

# WOHN RAUM KÖLN LINDENTHAL

RHEIN  
IMMOBILIEN  
GMBH



DÜRENER STRAÙE 137  
50931 KÖLN

# RAUM FÜR MEHR

EIGENTUMSWOHNUNGEN  
UND GEWERBEEINHEITEN

Stand Juni 2024

## INHALTSANGABE

### SEITE

- 3 LAGEKARTE
- 4 LAGEBESCHREIBUNG / INFRASTRUKTUR / SZENEFOTOS
- 8 OBJEKTBESCHREIBUNG / ANSICHT
- 10 PENTHOUSE-NEUAUSBAU IM DACHGESCHOSS
- 13 WOHNEN: GRUNDRISSE UND FLÄCHEN
- 18 GEWERBE: GRUNDRISSE UND FLÄCHEN
- 20 FACTS: BAUBESCHREIBUNG / ZAHLEN & FAKTEN / ANSICHTEN
- 22 FACTS: WOHN- & NUTZFLÄCHEN / MITEIGENTUMSANTEILE / LAGEPLAN
- 24 KONTAKT

### ANLAGEN

CHANCEN UND RISIKEN IM ÜBERBLICK  
AKTUELLE BILDER



## EIGENTUMSWOHNUNGEN UND GEWEREBEEINHEITEN



DÜRENER STRAÙE 137  
50931 KÖLN-LINDENTHAL



INFRASTRUKTUR  
ENTFERNUNGEN CA.

EINKAUFEN / SHOPPING: DIREKTE UMGEBUNG

RESTAURANTS / CAFÉS / BRAUHÄUSER: DIREKTE UMGEBUNG

PARKANLAGE RAUTENSTRAUCHKANAL: DIREKTE UMGEBUNG

ÖPNV BUSHALTESTELLE: DIREKTE UMGEBUNG

AACHENER WEIHER: 650 METER

ÖPNV STADTBAHNHALTESTELLEN: 800 METER

KÖLNER STADTWALD: 1.000 METER

CITY / DOM / HAUPTBAHNHOF: 20 MINUTEN ÖPNV

## Mehr geht nicht – Eigentum in 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 zu Fuß erreichbar.

Fast wie im Urlaub in Italien fühlt man sich an den ausladenden Alleen des Rautenstrauch- und Clarenbachkanals, die den Aachener Weiher mit dem mondänen Stadtwald mit seinem Tierpark und dem pittoresken Decksteiner Weiher verbinden. Eine Oase in der Stadt – der perfekte Ort für gemütliche Sommerabende im Grünen oder zum Sport.



DÜRENER STRASSE 137  
VISUALISIERUNG MIT NEUAUSBAU PENTHOUSE IM DACHGESCHOSS

# Steht für sich – Dürener Straße

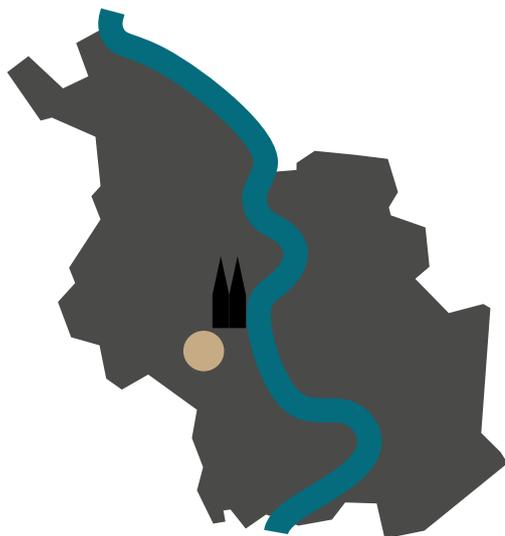
Besonders gut lebt es sich in der Dürener Straße, dem Herz des Viertels: Zahlreiche inhabergeführte Einzelhandelsgeschäfte, internationale Restaurants, Cafés und Szenekneipen sorgen für das Wohl der Bewohner. Schicke Läden für Mode und Accessoires bieten Ausgesuchtes und Individuelles. Hier findet man einfach alles, was zum Stadtleben gehört – und das in guter Qualität. Im August wird das Lindenthaler Sommerfest mit Musik, Tanz und kulinarischen Genüssen gefeiert.

Das große Angebot an Schulen und Kindergärten, die gute ärztliche Versorgung sowie die gute ÖPNV-Verbindung sind die Gründe dafür, dass sich in den letzten Jahren zu den alteingesessenen Kölner Familien immer mehr junge Familien und Studenten gesellt haben. Lindenthal ist lebens- und liebenswert und bestimmt eine der Top-Wohnlagen in Köln!





DÜRENER STRASSE 137 UND UMGEBUNG IM JANUAR 2024



# Werte schaffen

Eigentum in Köln-Lindenthal ist immer attraktiv und wertbeständig – für den Eigenbedarf oder zur soliden Kapitalanlage.

