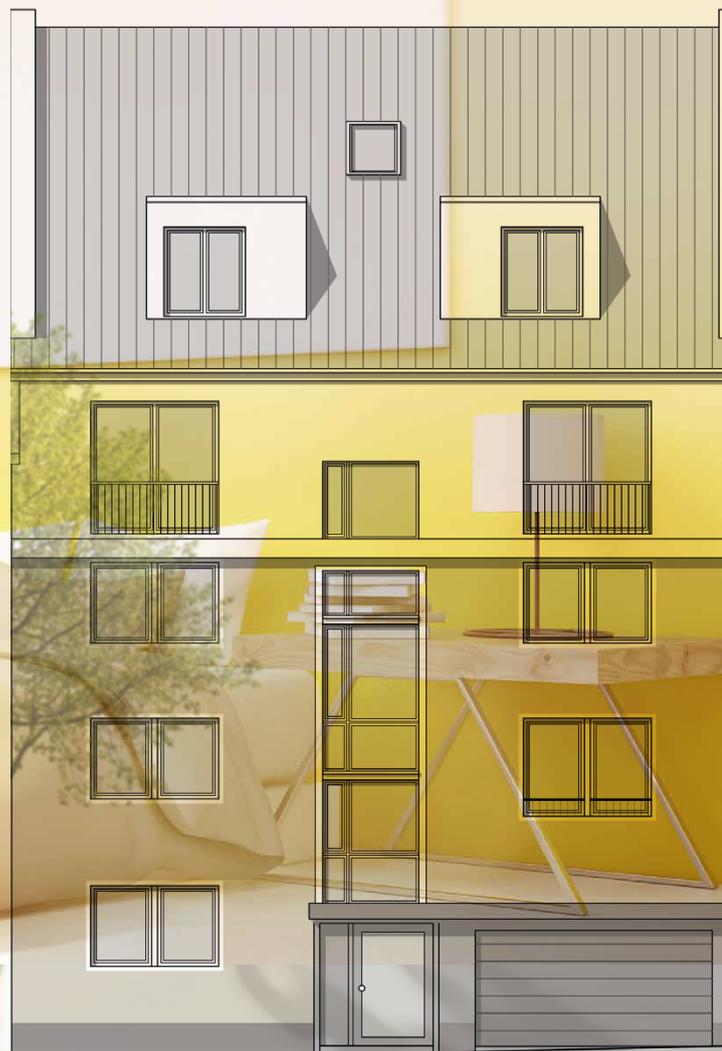


WOHN RAUM KÖLN INNENSTADT

RHEIN
IMMOBILIEN
GMBH



BLUMENSTRASSE 13-15
50670 KÖLN

RAUM FÜR MEHR

EIGENTUMSWOHNUNGEN

Stand Juli 2024

INHALTSANGABE

SEITE

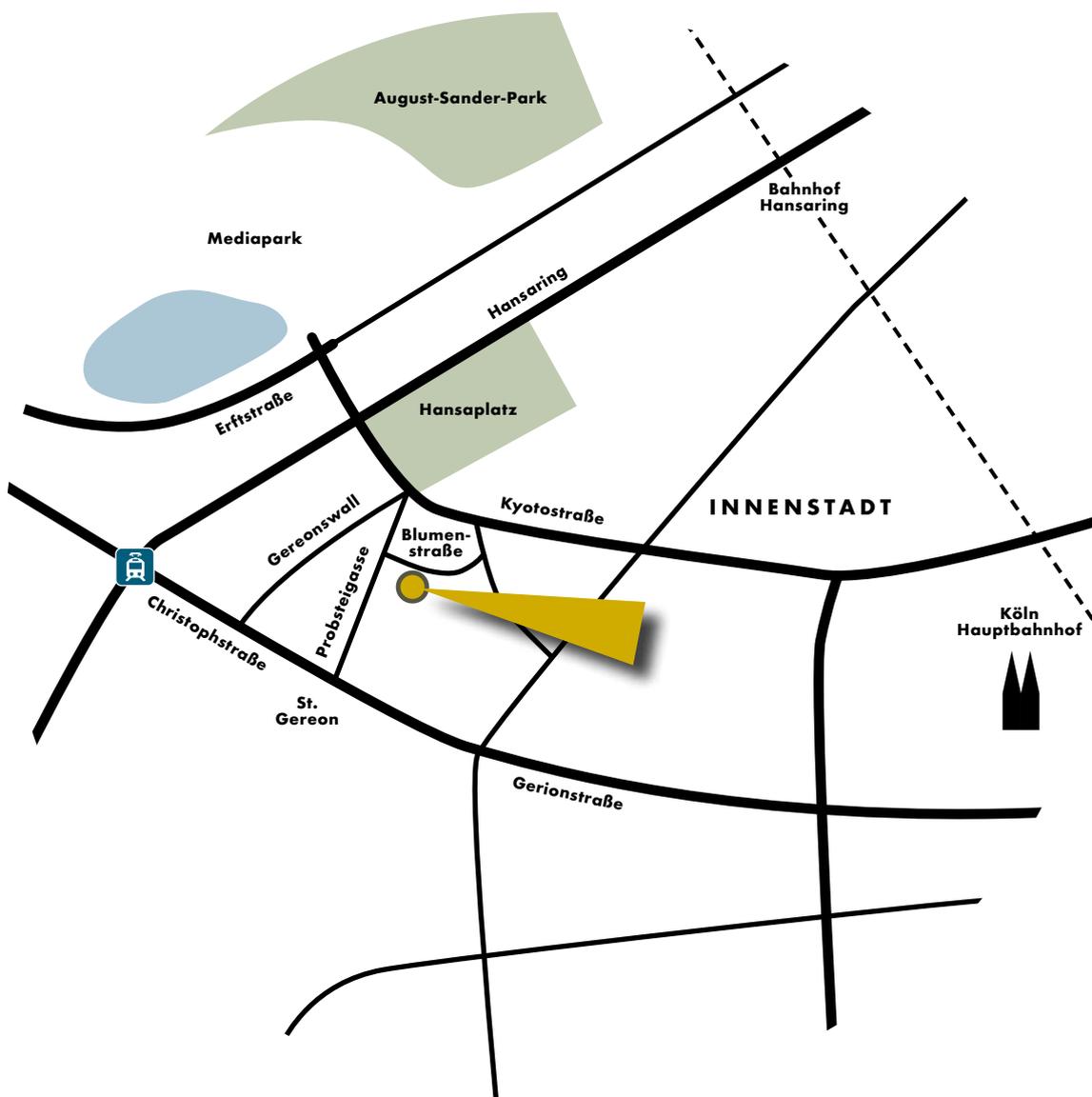
- 3 LAGEKARTE
- 4 LAGEBESCHREIBUNG / INFRASTRUKTUR / SZENEFOTOS
- 6 OBJEKTBESCHREIBUNG / ANSICHT
- 9 GRUNDRISS / WOHNFLÄCHEN
- 14 BAUBESCHREIBUNG / WOHN- UND NUTZFLÄCHEN / MITEIGENTUMSANTEILE / ANSICHTEN
- 16 KONTAKT

ANLAGEN

CHANCEN UND RISIKEN IM ÜBERBLICK
AKTUELLE BILDER



EIGENTUMSWOHNUNGEN



BLUMENSTRASSE 13-15
50670 KÖLN
INNENSTADT



Köln City-Wohnen – sehr gerne

Stadtwohnen – Lebensstil meiner Stadt. Hier pulsiert das Leben. Die Blumenstraße befindet sich in einer kleinen und ruhigeren Seitenstraße im Stadtbezirk Innenstadt, Stadtteil Altstadt-Nord. Sie ist umgeben von den Kölner Ringen, Christoph- und Kyotostraße. MediaPark und August-Sander-Park befinden sich in direkter Umgebung. Unzählige Ladengeschäfte, Restaurants aller Art, Cafés und Bars prägen das Bild rund um die Kölner Ringe.

Zum Kölner Dom, Hauptbahnhof und der Top-Einkaufs-Location Hohe Straße sind es 15 Gehminuten.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. In wenigen Gehminuten erreicht man die Stadtbahnhaltestelle Christophstraße oder die S-Bahnstation Hansaring.

