

# WOHN RAUM KÖLN RADERBERG

RHEIN  
IMMOBILIEN  
GMBH



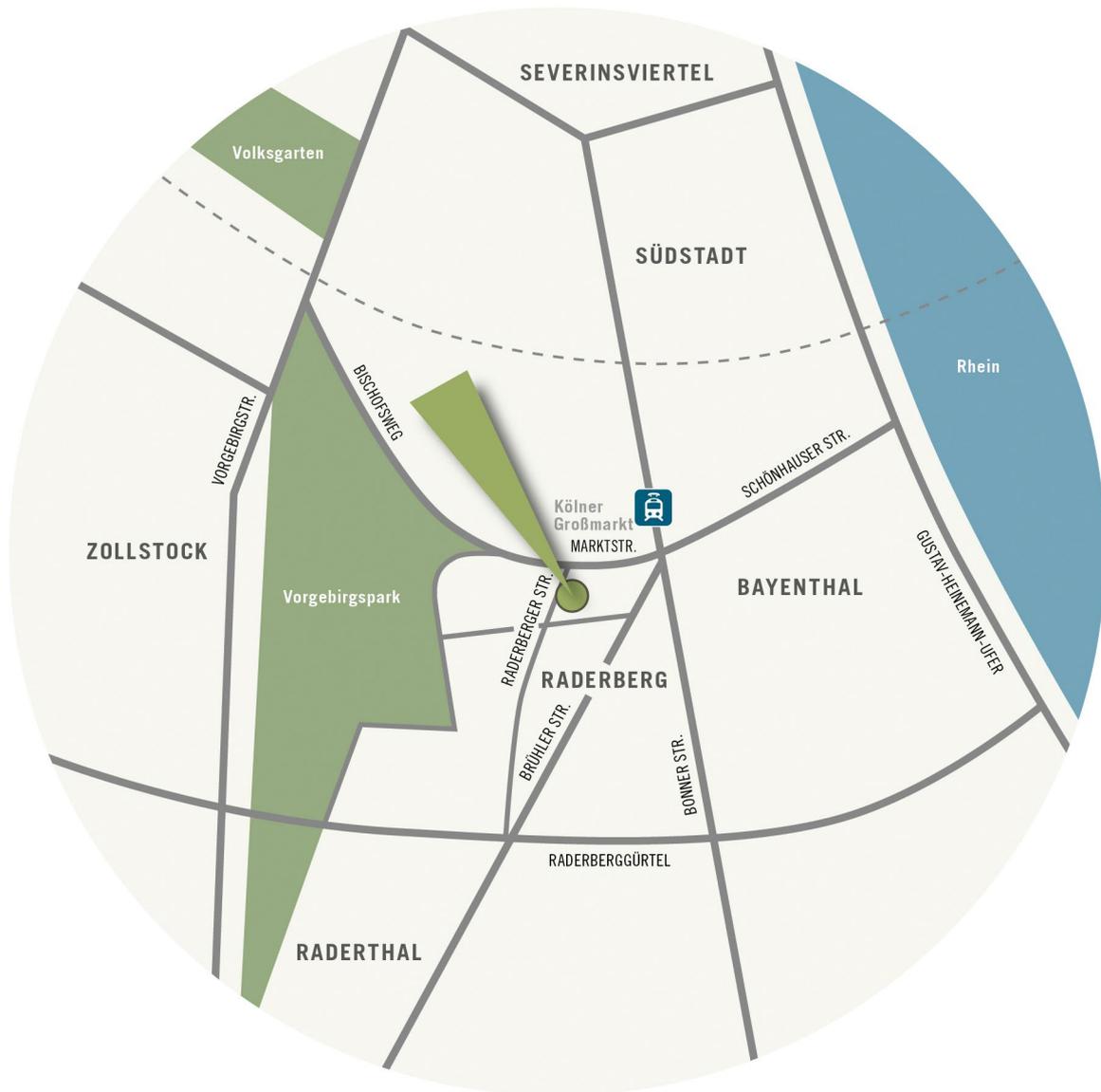
RADERBERGER STRAÙE 115  
50968 KÖLN

# RAUM FÜR MEHR

EIGENTUMSWOHNUNGEN



## EIGENTUMSWOHNUNGEN



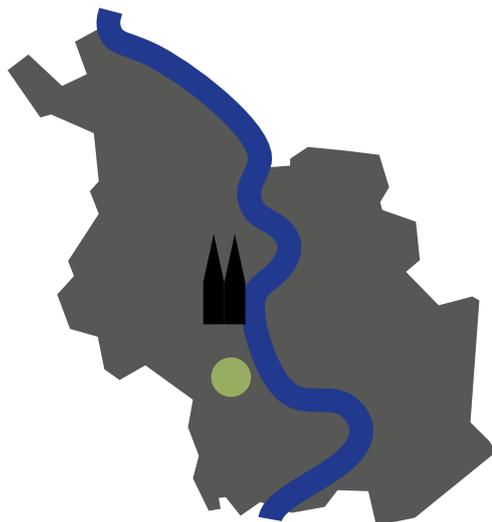
RADERBERGER STRAßE 115  
50968 KÖLN

# KÖLNER SÜDEN – IMMER BEGEHRT

Der Kölner Süden ist ein wahrhaftiger Schmelztiegel der Vielfältigkeit. Hier gehen die Lebendigkeit der City und die Gediegenheit eines avancierten Wohnquartiers fließend ineinander über. Die Raderberger Straße befindet sich im Stadtteil Raderberg und gehört zum Stadtbezirk Rodenkirchen. Eingebettet zwischen Rheinufer, Zollstock, Raderthal, Bayenthal und der quirligen, hippen Südstadt bietet der Standort eine enorme Angebotsvielfalt.



Raderberger Str.



# BESTE AUSGANGSLAGE

Die Raderberger Straße ist eine Seitenstraße im angesagten Kölner Süden, im Stadtteil Raderberg. Die turbulente Bonner Straße mit allen Einkaufsmöglichkeiten und bester Anbindung an die ÖPNV-Stadtbahnline befindet sich um die Ecke. Gepflegte und ruhige Straßen in der direkten Nachbarschaft prägen ebenfalls das Bild. Die besondere Nähe zum Vorgebirgspark, für das persönliche Sport- und Erholungsprogramm, macht die Raderberger Straße besonders.

Der Kölner Großmarkt, Rewe, Lidl und eine Bäckerei sind fußläufig gut erreichbar. Nur 10 Minuten sind es bis zur Goltsteinstraße in Bayenthal, mit vielen kleinen Einzelhandelsgeschäften und mit einer der besten Eisdiele der Stadt.

Ein weiteres Highlight dieses Standorts ist das nur ein Kilometer entfernte Rheinufer. Hier präsentiert sich eine tolle Relaxzone. Die Rheinpromenade lädt förmlich zu einem ausgiebigen Spaziergang oder einer Laufrunde nach Rodenkirchen oder zur Südstadt ein.