In der Bestandsimmobilie, mit neuausgebautem Dachgeschoss als Penthouse, befinden sich insgesamt 12 Wohneinheiten mit gefragten Größen und Grundrissen. Zwei- bis Vierzimmerwohnungen zwischen rund 37 m<sup>2</sup> bis 106 m<sup>2</sup>. Der neue Aufzug ermöglicht die bequeme Erschließung aller Geschosse und hält in den Zwischenebenen. Viele Wohnungen verfügen über einen Balkon. Die beiden Wohnungen im Staffelgeschoss über Dachterrassen.

Exklusiv Wohnen im zentralen Lindenthal. Im Dachgeschoss erfolgt ein Neuausbau mit einer Penthousewohnung die keine Wünsche offen lässt. Vier Zimmer mit gesamt rund 106 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Lichtdurchflutet mit offenem Wohn- Essbereich und einer Loggia über den Dächern von Lindenthal.

Die Eigentumswohnungen bieten für Singles, Paare und Familien besten Komfort. Sie sind mit Bodenbelägen aus Fliesen, Parkett oder Laminat ausgestattet. Die Wohnungen profitieren von der massiven Bauweise des Gebäudes und der neu gestalteten und wärmegeämmten Außenfassade, nachhaltig und energiesparend. Die Fenster sind isolierverglast. Bitte beachten Sie, dass nicht alle Einheiten renoviert sind.

Im Erdgeschoss befinden sich vier Gewerbeeinheiten. Im Hof sind drei Stellplätze vorhanden.

