

GLOBAL ACT

Leben und Wohnen mit Gewinn

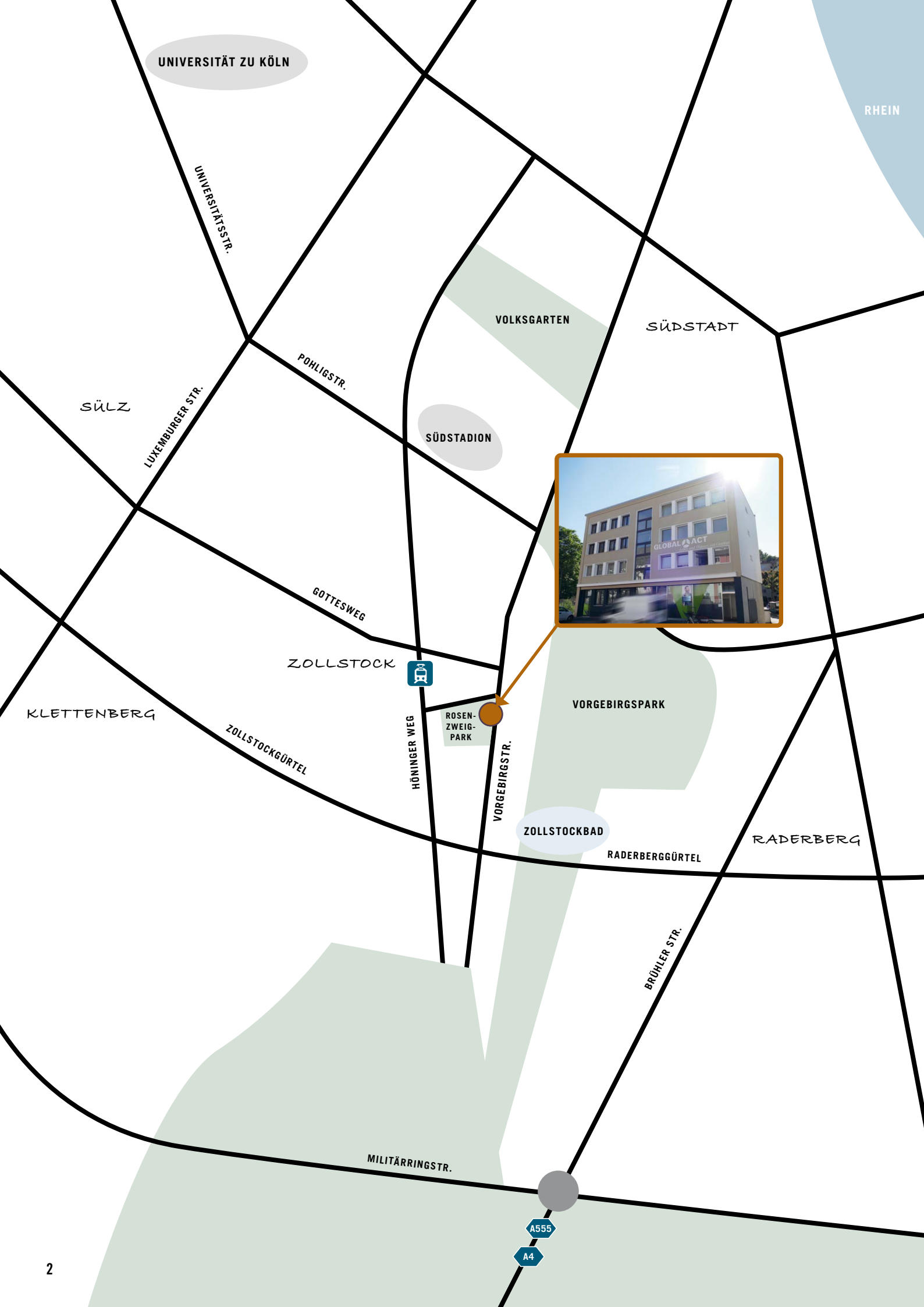


ZOLLSTOCK

KÖLN NATÜRLICH

EIGENTUMSWOHNUNGEN UND GEWERBEEINHEITEN

VORGEBIRGSTRASSE 178
50969 KÖLN





EIGENTUMSWOHNUNGEN
UND GEWERBEEINHEITEN

VORGEBIRGSTRASSE 178
50969 KÖLN

INHALTSANGABE

SEITE	2
	LAGEKARTE
SEITE	4
	STADTTEILFOTOS, INFRASTRUKTUR, LAGEBESCHREIBUNG
SEITE	6
	ANSICHTEN UND OBJEKTDESCHEIBUNG
SEITE	8
	GRUNDRISSE UND FLÄCHEN DER WOHNUNGEN
SEITE	16
	GRUNDRISSE UND FLÄCHEN DER GEWERBEEINHEITEN
SEITE	18
	BAUBESCHREIBUNG / ZAHLEN UND FAKTEN WOHN- UND NUTZFLÄCHEN / MITEIGENTUMSANTEILE ANSICHTEN
SEITE	20
	KONTAKT
ANLAGEN	
	CHANCEN UND RISIKEN IM ÜBERBLICK AKTUELLE BILDER



LAG E



i

ENTFERNUNGEN

- ÖPNV STADTBAHN: 400 m
- EINKAUFEN: 200 m
- GASTRO: 200 m
- ROSENZWEIGPARK: direkt
- VORGEBIRGSPARK: 250 m
- ZOLLSTOCKBAD: 800 m
- AUTOBAHNVERTEILER KÖLN: 3,5 km
- KÖLN-CITY MIT ÖPNV: 20 Minuten



Der charmante und familienfreundliche Stadtteil Zollstock liegt im südlichen Teil Kölns. Es ist ein typisches, geschäftiges Veedel, das wegen seiner freundlichen und natürlichen Menschen und seiner großartigen Lage in den letzten Jahren immer beliebter geworden ist.

Zollstock hat viel zu bieten: Die vielen Einzelhandelsgeschäfte rund um den Hönninger Weg / Gottesweg und im nahen Einkaufszentrum „Zollstock-Arkaden“ führen eine schier unerschöpfliche Auswahl an Produkten für jeden Bedarf. Veedelskneipen mit typischem kölschen Flair und gemütliche Restaurants jeder Couleur laden zum Verbleiben ein.