## ENTFERNUNGEN CA.

EINKAUFEN: AB 200 METER

GASTRO: AB 300 METER

SPORT UND ERHOLUNG, VORBERGIRGSPARK: 350 METER

ÖPNV HALTESTELLE, STADTBAHN: 400 METER

GOLTSTEINSTRASSE, BAYENTHAL: 800 METER

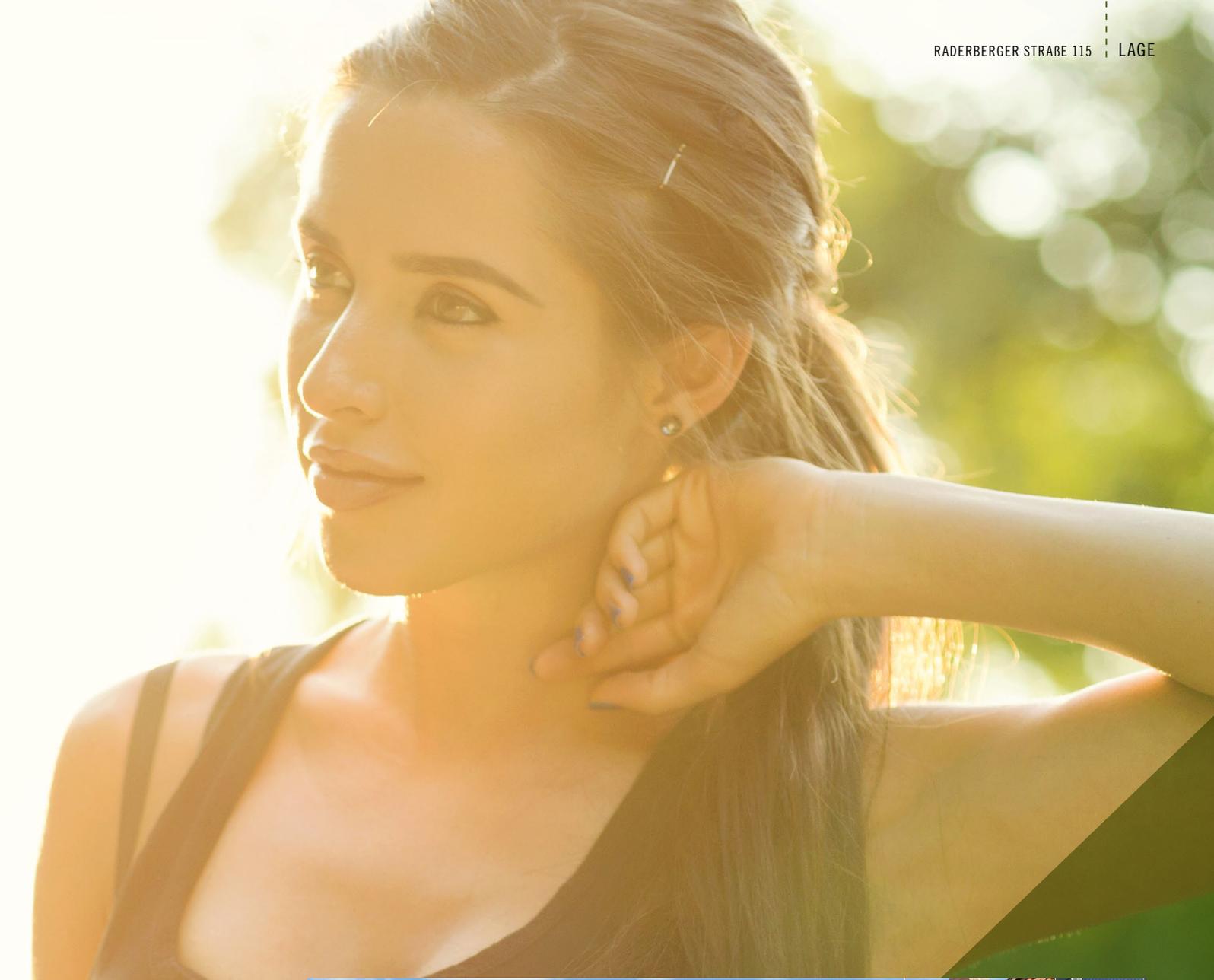
RHEINPROMENADE: 1.000 METER

SÜDSTADT: 1.000 METER

ZOLLSTOCK: 1.000 METER

AUTOBAHN VERTEILER KÖLN/BONN: 3 KM

CITY, DOM, HAUPTBAHNHOF: 20 MINUTEN MIT ÖPNV



RADERBERGER STRASSE 115 · SEPTEMBER 2022 VOR AUFSTOCKUNG

# CLEVER UND NACHHALTIG



Gepflegte Immobilien in guter Lage sind attraktiv und wertbeständig – für den Eigenbedarf oder zur soliden Kapitalanlage. Die Bestandsimmobilie aus dem Jahr 1955 (circa), Neuausbau 2022, liegt in der Raderberger Straße 115 in Köln-Raderberg.

Das Mehrfamilienhaus umfasst insgesamt 14 Eigentumswohnungen, bestehend aus 2 x Ein-, 10 x Zwei- und 2 x Dreizimmerwohnungen mit Wohnungsgrößen zwischen rund 27 m<sup>2</sup> und 66 m<sup>2</sup>. Der größte Teil der Einheiten verfügt über einen Balkon oder eine Loggia. Das dritte Obergeschoss und das Dachgeschoss sind mit fünf Wohnungen aufgestockt und neu ausgebaut.