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





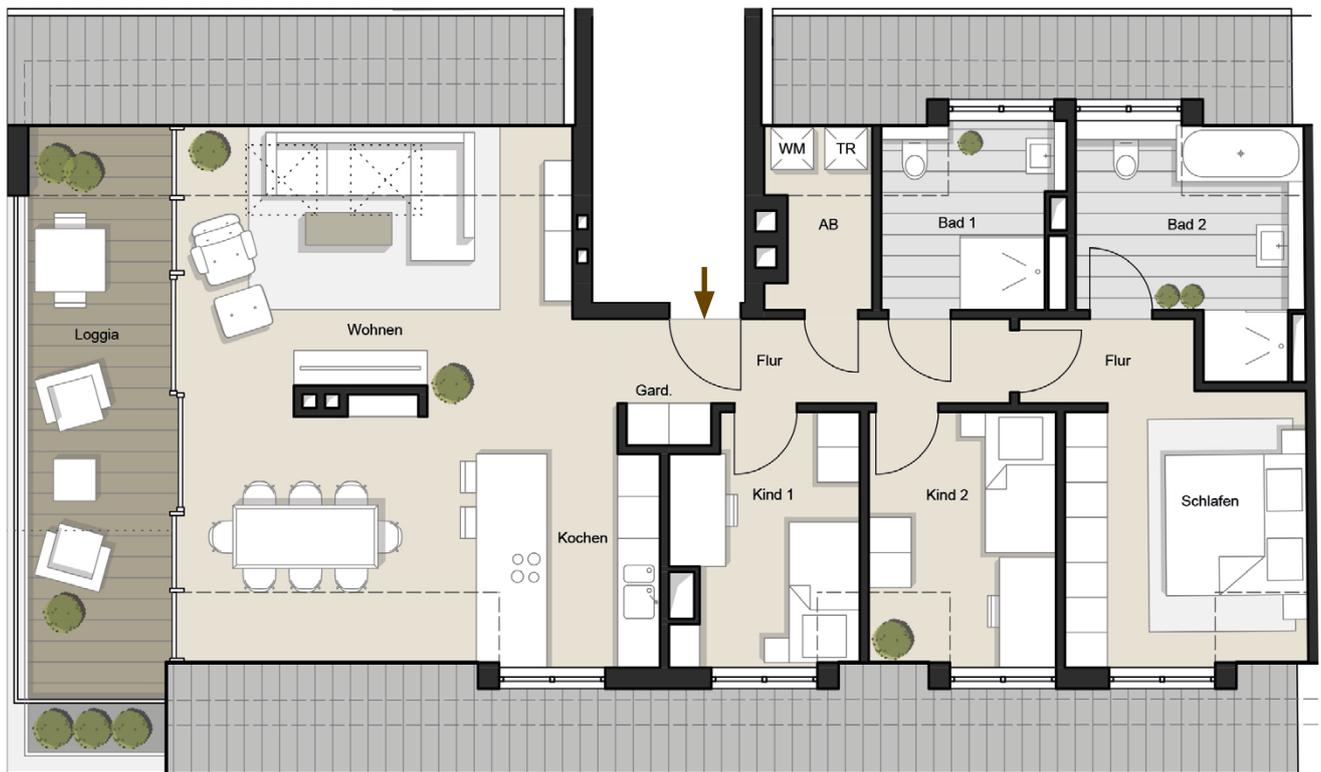
## HIGHLIGHTS

- 12 EIGENTUMSWOHNUNGEN
- ZWEI BIS VIERZIMMERWOHNUNGEN
- WOHNFLÄCHEN VON CA. 37 M<sup>2</sup> BIS 106 M<sup>2</sup>
- PENTHOUSEWOHNUNG NEUAUSBAU IM DG
- NEUE AUFZUGANLAGE
- BODENBELÄGE MIT PARKETT / LAMINAT / FLIESEN
- ISOLIERVERGLASTE FENSTER
- VIER GEWERBEEINHEITEN IM ERDGESCHOSS
- NEUE AUßENFASSADE MIT WÄRMEDÄMMVERBUNDSYSTEM
- ZENTRALE LAGE IN KÖLN-LINDENTHAL

NICHT ALLE EINHEITEN SIND RENOVIERT

# 106 m<sup>2</sup> über Lindenthal

**Neuausbau  
Penthousewohnung**



4 ZIMMER  
CA. 106,55 M<sup>2</sup>

WOHNUNG  
12  
DACHGESCHOSS

WOHNEN	19,33 m <sup>2</sup>
KOCHEN	9,03 m <sup>2</sup>
ESSEN	12,66 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	15,10 m <sup>2</sup>
KIND 1	8,56 m <sup>2</sup>
KIND 2	8,85 m <sup>2</sup>
BAD 1	6,07 m <sup>2</sup>
BAD 2	9,10 m <sup>2</sup>
FLUR	8,02 m <sup>2</sup>
ABSTELL	3,03 m <sup>2</sup>
LOGGIA (X 0,5)	6,80 m <sup>2</sup>