Zu den Highlights von Zollstock zählen der gepflegte Vorgebirgspark, der sich bis zum nahen Grüngürtel erstreckt, das bekannte Südstadion und das Hallen- und Freibad „Zollstockbad“. Der kleine, aber feine, Rosenzweigpark mit Kinderspielplatz grenzt direkt an die Vorgebirgstraße 178. Ihre persönliche Relax- und Sportzone liegt somit fast vor der Haustür. Nach einer Laufrunde kann der Tag nur entspannt beginnen.

Die Nähe zur Kölner Innenstadt und zur Universität sowie die Nachbarschaft zur angesagten Südstadt und den Stadtteilen Sülz und Klettenberg haben das Viertel bei jungen Menschen und Studenten beliebt gemacht. In Verbindung mit alteingesessenen Kölnern und modernen Familien präsentiert sich Zollstock als buntes Miteinander, in dem es wirklich Spaß macht zu leben.

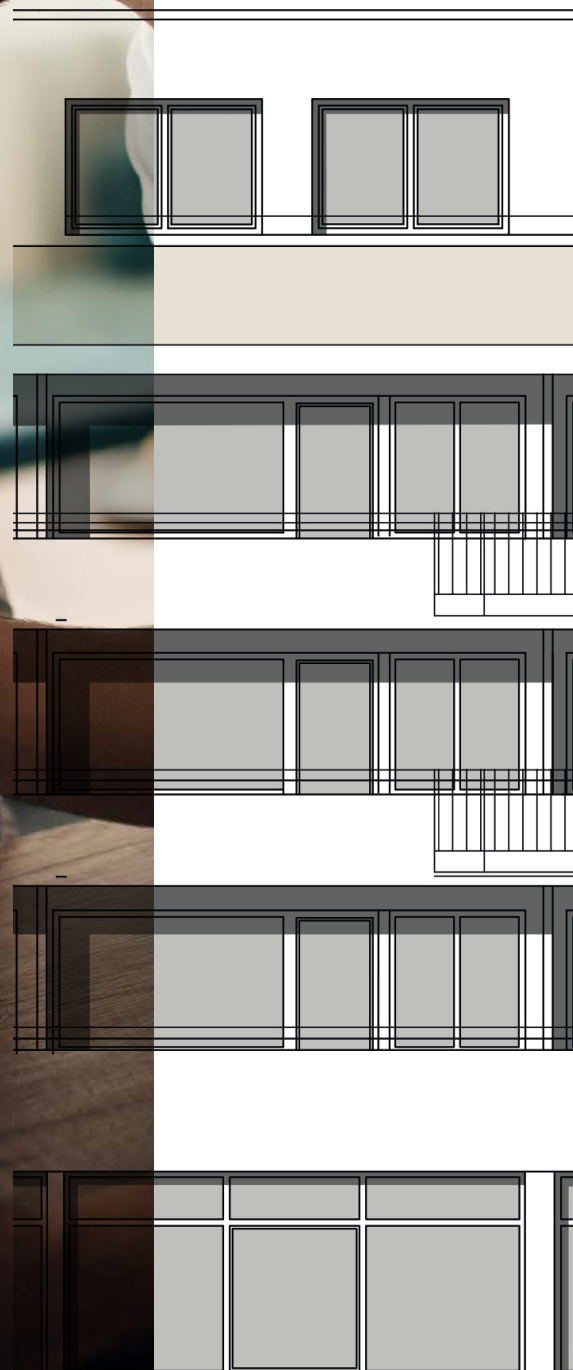
OBJEKT



HIGHLIGHTS

- 14 EIGENTUMSWOHNUNGEN
- NEUAUSBAU IM DACHGESCHOSS
- WOHNFLÄCHEN VON CA. 29 M² BIS 87 M²
- EIN BIS VIER ZIMMER-WOHNUNGEN
- ZWEI GEWERBEEINHEITEN IM ERDGESCHOSS
- WOHNUNGEN MIT BALKON / LOGGIA ZUR HOFSEITE
- SECHS GARAGEN IM HOF
- BODENBELÄGE MIT FLIESEN / PARKETT / LAMINAT
- MODERNE AUSSENFASSADE
- ISOLIERVERGLASTE FENSTER
- NAHE PARKLAGE
- GUTE ÖPNV-ANBINDUNG

NICHT ALLE EINHEITEN SIND RENOVIERT



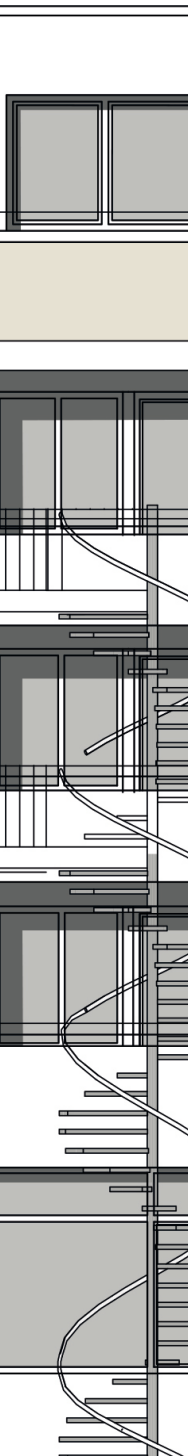
RÜCKANSICHT

Gepflegte Immobilien in guter Lage sind attraktiv und wertbeständig – für den Eigenbedarf oder zur soliden Kapitalanlage.

Die Bestandsimmobilie aus dem Jahr 1960 (Dachgeschoss Neuausbau 2022) liegt in der Vorgebirgstraße 178 in Köln-Zollstock, einem beliebten Viertel Kölns.

Das Mehrfamilienhaus umfasst insgesamt 14 Eigentumswohnungen mit jeweils ein bis vier Zimmern zwischen rund 29 m² und 87 m² Wohnfläche. Die Wohneinheiten verfügen über einen Balkon oder einer Loggia. Durch den Neuausbau im Dachgeschoss entstehen zwei attraktive Vier-Zimmer-Wohnungen. Im Erdgeschoss befinden sich zwei Gewerbeeinheiten.

So lebt es sich entspannt. Zur Ausstattung gehören Fliesen, Parkett und Laminat als Bodenbeläge. Selbstverständlich sind die Fenster isolierverglast. Das Gebäude ist massiv gebaut, die moderne Fassade neu gedämmt und gestaltet. Im Hof befinden sich sechs Garagen. Bitte beachten Sie, dass nicht alle Einheiten renoviert sind.