Zur Ausstattung gehören Parkett, Laminat oder Fliesen. Die Wohnungen profitieren von der massiven Bauweise des Gebäudes und der neu wärmedämmten Außenfassade, nachhaltig und energiesparend. Die Balkonanlage präsentiert sich mit neuer Verblendung im modernen Design. Die Fenster sind isolierverglast. Es gibt drei Außenstellplätze im Hof. Bitte beachten Sie, dass nicht alle Einheiten renoviert sind.





VORDERANSICHT RADERBERGER STRAÙE 115

## HIGHLIGHTS

- 14 EIGENTUMSWOHNUNGEN
- 1 – 3 ZIMMERWOHNUNGEN  
(2 X EIN-, 10 X ZWEI-, 2 X DREIZIMMER)
- WOHNFLÄCHEN VON 27 M<sup>2</sup> BIS 66 M<sup>2</sup>
- NEUAUSBAU 3. OG WOHNUNG 10, 11 UND 12
- AUFSTOCKUNG UND NEUAUSBAU DG WOHNUNG 13 UND 14
- BODENBELÄGE MIT PARKETT / LAMINAT / FLIESEN
- WOHNUNGEN MIT BALKON ODER LOGGIA (AUßER WE 2 UND 3)
- 3 KFZ-AUßENSTELLPLÄTZE
- ISOLIERVERGLASTE FENSTER
- NEUE UND MODERNE AUßENFASSADE
- LAGE IM KÖLNER SÜDEN

## WOHNUNG 1

ERDGESCHOSS

2 ZIMMER  
CA. 52,91 M<sup>2</sup>



### WOHNUNGEN 1:

WOHNEN	17,77 m <sup>2</sup>
KOCHEN	6,27 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	15,88 m <sup>2</sup>
BAD	4,89 m <sup>2</sup>
DIELE	6,36 m <sup>2</sup>
BALKON (X 0.5)	1,74 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTWOHNFLÄCHE</b>	<b>ca. 52,91 m<sup>2</sup></b>

