSS		64,13 m²	43,96
WE 17	4-ZIMMER	DACHGESCHOSS	**NEUAUSBAU**	72,42 m²	49,65
WE 18	4-ZIMMER	DACHGESCHOSS	**NEUAUSBAU**	73,51 m²	50,40
WE 19	2-ZIMMER	ERDGESCHOSS		34,81 m²	23,86
WE 20	3-ZIMMER	ERDGESCHOSS		90,44 m²	62,00
WE 21	2-ZIMMER	ERDGESCHOSS		63,08 m²	43,24
WE 22	3-ZIMMER	ERDGESCHOSS		104,51 m²	71,64
WE 23	2-ZIMMER	SOUTERRAIN		56,89 m²	39,00
WE 24	2-ZIMMER	SOUTERRAIN		57,47 m²	39,40
WE 25	2-ZIMMER	SOUTERRAIN		50,90 m²	34,89
LAGER 01		SOUTERRAIN		68,31 m²	1,00
GESAMT CA.				1.525,52 m²	1.000,00



Eigentumswohnungen
Neuausbau & Bestand

ROSEN-STRAßE 18–22

SEVERINSVIERTEL

50678 Köln

Dem Rhein ganz nah.

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 11/2026 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: 26.08.2026

www.global-act.de