Diese Citylage bietet einen entspannten Wohnkomfort mit hoher Mobilität, auch ohne eigenen PKW.





INFRASTRUKTUR & ENTFERNUNGEN CA.

KÖLNER RINGE: 200 METER

MEDIAPARK: 400 METER

ÖPNV STADTBAHNHALTESTELLE: 450 METER

S-BAHN- / DB-STATION HANSARING: 700 METER

INNERE GRÜNGÜRTEL: 1.000 METER

STADTGARTEN: 1.000 METER

CITY / DOM / HAUPTBAHNHOF: 1.200 METER

Blumenstraße



Werte schaffen – mit Eigentum

Eigentum in Kölner Innenstadtlage ist immer attraktiv und wertbeständig – für den Eigenbedarf oder zur soliden Kapitalanlage.

Das Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1958, Aufstockung mit Neuausbau 2024, in der Blumenstraße 13–15 bietet acht Zwei- bis Fünfstückerwohnungen mit Größen von 45 m² bis 137 m². Im 5. Obergeschoss und Dachgeschoss erfolgt eine Aufstockung mit Neuausbau der Wohnungen 5 bis 8.

Die Einheiten haben einen Balkon oder eine Terrasse. Kellerräume sind vorhanden. Zur zweigeschossigen Wohnung 1 gibt es einen Nebeneingang im Untergeschoss. Straßenseitig befindet sich die Garage mit zwei KFZ-Stellplätzen.