WE 12



DÜRENER STRASSE



RÜCKANSICHT



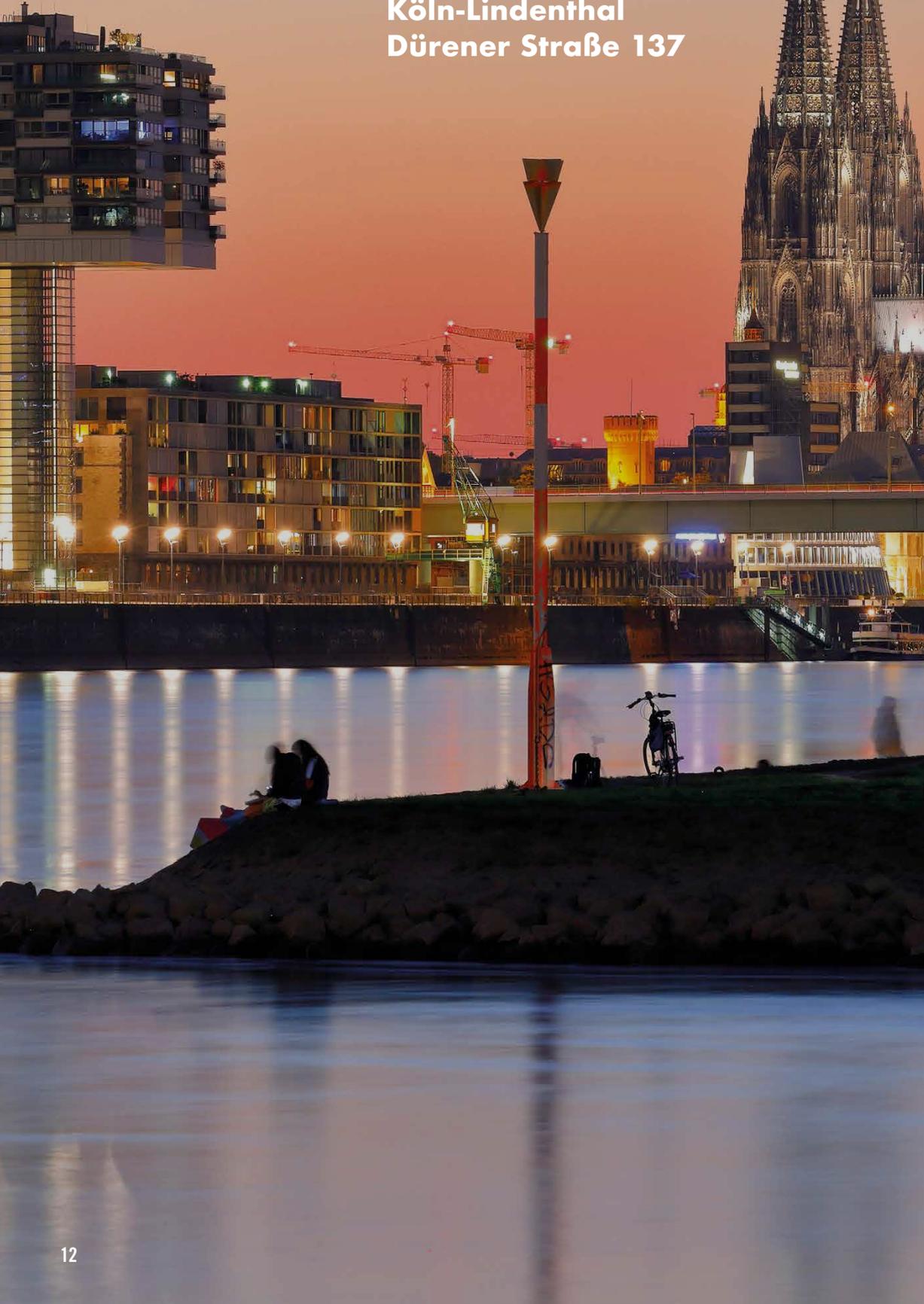
KARL-SCHWERING-PLATZ



Visualisierungen Neuausbau Penthousewohnung.  
Die Möblierungen sind Designvorschläge und gehören  
nicht zum Ausstattungsumfang. Änderungen vorbehalten.

# Raum für mich

Köln-Lindenthal  
Dürener Straße 137



**3 ZIMMER**  
CA. 80,04 M<sup>2</sup>

**WOHNUNG 1**  
1. OBERGESCHOSS

**WOHNUNG 4**  
2. OBERGESCHOSS

**WOHNUNG 7**  
3. OBERGESCHOSS

WOHNEN / ESSEN	27,19 m <sup>2</sup>
KOCHEN	16,98 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	12,52 m <sup>2</sup>
KIND	12,89 m <sup>2</sup>
BAD	5,44 m <sup>2</sup>
DIELE	1,90 m <sup>2</sup>
ABSTELL	0,52 m <sup>2</sup>
BALKON (X 0,5)	2,60 m <sup>2</sup>

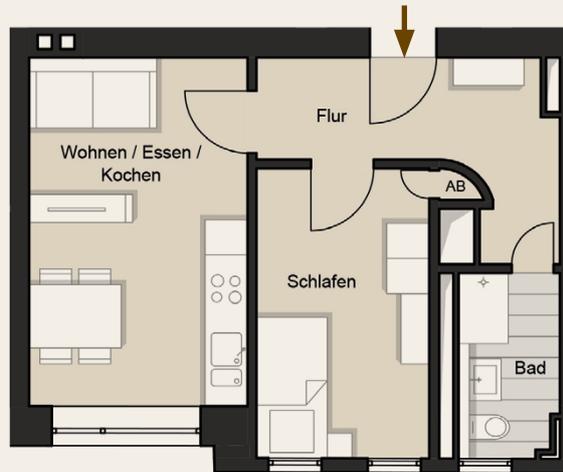


2 ZIMMER  
CA. 36,93 M<sup>2</sup>

WOHNUNG  
2  
1. OBERGESCHOSS

WOHNUNG  
5  
2. OBERGESCHOSS

WOHNEN / ESSEN / KOCHEN	15,29 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	10,05 m <sup>2</sup>
BAD	3,72 m <sup>2</sup>
DIELE	7,66 m <sup>2</sup>
ABSTELL	0,21 m <sup>2</sup>



WE 5  
WE 2

DÜRENER STRASSE

3 ZIMMER  
CA. 73,19 M<sup>2</sup>

WOHNUNG  
3  
1. OBERGESCHOSS

WOHNUNG  
6  
2. OBERGESCHOSS

WOHNEN	15,42 m <sup>2</sup>
KOCHEN	9,17 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	17,70 m <sup>2</sup>
KIND	15,80 m <sup>2</sup>
BAD	5,25 m <sup>2</sup>
DIELE	6,83 m <sup>2</sup>
ABSTELL	0,42 m <sup>2</sup>
BALKON (X 0,5)	2,60 m <sup>2</sup>