WOHNUNG 01

1. OBERGESCHOSS



WOHNUNG 05

2. OBERGESCHOSS



WOHNUNG 09

3. OBERGESCHOSS

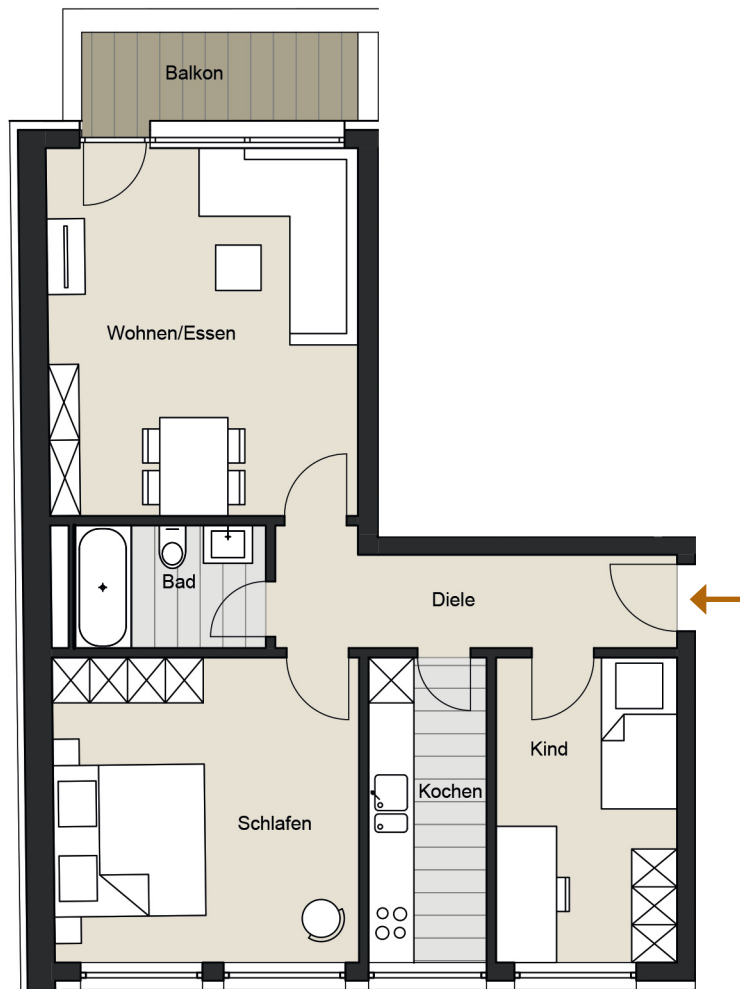


VORDERANSICHTEN

RÜCKANSICHTEN

3 ZIMMER · 65,31 m²

WOHNEN / ESSEN	19,93 m ²
KOCHEN	6,29 m ²
SCHLAFEN	16,26 m ²
KIND	9,63 m ²
BAD	4,10 m ²
DIELE	6,96 m ²
BALKON (X 0,5)	2,14 m ²
GESAMTWOHNFLÄCHE	ca. 65,31 m²



WOHNUNG 02

1. OBERGESCHOSS



1 ZIMMER · 28,70 m²

WOHNEN / SCHLAFEN	18,52 m ²
KOCHEN	2,22 m ²
BAD	3,21 m ²
DIELE	1,68 m ²
BALKON (X 0,5)	3,07 m ²
GESAMTWOHNFLÄCHE	ca. 28,70 m²

WOHNUNG 06

2. OBERGESCHOSS



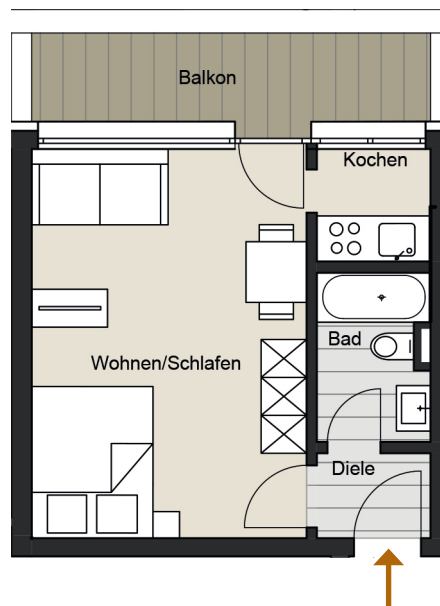
WOHNUNG 10

3. OBERGESCHOSS



VORDERANSICHTEN

RÜCKANSICHTEN



WOHNUNG 03

1. OBERGESCHOSS



WOHNUNG 07

2. OBERGESCHOSS



WOHNUNG 11

3. OBERGESCHOSS

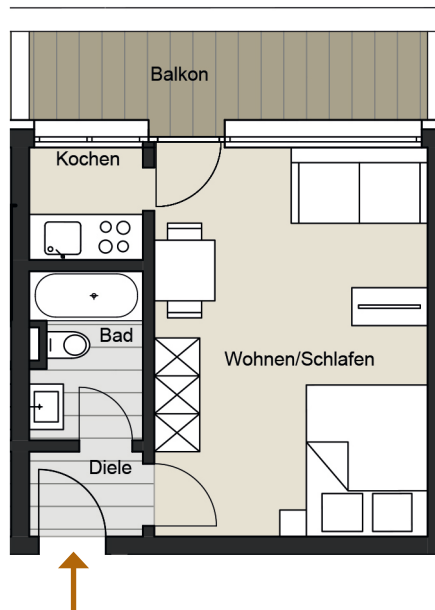


VORDERANSICHTEN

RÜCKANSICHTEN

1 ZIMMER · 28,70 m²

WOHNEN / SCHLAFEN	18,52 m ²
KOCHEN	2,22 m ²
BAD	3,21 m ²
DIELE	1,68 m ²
BALKON (X 0,5)	3,07 m ²
GESAMTWOHNFLÄCHE	ca. 28,70 m ²