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

ANSICHT RÜCKSEITE





HIGHLIGHTS

ACHT EIGENTUMSWOHNUNGEN

ZWEI- BIS FÜNFZIMMER

WOHNFLÄCHEN VON CA. 45 M² BIS 137 M²

AUFSTOCKUNG UND NEUAUSBAU 3.OG + DG

BODENBELÄGE MIT PARKETT / LAMINAT / FLIESEN

ISOLIERVERGLASTE FENSTER

BALKON ODER TERRASSE

EINE DOPPELGARAGE ZUR STRABENSEITE

AUBENFASSADE MIT WÄRMEDÄMMVERBUNDSYSTEM

ZENTRALE INNENSTADTLAGE IN KÖLN

NICHT ALLE EINHEITEN SIND RENOVIERT



Raum für mich

Köln Innenstadt
Blumenstraße 13-15

5 ZIMMER
CA. 137,36 M²

**WOHNUNG
1**
ERDGESCHOSS &
UNTERGESCHOSS

ERDGESCHOSS

WOHNEN / ESSEN	40,04 m ²
KOCHEN	10,94 m ²
WINTERGARTEN	9,28 m ²
SCHLAFEN	18,46 m ²
BAD	4,36 m ²
WC	1,78 m ²
DIELE	9,51 m ²
TERRASSE (X 0,5)	12,47 m ²

UNTERGESCHOSS

ARBEITEN	10,08 m ²
GÄSTEZIMMER	17,63 m ²
BAD	2,81 m ²



BLUMENSTRASSE



RÜCKANSICHT



ERDGESCHOSS



UNTERGESCHOSS



2 ZIMMER
CA. 55,95 M²

**WOHNUNG
2**
1. OBERGESCHOSS

WOHNEN	15,11 m ²
KOCHEN	10,43 m ²
SCHLAFEN	17,74 m ²
BAD	3,12 m ²
DIELE	7,50 m ²
ABSTELL	0,27 m ²
BALKON (X 0,5)	1,78 m ²



BLUMENSTRASSE



RÜCKANSICHT



2 ZIMMER
CA. 54,94 M²

**WOHNUNG
3**
1. OBERGESCHOSS

WOHNEN	16,39 m ²
KOCHEN	7,63 m ²
SCHLAFEN	19,14 m ²
BAD	3,29 m ²
DIELE	6,50 m ²
ABSTELL	0,23 m ²
BALKON (X 0,5)	1,76 m ²



BLUMENSTRASSE



RÜCKANSICHT



4 ZIMMER
CA. 112,43 M²

WOHNUNG
4
2. OBERGESCHOSS

WOHNEN / ESSEN / KOCHEN	38,26 m ²
SCHLAFEN	19,14 m ²
KIND	17,74 m ²
GÄSTEZIMMER	12,00 m ²
BAD 1	5,02 m ²
BAD 2	3,64 m ²
DIELE	12,00 m ²
ABSTELL	1,09 m ²
BALKON 1 (X 0,5)	1,78 m ²
BALKON 2 (X 0,5)	1,76 m ²



BLUMENSTRASSE



RÜCKANSICHT



2 ZIMMER
CA. 54,28 M²

NEUAUSBAU

WOHNUNG
5
3. OBERGESCHOSS

WOHNEN / KOCHEN / ESSEN	22,99 m ²
SCHLAFEN	17,04 m ²
BAD	3,95 m ²
DIELE	5,65 m ²
ABSTELL	2,07 m ²
BALKON (X 0,5)	2,58 m ²



BLUMENSTRASSE



RÜCKANSICHT



2 ZIMMER
CA. 56,15 M²

NEUAUSBAU

WOHNUNG
6
3. OBERGESCHOSS

WOHNEN / KOCHEN / ESSEN	22,14 m ²
SCHLAFEN	19,17 m ²
BAD	4,10 m ²
DIELE	6,07 m ²
ABSTELL	2,06 m ²
BALKON (X 0,5)	2,61 m ²



BLUMENSTRASSE



RÜCKANSICHT



2 ZIMMER
CA. 44,91 M²

NEUAUSBAU

WOHNUNG
7
DACHGESCHOSS

WOHNEN / KOCHEN / ESSEN	18,33 m ²
SCHLAFEN	11,58 m ²
BAD	4,28 m ²
DIELE	4,54 m ²
ABSTELL	0,79 m ²
DACHTERRASSE (X 0,5)	5,40 m ²