WE 6  
WE 3

DÜRENER STRASSE



WE 6  
WE 3

RÜCKANSICHT



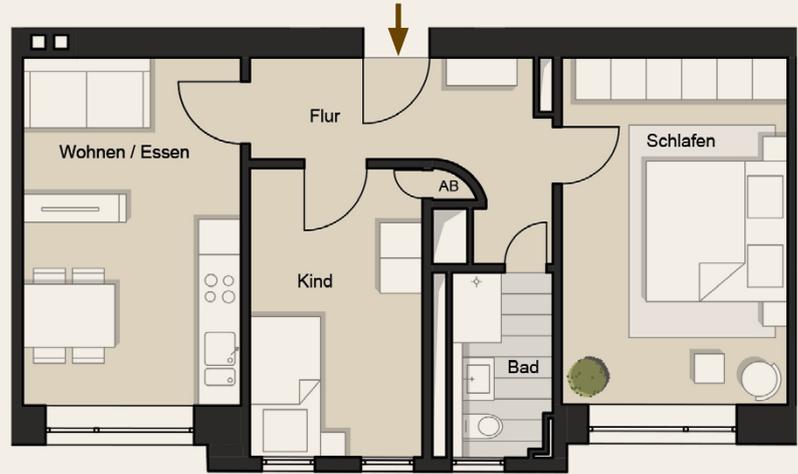
3 ZIMMER  
CA. 52,73 M<sup>2</sup>

WOHNUNG  
8  
3. OBERGESCHOSS

WOHNEN / ESSEN / KOCHEN	15,29 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	15,80 m <sup>2</sup>
KIND	10,05 m <sup>2</sup>
BAD	3,72 m <sup>2</sup>
DIELE	7,66 m <sup>2</sup>
ABSTELL	0,21 m <sup>2</sup>



DÜRENER STRASSE



2 ZIMMER  
CA. 57,39 M<sup>2</sup>

WOHNUNG  
9  
3. OBERGESCHOSS

WOHNEN	15,42 m <sup>2</sup>
KOCHEN	9,17 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	17,70 m <sup>2</sup>
BAD	5,25 m <sup>2</sup>
DIELE	6,83 m <sup>2</sup>
ABSTELL	0,42 m <sup>2</sup>
BALKON (X 0,5)	2,60 m <sup>2</sup>



DÜRENER STRASSE



RÜCKANSICHT



3 ZIMMER  
CA. 82,67 M<sup>2</sup>

WOHNUNG  
10  
STAFFELGESCHOSS

WOHNEN	13,51 m <sup>2</sup>
KOCHEN / ESSEN	17,21 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	13,09 m <sup>2</sup>
KIND	9,15 m <sup>2</sup>
BAD	5,03 m <sup>2</sup>
DIELE	5,00 m <sup>2</sup>
ABSTELL	0,96 m <sup>2</sup>
DACHTERRASSE (X 0,5)	18,72 m <sup>2</sup>

WE 10



DÜRENER STRASSE



RÜCKANSICHT



KARL-SCHWERING-PLATZ



3 ZIMMER  
CA. 75,17 M<sup>2</sup>

WOHNUNG  
11  
STAFFELGESCHOSS

WOHNEN	14,94 m <sup>2</sup>
KOCHEN / ESSEN	17,44 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	14,90 m <sup>2</sup>
KIND	9,98 m <sup>2</sup>
BAD	6,49 m <sup>2</sup>
DIELE	3,92 m <sup>2</sup>
DACHTERRASSE 1 (X 0,5)	3,52 m <sup>2</sup>
DACHTERRASSE 2 (X 0,5)	3,98 m <sup>2</sup>

WE 11



DÜRENER STRASSE

RÜCKANSICHT



**GEWERBE 1**  
**1**  
 ERDGESCHOSS  
 CA. 68,54 M<sup>2</sup>

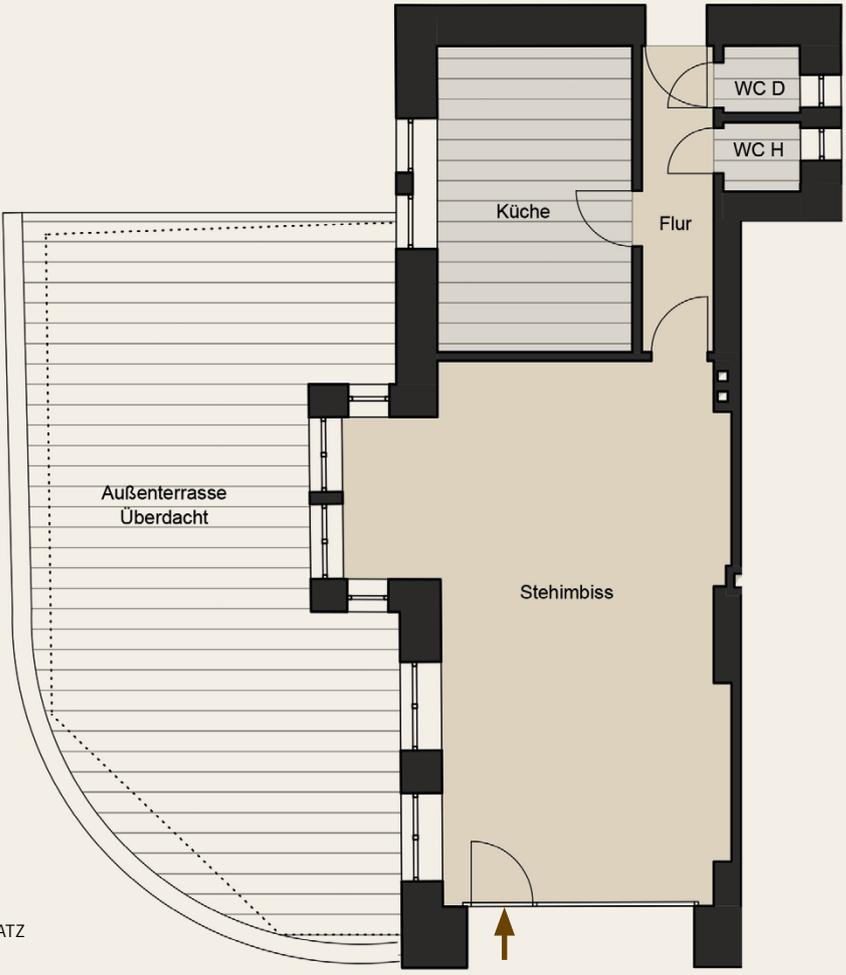
STEHIMBISS	36,51 m <sup>2</sup>
KÜCHE	12,84 m <sup>2</sup>
FLUR	4,74 m <sup>2</sup>
WC D	1,10 m <sup>2</sup>
WC H	1,15 m <sup>2</sup>
AUBENTERASSE (X 0,25)	12,20 m <sup>2</sup>