WOHNUNG 04

1. OBERGESCHOSS



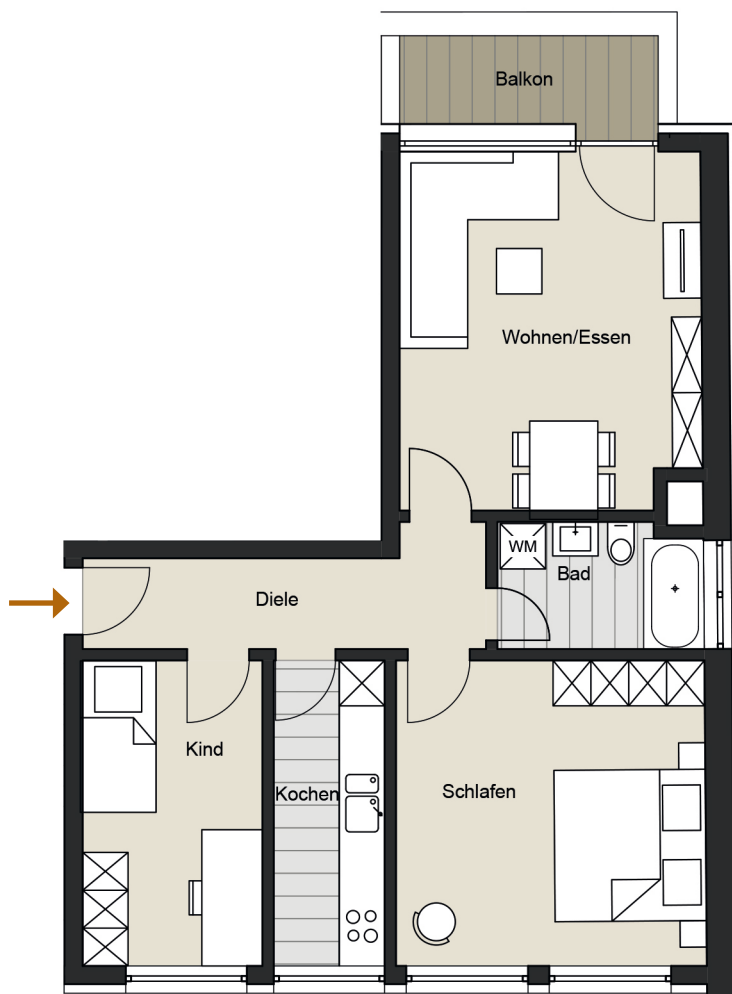
VORDERANSICHT



RÜCKANSICHT

3 ZIMMER · 63,97 m²

WOHNEN / ESSEN	18,56 m ²
KOCHEN	5,94 m ²
SCHLAFEN	16,54 m ²
KIND	9,53 m ²
BAD	4,45 m ²
DIELE	6,95 m ²
BALKON (X 0,5)	2,00 m ²
GESAMTWOHNFLÄCHE	ca. 63,97 m²



WOHNUNG 08

2. OBERGESCHOSS



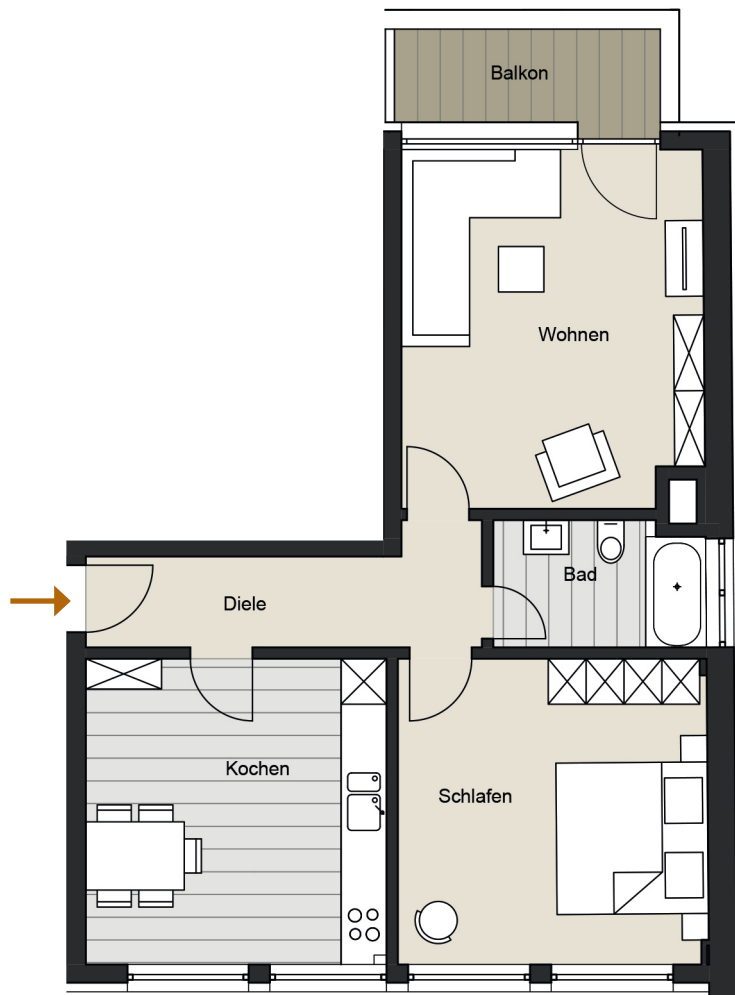
VORDERANSICHT



RÜCKANSICHT

2 ZIMMER · 64,51 m²

WOHNEN / ESSEN	18,56 m ²
KOCHEN	16,04 m ²
SCHLAFEN	16,54 m ²
BAD	4,58 m ²
DIELE	6,78 m ²
BALKON (X 0,5)	2,00 m ²
GESAMTWOHNFLÄCHE	ca. 64,51 m ²