WE 01



VORDERANSICHT



RÜCKANSICHT

## WOHNUNG 2

ERDGESCHOSS

1 ZIMMER  
CA. 27,25 M<sup>2</sup>



### WOHNUNGEN 2:

WOHNEN UND SCHLAFEN	19,57 m <sup>2</sup>
KOCHEN	2,42 m <sup>2</sup>
BAD	3,21 m <sup>2</sup>
DIELE	2,05 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTWOHNFLÄCHE</b>	<b>ca. 27,25 m<sup>2</sup></b>

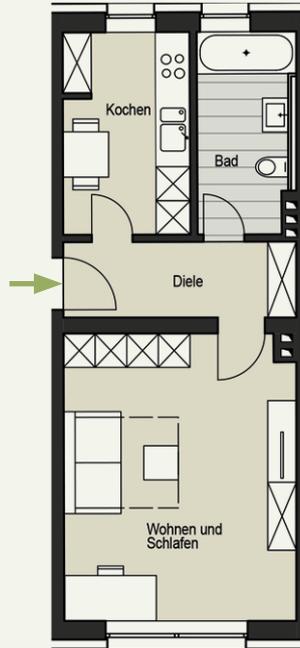
WE 02



VORDERANSICHT



**WOHNUNG 3**  
**ERDGESCHOSS**  
 1 ZIMMER  
 CA. 39,44 M<sup>2</sup>



**WOHNUNGEN 3:**

WOHNEN UND SCHLAFEN	20,41 m <sup>2</sup>
KOCHEN	7,88 m <sup>2</sup>
BAD	5,71 m <sup>2</sup>
DIELE	5,44 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTWOHNFLÄCHE</b>	<b>ca. 39,44 m<sup>2</sup></b>



**WOHNUNG 4**  
**1. OBERGESCHOSS**  
 2 ZIMMER  
 CA. 53,64 M<sup>2</sup>



**WOHNUNG 7**  
**2. OBERGESCHOSS**  
 2 ZIMMER  
 CA. 53,64 M<sup>2</sup>

**WOHNUNGEN 4 / 7:**

WOHNEN	17,79 m <sup>2</sup>
KOCHEN	6,41 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	15,97 m <sup>2</sup>
BAD	5,14 m <sup>2</sup>
DIELE	6,22 m <sup>2</sup>
BALKON (X 0.5)	2,11 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTWOHNFLÄCHE</b>	<b>ca. 53,64 m<sup>2</sup></b>



## WOHNUNG 5

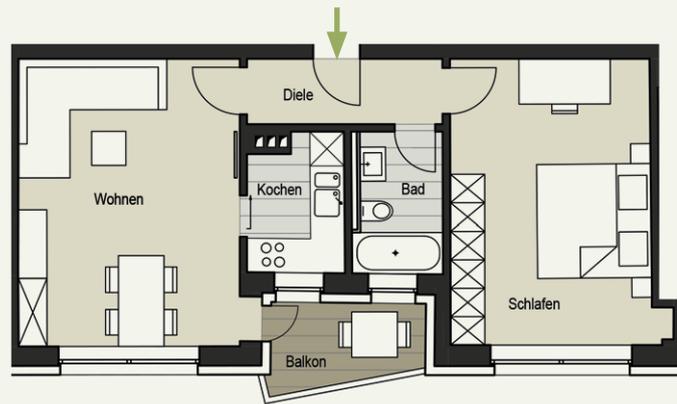
1. OBERGESCHOSS

2 ZIMMER  
CA. 51,30 M<sup>2</sup>

## WOHNUNG 8

2. OBERGESCHOSS

2 ZIMMER  
CA. 51,30 M<sup>2</sup>



### WOHNUNGEN 5 / 8:

WOHNEN	19,67 m <sup>2</sup>
KOCHEN	3,93 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	17,95 m <sup>2</sup>
BAD	3,73 m <sup>2</sup>
DIELE	3,95 m <sup>2</sup>
BALKON (X 0.5)	2,07 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTWOHNFLÄCHE</b>	<b>ca. 51,30 m<sup>2</sup></b>

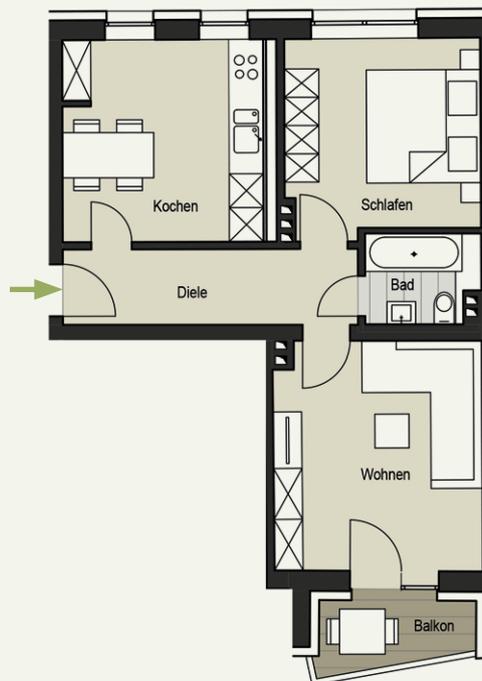


VORDERANSICHT

## WOHNUNG 6

1. OBERGESCHOSS

2 ZIMMER  
CA. 50,62 M<sup>2</sup>



### WOHNUNGEN 6:

WOHNEN	14,68 m <sup>2</sup>
KOCHEN	12,53 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	11,67 m <sup>2</sup>
BAD	3,08 m <sup>2</sup>
DIELE	6,92 m <sup>2</sup>
BALKON (X 0.5)	1,74 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTWOHNFLÄCHE</b>	<b>ca. 50,62 m<sup>2</sup></b>