BLUMENSTRASSE



RÜCKANSICHT



2 ZIMMER
CA. 46,73 M²

NEUAUSBAU

WOHNUNG
8
DACHGESCHOSS

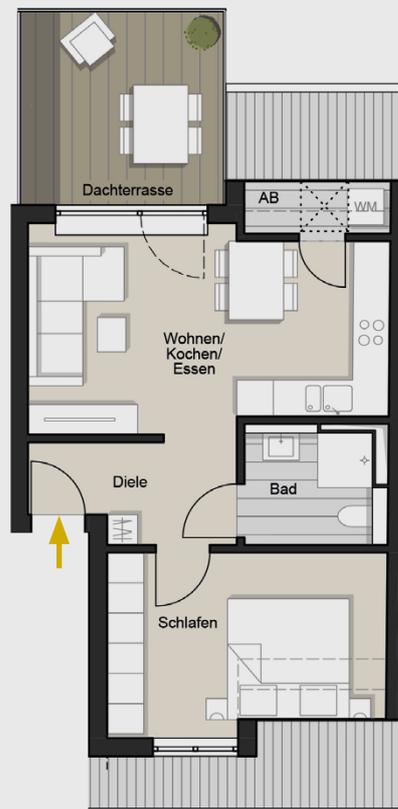
WOHNEN / KOCHEN / ESSEN	19,14 m ²
SCHLAFEN	11,96 m ²
BAD	4,24 m ²
DIELE	5,10 m ²
ABSTELL	0,89 m ²
DACHTERRASSE (X 0,5)	5,40 m ²



BLUMENSTRASSE



RÜCKANSICHT



Blumenstraße 13–15

BAUBESCHREIBUNG

BEZEICHNUNG:	MEHRFAMILIENHAUS
BAUJAHR:	CA. 1958 / AUFSTOCKUNG 2024
FLUR:	23
FLURSTÜCK:	308
GRUNDSTÜCKSGRÖßE:	CA. 406 M ²
WOHNEINHEITEN:	8
WOHNFLÄCHE GESAMT:	CA. 563 M ²
WOHNUNGSGRÖßEN:	CA. 45 M ² – 137 M ²
ANZAHL ZIMMER:	2 – 5 ZIMMER
GESCHOSSE:	KG, EG, 1.OG, 2.OG, 3.OG, DG
BODENBELÄGE:	PARKETT / LAMINAT / FLIESEN
KELLER:	JA
BAUWEISE:	MASSIV
DACH:	SATTELDACH
DECKEN:	STAHLBETONDECKEN
FASSADE:	PUTZ WÄRMEDÄMMVERBUNDSYSTEM
FENSTER:	ISOLIERVERGLASTE FENSTER
TREPPEN:	STAHLBETONTREPPEN
BALKON / TERRASSE:	JA
KELLER:	JA
PKW-STELLPLÄTZE:	1 DOPPELGARAGE EG
HEIZUNG:	ZENTRALHEIZUNG

Stand Juli 2024

Facts

BAUBESCHREIBUNG
WOHN-/NUTZFLÄCHEN
MITEIGENTUMSANTEILE
ANSICHTEN

WOHN- UND NUTZFLÄCHEN / MITEIGENTUMSANTEILE

EINHEIT NUMMER	TYP/ ZIMMER	LAGE	WOHN- UND NUTZFLÄCHEN	MITEIGENTUMS- ANTEILE IN 1.000-STEL
WE 01	5 ZIMMER	ERDGESCHOSS + UNTERGESCHOSS	137,36 m ²	236,15
WE 02	2 ZIMMER	1. OBERGESCHOSS	55,95 m ²	99,08
WE 03	2 ZIMMER	1. OBERGESCHOSS	54,94 m ²	92,97
WE 04	4 ZIMMER	2. OBERGESCHOSS	112,43 m ²	194,84
WE 05	2 ZIMMER	3. OBERGESCHOSS NEUAUSBAU	54,28 m ²	101,90
WE 06	2 ZIMMER	3. OBERGESCHOSS NEUAUSBAU	56,15 m ²	110,08
WE 07	2 ZIMMER	DACHESCHOSS NEUAUSBAU	44,91 m ²	80,36
WE 08	2 ZIMMER	DACHESCHOSS NEUAUSBAU	46,73 m ²	83,62
GA 1	DOPPELGARAGE	ERDGESCHOSS		1,00
GESAMT			CA. 562,75 m²	1.000,00

Stand Juli 2024



VORDERANSICHT



RÜCKANSICHT

**EIGENTUMSWOHNUNGEN
KÖLN INNENSTADT**

**BLUMENSTRASSE 13-15
50670 KÖLN**

Stand Juli 2024

RHEIN-IMMOBILIEN-GMBH
Agrippinawerft 12
50678 Köln
Fax: 0221 340 264 39
Mail: info@rhein-immobilien-gmbh.de

Jetzt informieren
T: 0221 340 264 45
www.rhein-immobilien-gmbh.de



Sämtliche Angaben in diesem Exposé dienen lediglich der Vorabinformation und stellen den vorläufigen Planungsstand 03/2024 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