WOHNUNG 12

3. OBERGESCHOSS



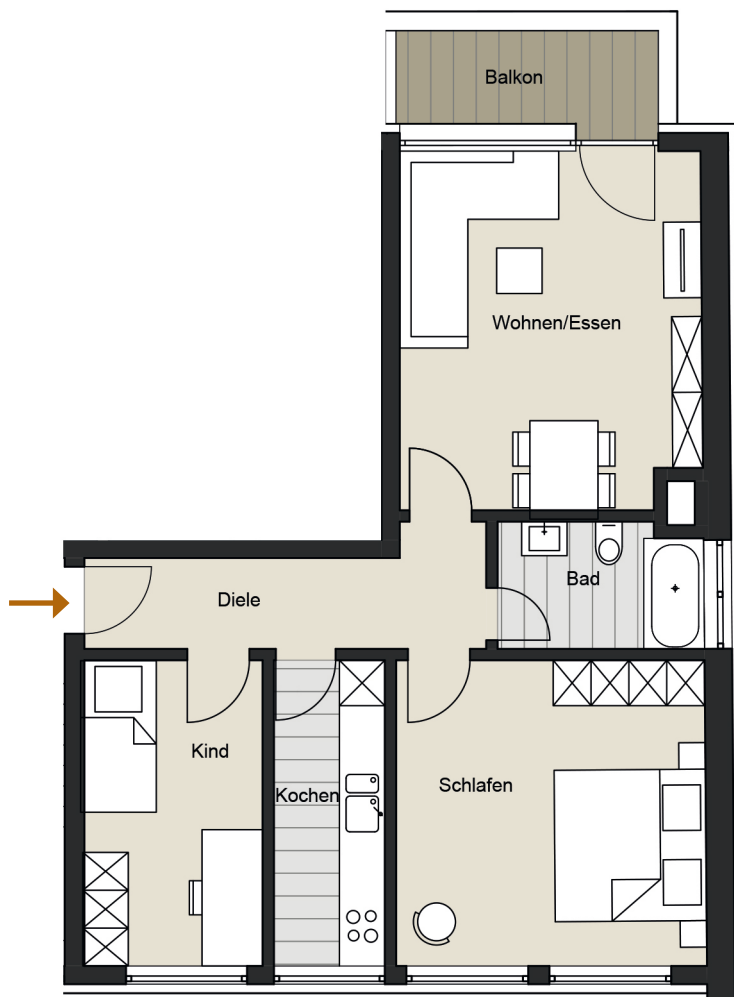
VORDERANSICHT



RÜCKANSICHT

3 ZIMMER · 64,54 m²

WOHNEN / ESSEN	18,56 m ²
KOCHEN	6,54 m ²
SCHLAFEN	16,54 m ²
KIND	9,53 m ²
BAD	4,45 m ²
DIELE	6,92 m ²
BALKON (X 0,5)	2,00 m ²
GESAMTWOHNFLÄCHE	ca. 64,54 m²



WOHNUNG 13

DACHGESCHOSS

NEUAUSBAU



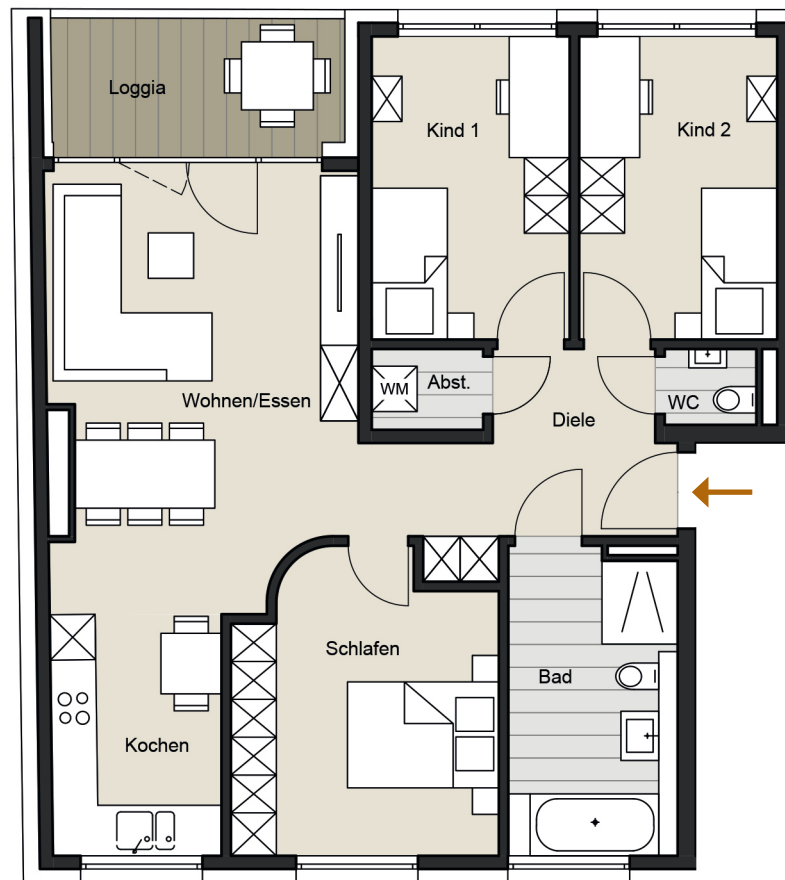
VORDERANSICHT



RÜCKANSICHT

4 ZIMMER · 87,08 m²

WOHNEN / ESSEN	23,47 m ²
KOCHEN	7,17 m ²
SCHLAFEN	13,09 m ²
KIND 1	10,51 m ²
KIND 2	10,51 m ²
BAD	8,98 m ²
WC	1,21 m ²
DIELE	7,40 m ²
ABSTELL	1,57 m ²
LOGGIA (X 0,5)	3,17 m ²
GESAMTWOHNFLÄCHE	ca. 87,08 m²