VORDERANSICHT



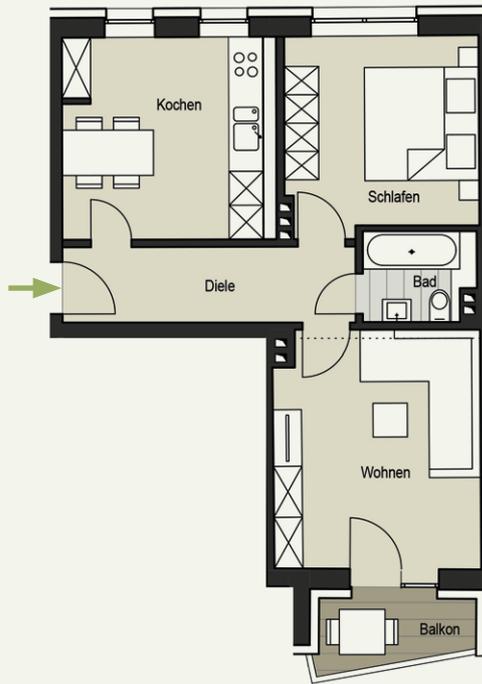
RÜCKANSICHT



**WOHNUNG 9**

**2. OBERGESCHOSS**

2 ZIMMER  
CA. 50,97 M<sup>2</sup>



**WOHNUNGEN 9:**

WOHNEN	15,03 m <sup>2</sup>
KOCHEN	12,53 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	11,67 m <sup>2</sup>
BAD	3,08 m <sup>2</sup>
DIELE	6,92 m <sup>2</sup>
BALKON (X 0.5)	1,74 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTWOHNFLÄCHE</b>	<b>ca. 50,97 m<sup>2</sup></b>



VORDERANSICHT



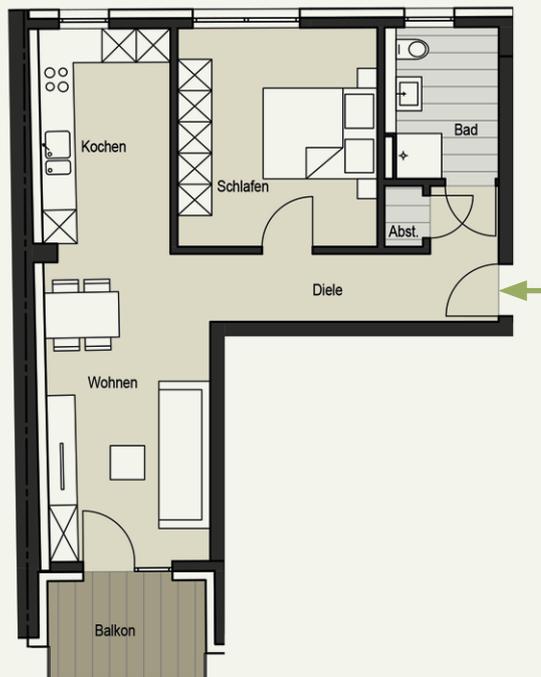
RÜCKANSICHT

**WOHNUNG 10**

**NEUAUSBAU**

**3. OBERGESCHOSS**

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



**WOHNUNGEN 10 - NEUAUSBAU:**

WOHNEN	15,44 m <sup>2</sup>
KOCHEN	8,86 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	13,32 m <sup>2</sup>
BAD	4,74 m <sup>2</sup>
DIELE	7,23 m <sup>2</sup>
ABSTELL	0,71 m <sup>2</sup>
BALKON (X 0.5)	2,43 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTWOHNFLÄCHE</b>	<b>ca. 52,73 m<sup>2</sup></b>