**GE 1**  
 DÜRENER STRASSE



**GE 1**  
 RÜCKANSICHT      KARL-SCHWERING-PLATZ



**GEWERBE 2**  
**2**  
 ERDGESCHOSS  
 CA. 37,35 M<sup>2</sup>

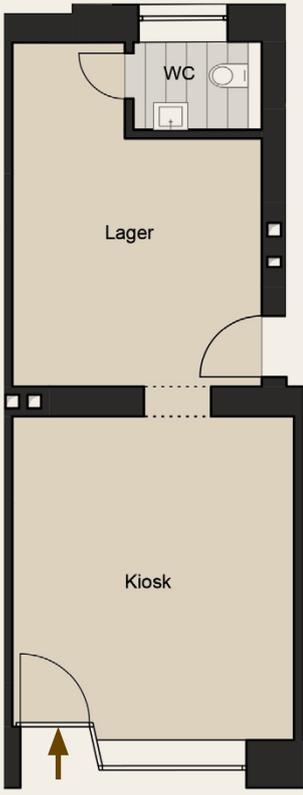
KIOSK	19,28 m <sup>2</sup>
LAGER	15,61 m <sup>2</sup>
WC	2,46 m <sup>2</sup>



**GE 2**  
 DÜRENER STRASSE

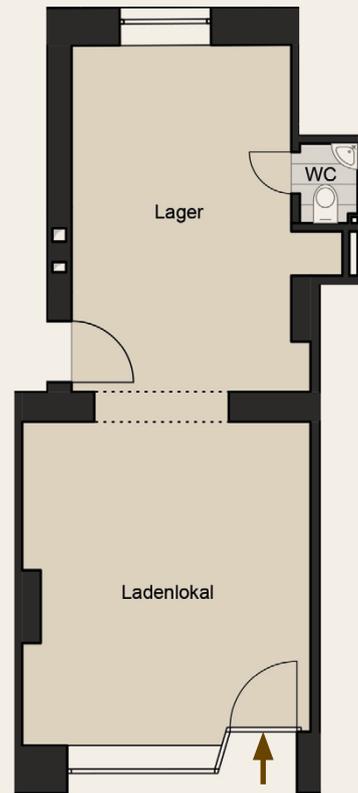
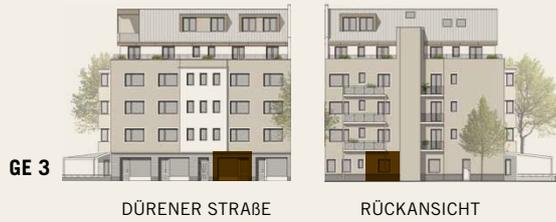


RÜCKANSICHT



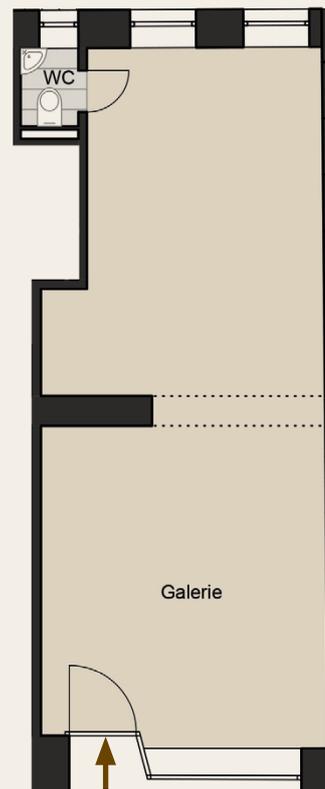
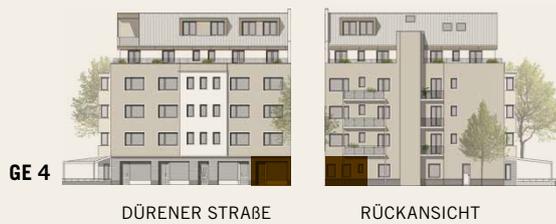
**GEWERBE  
3  
ERDGESCHOSS  
CA. 38,23 M<sup>2</sup>**