WOHNUNG 14

DACHGESCHOSS

NEUAUSBAU



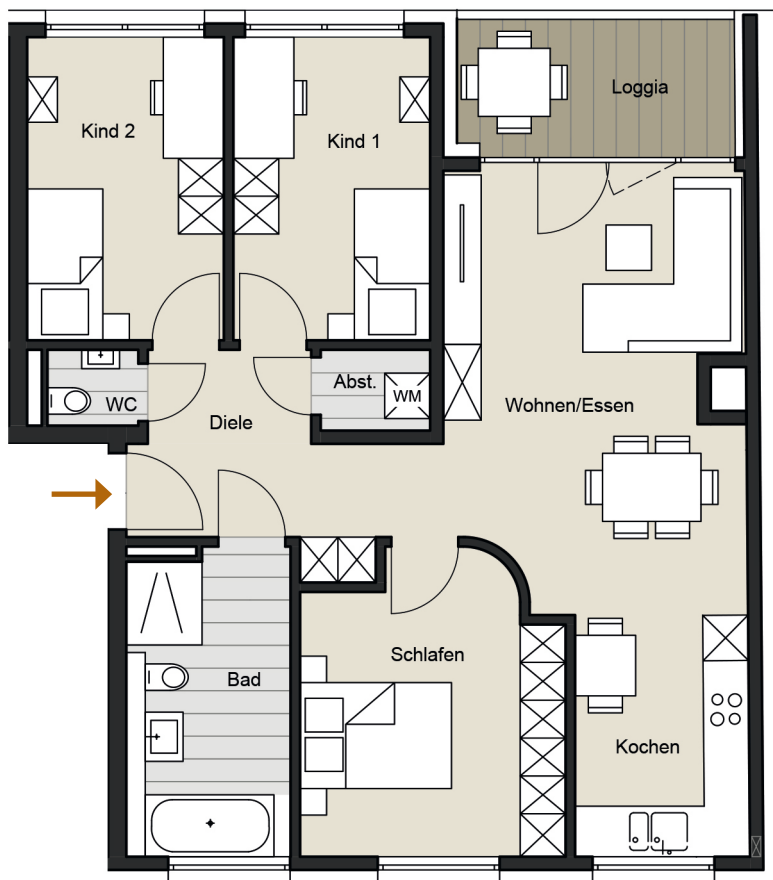
VORDERANSICHT



RÜCKANSICHT

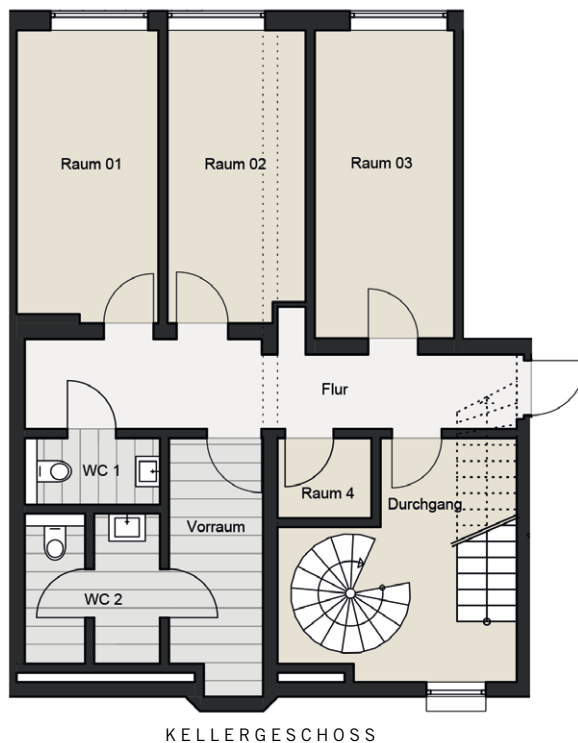
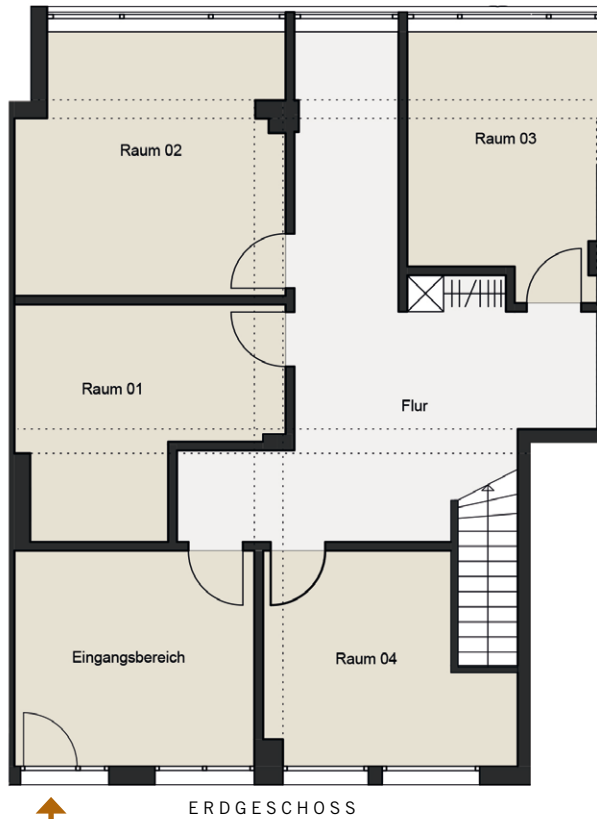
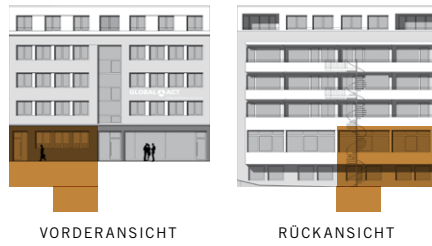
4 ZIMMER · 85,91 m²

WOHNEN / ESSEN	22,98 m ²
KOCHEN	7,34 m ²
SCHLAFEN	12,96 m ²
KIND 1	10,43 m ²
KIND 2	10,43 m ²
BAD	8,69 m ²
WC	1,20 m ²
DIELE	7,34 m ²
ABSTELL	1,55 m ²
LOGGIA (X 0,5)	2,99 m ²
GESAMTWOHNFLÄCHE	ca. 85,91 m²



GEWERBEEINHEIT 01

ERDGESCHOSS
KELLERGESCHOSS
TIEFKELLERGESCHOSS



221,06 m²

ERDGESCHOSS:

EINGANGSBEREICH	14,10 m ²
FLUR	27,74 m ²
RAUM 01	13,92 m ²
RAUM 02	19,40 m ²
RAUM 03	13,72 m ²
RAUM 04	12,61 m ²
FLÄCHE EG	ca. 101,49 m²

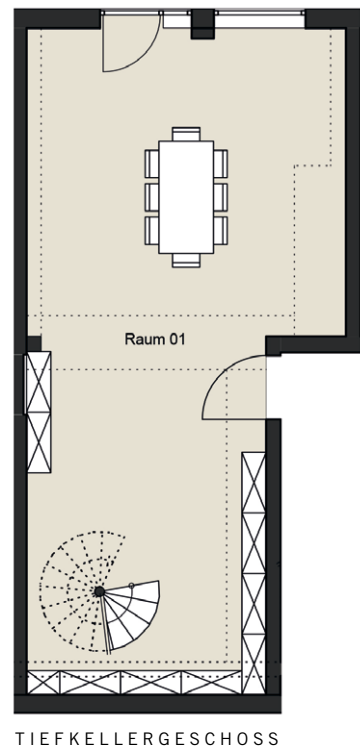
KELLERGESCHOSS:

DURCHGANG	8,94 m ²
FLUR	11,55 m ²
RAUM 01	11,17 m ²
RAUM 02	10,85 m ²
RAUM 03	11,71 m ²
RAUM 04	2,05 m ²
VORRAUM	6,31 m ²
WC 1	2,45 m ²
WC 2	5,18 m ²
FLÄCHE KG	ca. 70,21 m²