VORDERANSICHT



RÜCKANSICHT

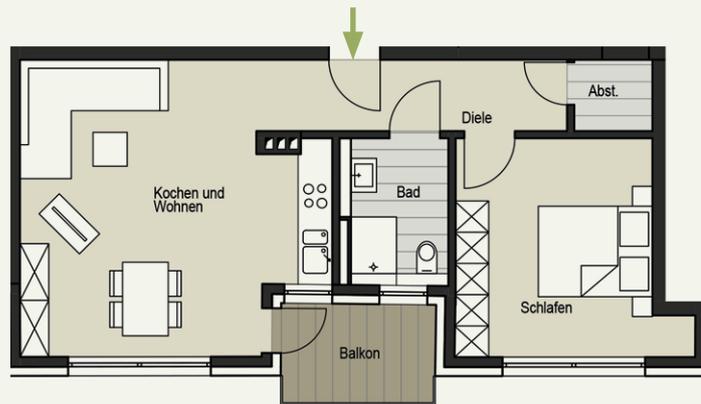
# WOHNUNG 11

## NEUAUSBAU

3. OBERGESCHOSS

2 ZIMMER

CA. 53,22 M<sup>2</sup>



### WOHNUNGEN 11 - NEUAUSBAU:

WOHNEN UND KOCHEN	25,65 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	13,69 m <sup>2</sup>
BAD	4,02 m <sup>2</sup>
DIELE	5,79 m <sup>2</sup>
ABSTELL	1,70 m <sup>2</sup>
BALKON (X 0.5)	2,37 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTWOHNFLÄCHE</b>	<b>ca. 53,22 m<sup>2</sup></b>



WE 11

VORDERANSICHT

# WOHNUNG 12

## NEUAUSBAU

3. OBERGESCHOSS

2 ZIMMER

CA. 52,46 M<sup>2</sup>



### WOHNUNGEN 12 - NEUAUSBAU:

WOHNEN	15,39 m <sup>2</sup>
KOCHEN	11,08 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	13,82 m <sup>2</sup>
BAD	3,76 m <sup>2</sup>
DIELE	6,18 m <sup>2</sup>
BALKON (X 0.5)	2,23 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTWOHNFLÄCHE</b>	<b>ca. 52,46 m<sup>2</sup></b>



WE 12

VORDERANSICHT



RÜCKANSICHT



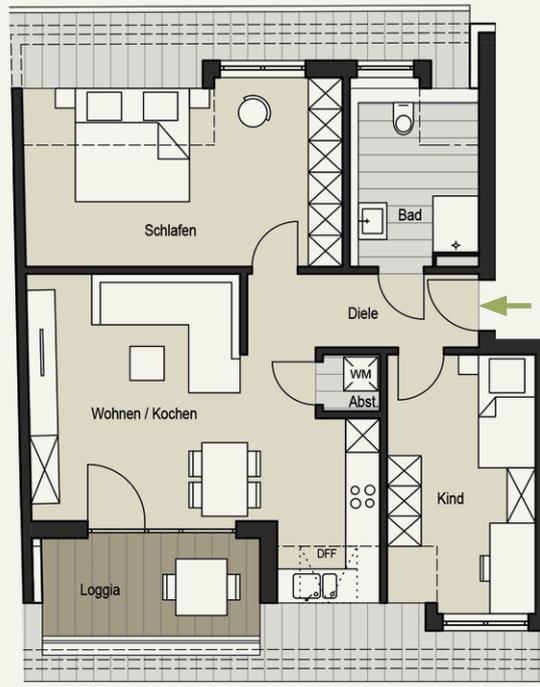
**WOHNUNG  
13**

**NEUAUSBAU**

**DACHGESCHOSS**

3 ZIMMER

CA. 66,05 M<sup>2</sup>



**WOHNUNGEN 13 - NEUAUSBAU:**

WOHNEN UND KOCHEN	23,44 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	16,09 m <sup>2</sup>
KIND	11,13 m <sup>2</sup>
BAD	5,77 m <sup>2</sup>
DIELE	5,20 m <sup>2</sup>
ABSTELL	0,89 m <sup>2</sup>
LOGGIA (X 0.5)	3,53 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTWOHNFLÄCHE</b>	<b>ca. 66,05 m<sup>2</sup></b>