LADENLOKAL	20,26 m <sup>2</sup>
LAGER	17,01 m <sup>2</sup>
WC	0,96 m <sup>2</sup>



**GEWERBE  
4  
ERDGESCHOSS  
CA. 40,19 M<sup>2</sup>**

GALERIE	39,22 m <sup>2</sup>
WC	0,97 m <sup>2</sup>



DÜRENER STRAÙE 137 · 50931 KÖLN-LINDENTHAL  
BAUBESCHREIBUNG

BEZEICHNUNG:	WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS
BAUJAHR:	CA. 1955 / AUFSTOCKUNG 2024
FLUR:	68
FLURSTÜCK:	4303/16
GRUNDSTÜCKSGRÖÙE:	CA. 461 M <sup>2</sup>
WOHNEINHEITEN:	12
WOHNFLÄCHE GESAMT:	CA. 835 M <sup>2</sup>
WOHNUNGSGRÖÙEN:	CA. 37 M <sup>2</sup> – 106 M <sup>2</sup>
ANZAHL ZIMMER:	2 – 4 ZIMMER
GERWERBEEINHEITEN:	4
GERWERBEFLÄCHE GESAMT:	CA. 184 M <sup>2</sup>
GESCHOSSE:	KG, EG, 1.OG, 2.OG, 3.OG, STG, DG
BODENBELÄGE:	PARKETT / LAMINAT / FLIESEN
KELLER:	JA
BAUWEISE:	MASSIV
DACH:	SATTELDACH
DECKEN:	STAHLBETONDECKEN
FASSADE:	PUTZ WÄRMEDÄMMVERBUNDSYSTEM
FENSTER:	ISOLIERVERGLASTE FENSTER
TREPPEN:	STEINBETONTREPPEN
AUFZUG:	JA NEU (STOP IN DEN ZWISCHENEbenen)
BALKON / DACHTERRASSE:	JA (AUßER WE 2 / 5 / 8)
KELLER:	JA
PKW-STELLPLÄTZE:	3
HEIZUNG:	ZENTRALHEIZUNG

# Facts

BAUBESCHREIBUNG  
ZAHLEN UND FAKTEN  
ANSICHTEN



ANSICHT VORDERSEITE DÜRENER STRASSE 137



ANSICHT RÜCKSEITE HOF



ANSICHT KARL-SCHWERING-PLATZ

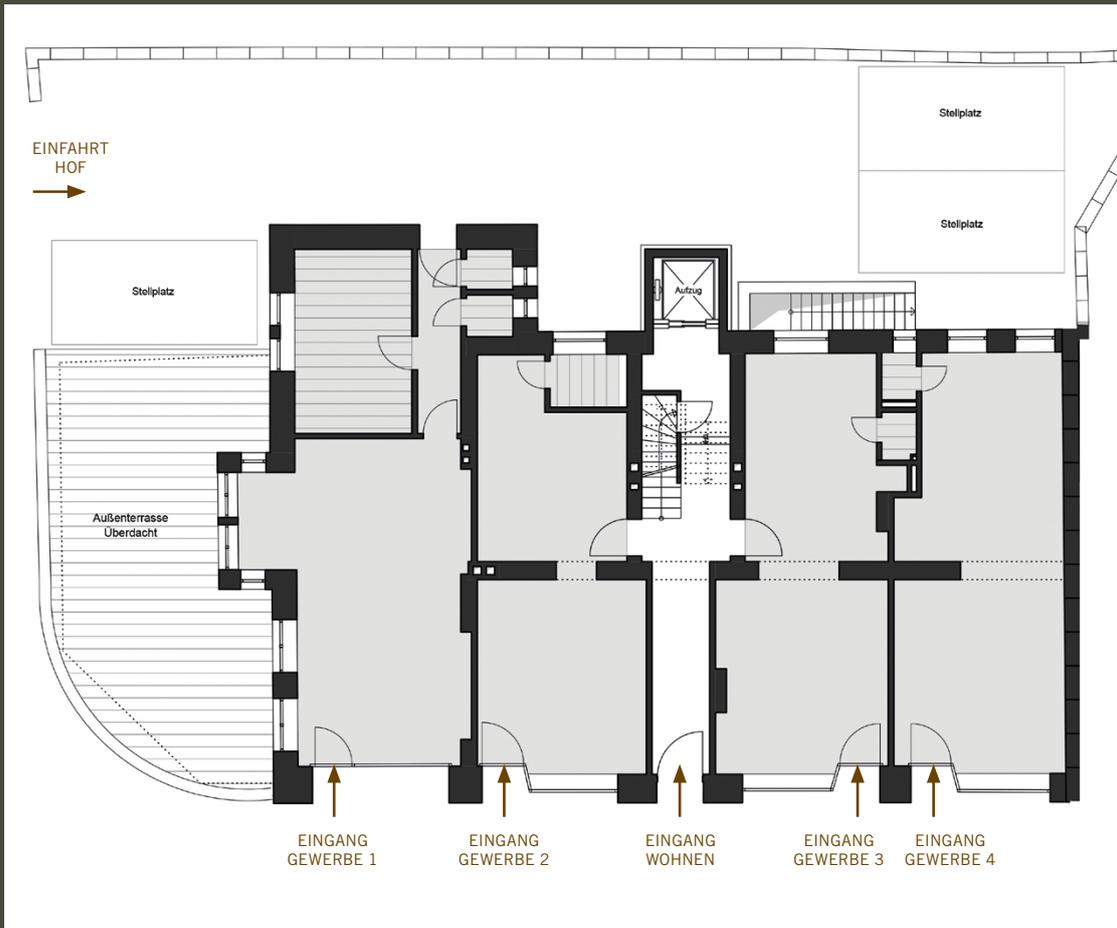
DÜRENER STRAÙE 137 · 50931 KÖLN-LINDENTHAL  
WOHN- UND NUTZFLÄCHEN / MITEIGENTUMSANTEILE