TIEFKELLERGESCHOSS:

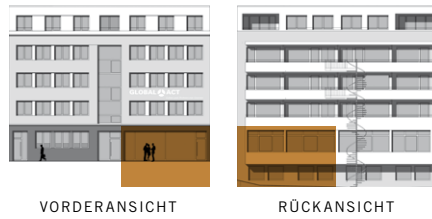
RAUM 01	49,36 m ²
FLÄCHE TK	ca. 49,36 m²

GESAMTFLÄCHE = ca. 221,06 m²



GEWERBEEINHEIT 02

ERDGESCHOSS
KELLERGESCHOSS



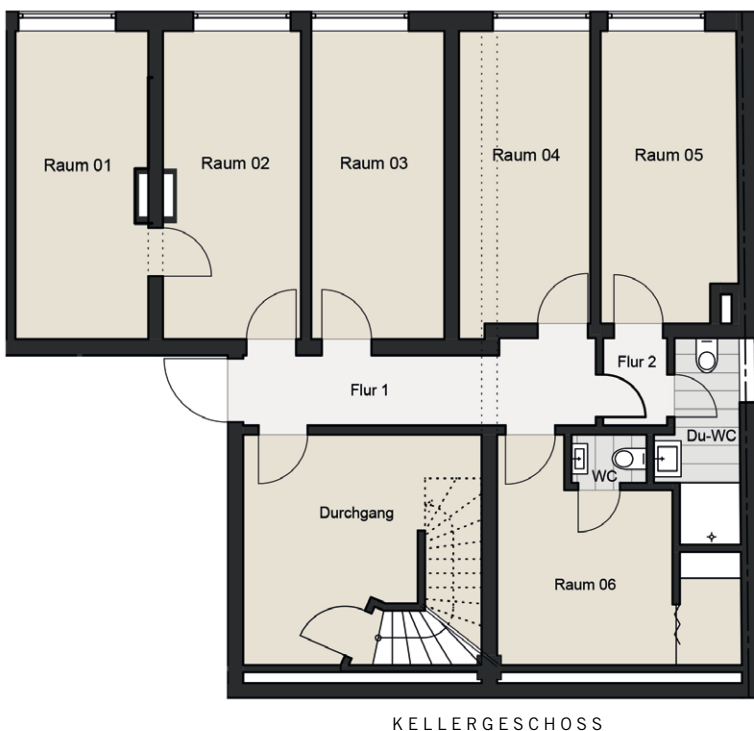
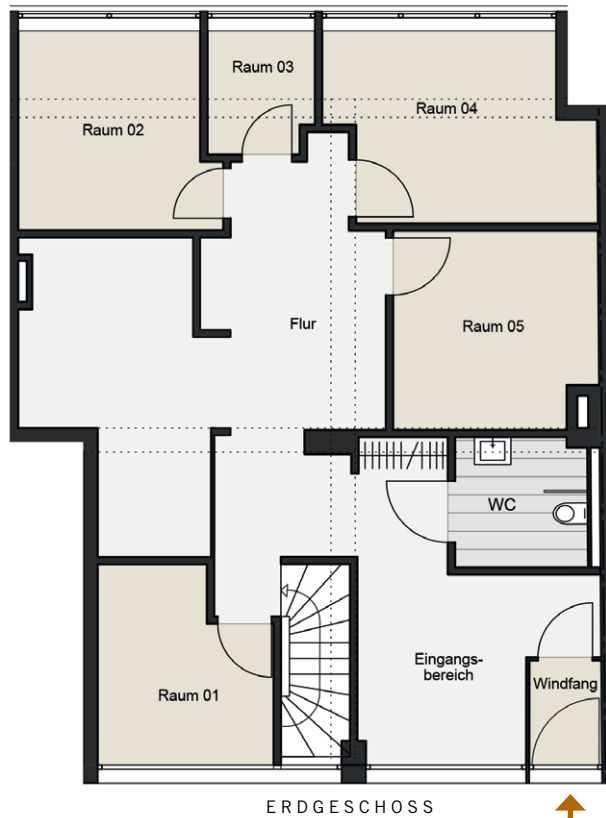
191,02 m²

ERDGESCHOSS:

EINGANGSBEREICH	13,88 m ²
FLUR	31,01 m ²
RAUM 01	8,55 m ²
RAUM 02	10,96 m ²
RAUM 03	3,87 m ²
RAUM 04	13,34 m ²
RAUM 05	10,74 m ²
WC	4,64 m ²
WINDFANG	2,08 m ²
FLÄCHE EG	ca. 99,07 m²

KELLERGESCHOSS:

DURCHGANG	12,17 m ²
DUSCH-WC	3,87 m ²
FLUR	8,74 m ²
RAUM 01	10,99 m ²
RAUM 02	11,37 m ²
RAUM 03	11,20 m ²
RAUM 04	10,59 m ²
RAUM 05	10,61 m ²
RAUM 06	11,42 m ²
WC	0,99 m ²
FLÄCHE KG	ca. 91,95 m²
GESAMTFLÄCHE =	ca. 191,02 m²