WE 13



VORDERANSICHT



RÜCKANSICHT

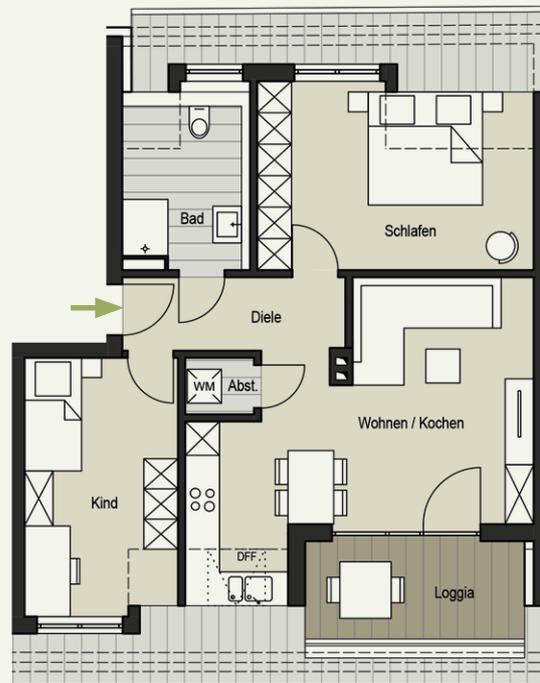
**WOHNUNG  
14**

**NEUAUSBAU**

**DACHGESCHOSS**

3 ZIMMER

CA. 63,20 M<sup>2</sup>



**WOHNUNGEN 14 - NEUAUSBAU:**

WOHNEN UND KOCHEN	22,27 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	14,16 m <sup>2</sup>
KIND	11,53 m <sup>2</sup>
BAD	5,51 m <sup>2</sup>
DIELE	4,99 m <sup>2</sup>
ABSTELL	1,19 m <sup>2</sup>
LOGGIA (X 0.5)	3,55 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTWOHNFLÄCHE</b>	<b>ca. 63,20 m<sup>2</sup></b>

WE 14



VORDERANSICHT



RÜCKANSICHT

RADERBERGER STRAÙE 115 · 50968 KÖLN

## BAUBESCHREIBUNG

BEZEICHNUNG:	WOHNHAUS
BAUJAHR:	CA. 1955
FLUR:	53
FLURSTÜCK:	1467
GRUNDSTÜCKSGRÖÙE:	CA. 562 M <sup>2</sup>
WOHNEINHEITEN:	14
WOHNFLÄCHE GESAMT:	CA. 719 M <sup>2</sup>
WOHNUNGSGRÖÙEN:	CA. 27 M <sup>2</sup> – 66 M <sup>2</sup>
ANZAHL ZIMMER:	1 – 3 ZIMMER (2 X 1 ZIMMER / 10 X 2 ZIMMER / 2 X 3 ZIMMER)
GESCHOSSE:	KG, EG, 1. OG – 3. OG, DG (3. OG NEUAUSBAU / DG AUFSTOCKUNG NEUAUSBAU)
BODENBELÄGE:	PARKETT / LAMINAT / FLIESEN
KELLER:	JA
BAUWEISE:	MASSIV
DACH:	SATTELDACH
DECKEN:	BETONDECKEN
FASSADE:	NEUE PUTZFASSADE WÄRMEDÄMMVERBUNDSYSTEM
FENSTER:	ISOLIERVERGLASTE FENSTER
TREPPEN:	STAHLBETONTREPPEN
BALKON / LOGGIA:	JA (AUßER WOHNUNG 2 UND 3)
KFZ-STELLPLÄTZE:	3 HOFSEITIG
HEIZUNG:	ZENTRALHEIZUNG