EINHEIT NUMMER	TYP/ ZIMMER	LAGE	WOHN- UND NUTZFLÄCHEN	MITEIGENTUMS- ANTEILE IN 1.000-STEL
WE 01	3 ZIMMER	1. OBERGESCHOSS	80,04 m <sup>2</sup>	79,98
WE 02	2 ZIMMER	1. OBERGESCHOSS	36,93 m <sup>2</sup>	36,90
WE 03	3 ZIMMER	1. OBERGESCHOSS	73,19 m <sup>2</sup>	73,13
WE 04	3 ZIMMER	2. OBERGESCHOSS	80,04 m <sup>2</sup>	79,98
WE 05	2 ZIMMER	2. OBERGESCHOSS	36,93 m <sup>2</sup>	36,90
WE 06	3 ZIMMER	2. OBERGESCHOSS	73,19 m <sup>2</sup>	73,13
WE 07	3 ZIMMER	3. OBERGESCHOSS	80,04 m <sup>2</sup>	79,98
WE 08	3 ZIMMER	3. OBERGESCHOSS	52,73 m <sup>2</sup>	52,55
WE 09	2 ZIMMER	3. OBERGESCHOSS	57,39 m <sup>2</sup>	57,48
WE 10	3 ZIMMER	STAFFELGESCHOSS	82,67 m <sup>2</sup>	82,61
WE 11	3 ZIMMER	STAFFELGESCHOSS	75,17 m <sup>2</sup>	75,11
WE 12	4 ZIMMER	DACHGESCHOSS <b>NEUAUSBAU</b>	106,55 m <sup>2</sup>	106,47
GE 01	GEWERBEEINHEIT	ERDGESCHOSS	68,54 m <sup>2</sup>	61,65
GE 02	GEWERBEEINHEIT	ERDGESCHOSS	37,35 m <sup>2</sup>	33,60
GE 03	GEWERBEEINHEIT	ERDGESCHOSS	38,23 m <sup>2</sup>	34,39
GE 04	GEWERBEEINHEIT	ERDGESCHOSS	40,19 m <sup>2</sup>	36,14
<b>GESAMT</b>			<b>CA. 1.019,18 m<sup>2</sup></b>	<b>1.000,00</b>

Stand Juni 2024

# Facts

WOHNUNGEN  
NUTZFLÄCHEN  
MITEIGENTUMSANTEILE  
LAGEPLAN



LAGEPLAN ERDGESCHOSS MIT HOF



**EIGENTUMSWOHNUNGEN  
UND GEWERBEEINHEITEN  
KÖLN-LINDENTHAL**

**DÜRENER STRAÙE 137  
50931 KÖLN**

Stand Juni 2024

**RHEIN-IMMOBILIEN-GMBH**  
Agrippinawerft 12  
50678 Köln  
Fax: 0221 340 264 39  
Mail: [info@rhein-immobilien-gmbh.de](mailto:info@rhein-immobilien-gmbh.de)

Jetzt informieren

**T: 0221 340 264 45**  
[www.rhein-immobilien-gmbh.de](http://www.rhein-immobilien-gmbh.de)



Sämtliche Angaben in diesem Exposé dienen lediglich der Vorabinformation und stellen den vorläufigen Planungsstand 01/2024 zum Zeitpunkt der Druckfertigstellung dieses Exposé 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