FACTS

BAU- BESCHREIBUNG / ZAHLEN UND FAKTEN

WOHN- UND NUTZFLÄCHEN / MITEIGENTUMS- ANTEILE

ANSICHTEN

BAUBESCHREIBUNG · VORGEBIRGSTRASSE 178 · 50969 KÖLN

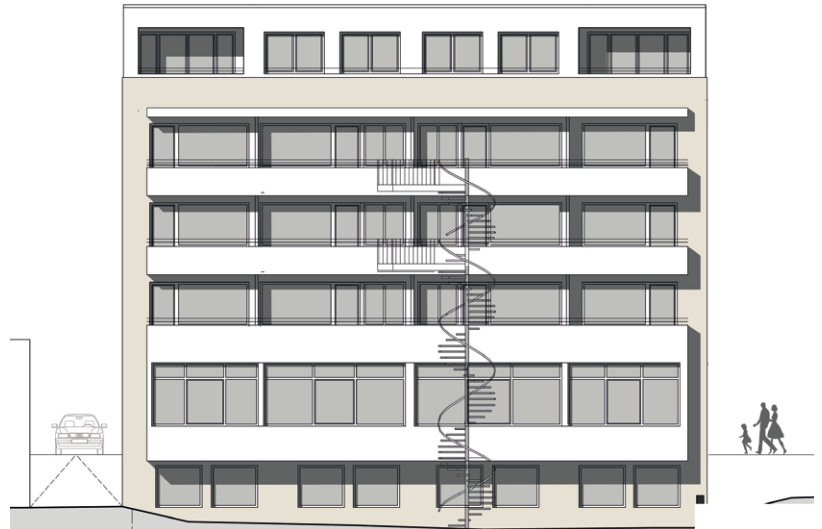
BEZEICHNUNG:	WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS
BAUJAHR:	1960 / 2022
FLUR:	53
FLURSTÜCK:	828
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE:	CA. 457 M ²
WOHNFLÄCHE GESAMT:	CA. 734 M ²
WOHNEINHEITEN GESAMT:	14
WOHNUNGSGRÖSSEN:	CA. 28,70 M ² – 87,08 M ²
ANZAHL ZIMMER:	1 – 4 ZIMMER
GEWERBEEINHEITEN:	2
FLÄCHE GEWERBEEINHEITEN GESAMT:	CA. 412 M ²
ANZAHL GESCHOSSE:	TG, KG, EG, 1. OG – 3. OG, DG
BODENBELÄGE:	FLIESEN / PARKETT / LAMINAT
KELLER:	JA
BAUWEISE:	MASSIV
DACH:	FLACHDACH
DECKEN:	STAHLBETONDECKEN
FASSADE:	PUTZFASSADE
FENSTER:	ISOLIERVERGLASTE FENSTER
TREPPEN:	STAHLBETONTREPPEN
BALKON / LOGGIA:	JA
HEIZUNG:	ZENTRALHEIZUNG / FERNWÄRME

WOHN- UND NUTZFLÄCHEN / MITEIGENTUMSANTEILE

EINHEIT NUMMER	TYP / ZIMMER	LAGE	WOHN- UND NUTZFLÄCHEN	MITEIGENTUMS- ANTEILE IN 10.000-STEL
WE 01	3 ZIMMER	1. OBERGESCHOSS	65,31 m ²	651,32
WE 02	1 ZIMMER	1. OBERGESCHOSS	28,70 m ²	287,27
WE 03	1 ZIMMER	1. OBERGESCHOSS	28,70 m ²	286,26
WE 04	3 ZIMMER	1. OBERGESCHOSS	63,97 m ²	637,26
WE 05	3 ZIMMER	2. OBERGESCHOSS	65,30 m ²	651,32
WE 06	1 ZIMMER	2. OBERGESCHOSS	28,70 m ²	287,27
WE 07	1 ZIMMER	2. OBERGESCHOSS	28,70 m ²	286,26
WE 08	2 ZIMMER	2. OBERGESCHOSS	64,51 m ²	643,14
WE 09	3 ZIMMER	3. OBERGESCHOSS	65,30 m ²	651,32
WE 10	1 ZIMMER	3. OBERGESCHOSS	28,70 m ²	287,27
WE 11	1 ZIMMER	3. OBERGESCHOSS	28,70 m ²	286,26
WE 12	3 ZIMMER	3. OBERGESCHOSS	64,54 m ²	643,14
WE 13	4 ZIMMER NEUAUSBAU	DACHGESCHOSS	87,08 m ²	871,35
WE 14	4 ZIMMER NEUAUSBAU	DACHGESCHOSS	85,91 m ²	859,69
GEWERBE 01		EG + UG + TG	221,06 m ²	1.261,47
GEWERBE 02		EG + UG	191,02 m ²	1.349,40
GARAGE 15				10,00
GARAGE 16				10,00
GARAGE 17				10,00
GARAGE 18				10,00
GARAGE 19				10,00
GARAGE 20				10,00
GESAMT CA. =			1.146,20 m²	10.000,00



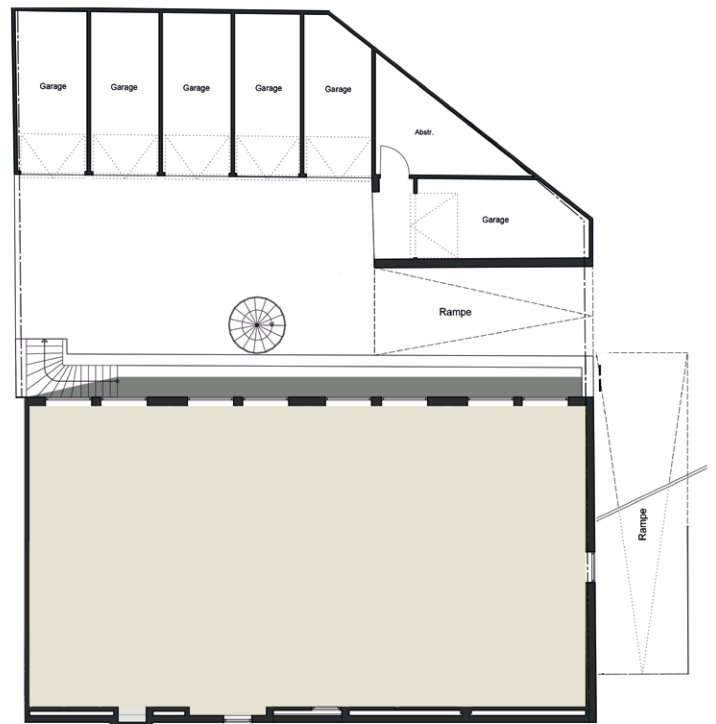
VORDERANSICHT



RÜCKANSICHT



SEITENANSICHT



LAGEPLAN HOF UNTERGESCHOSS MIT GARAGEN

GLOBAL ACT

Leben und Wohnen mit Gewinn

Jetzt informieren

T: 0221 340 264 40

www.global-act.de

GLOBAL-ACT GmbH

Agrippinawerft 12

50678 Köln

Fax: 0221 340 264 49

E-Mail: info@global-act.de



Folgen Sie uns auf facebook!
www.facebook.com/globalactkoeln



ZOLLSTOCK
KÖLN NATÜRLICH

EIGENTUMSWOHNUNGEN
UND GEWERBEEINHEITEN

VORGEBIRGSTRASSE 178
50969 KÖLN

Sämtliche Angaben in diesem Exposé dienen lediglich der Vorabinformation und stellen den vorläufigen Planungsstand 08/2021 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/Getty Images, TST-VISUELL Werbeagentur