# FACTS

BAUBESCHREIBUNG  
ZAHLEN UND FAKTEN  
ANSICHTEN



ANSICHT VORDERSEITE RADERBERGER STRAÙE 115



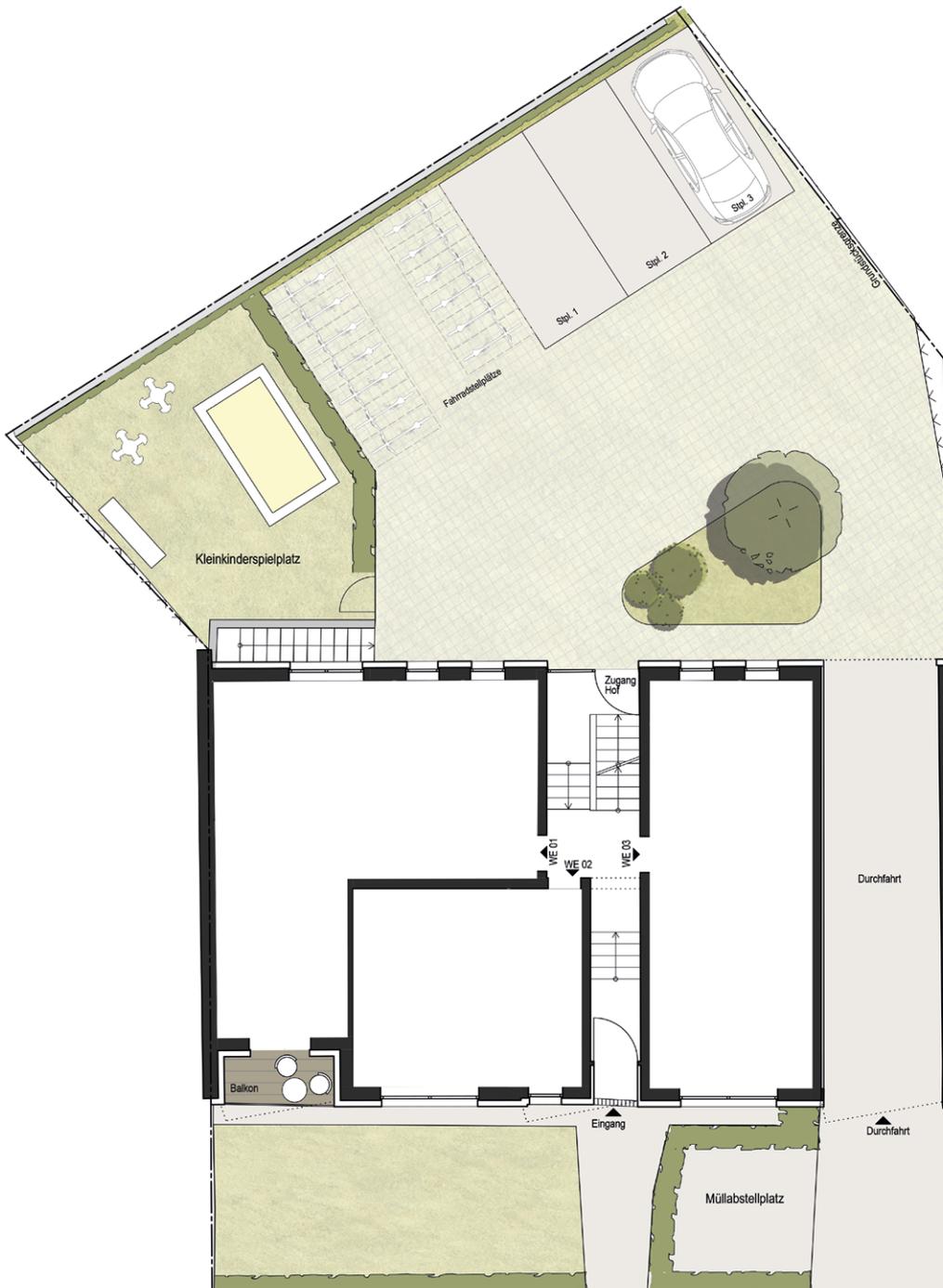
ANSICHT RÜCKSEITE



EINHEIT NUMMER	TYP/ ZIMMER	LAGE	WOHN- UND NUTZFLÄCHEN	MITEIGENTUMS- ANTEILE IN 1.000-STEL
WE 01	2 ZIMMER	EG	52,91 m <sup>2</sup>	73,92
WE 02	1 ZIMMER	EG	27,25 m <sup>2</sup>	38,12
WE 03	1 ZIMMER	EG	39,44 m <sup>2</sup>	55,13
WE 04	2 ZIMMER	1. OG	53,64 m <sup>2</sup>	74,94
WE 05	2 ZIMMER	1. OG	51,30 m <sup>2</sup>	72,09
WE 06	2 ZIMMER	1. OG	50,62 m <sup>2</sup>	71,07
WE 07	2 ZIMMER	2. OG	53,64 m <sup>2</sup>	70,59
WE 08	2 ZIMMER	2. OG	51,30 m <sup>2</sup>	72,09
WE 09	2 ZIMMER	2. OG	50,97 m <sup>2</sup>	71,56
WE 10	2 ZIMMER	3. OG <b>NEUAUSBAU</b>	52,73 m <sup>2</sup>	74,62
WE 11	2 ZIMMER	3. OG <b>NEUAUSBAU</b>	53,22 m <sup>2</sup>	76,00
WE 12	2 ZIMMER	3. OG <b>NEUAUSBAU</b>	52,46 m <sup>2</sup>	73,63
WE 13	3 ZIMMER	DG <b>NEUAUSBAU</b>	66,05 m <sup>2</sup>	90,22
WE 14	3 ZIMMER	DG <b>NEUAUSBAU</b>	63,20 m <sup>2</sup>	86,02
<b>GESAMT</b>			<b>CA. 718,73 m<sup>2</sup></b>	<b>1.000,00</b>

# FACTS

WOHN- UND NUTZFLÄCHEN  
MITEIGENTUMSANTEILE  
LAGEPLAN



LAGEPLAN ERDGESCHOSS / HOF / STELLPLÄTZE





**RHEIN  
IMMOBILIEN  
GMBH**

Jetzt informieren

**T: 0221 340 264 45**

[www.rhein-immobilien-gmbh.de](http://www.rhein-immobilien-gmbh.de)



**RHEIN-IMMOBILIEN-GMBH**

**Agrippinawerft 12**

**50678 Köln**

**Fax: 0221 340 264 39**

**Mail: [info@rhein-immobilien-gmbh.de](mailto:info@rhein-immobilien-gmbh.de)**

# RAUM FÜR MEHR

**EIGENTUMSWOHNUNGEN  
KÖLN-RADERBERG**

**RADERBERGER STRASSE 115  
50968 KÖLN**

Sämtliche Angaben in diesem Exposé dienen lediglich der Vorabinformation und stellen den vorläufigen Planungsstand 10/2022 zum Zeitpunkt der Druckfertigung 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.

[www.rhein-immobilien-gmbh.de](http://www.rhein-immobilien-gmbh.de)

Bildnachweise ©:  
iStock.com; TST-VISUELL Werbeagentur