

Eigentumswohnungen

50825 Köln

GLOBAL ACT

Leben und Wohnen mit Gewinn

GROLMAN STRASSE 16-18

NEUEHRENFELD

Begeehrt, lebenswert –
immer charmant.

Köln pur.

www.global-act.de

Version 08/2023

GROLMAN STRASSE 16-18

Begehrt, lebenswert –
immer charmant.

NEUEHRENFELD

50825 Köln

Eigentumswohnungen



INHALTSANGABE

SEITE 4-5

LAGEBESCHREIBUNG UND LAGEKARTE

SEITE 6-7

SZENEFOTOS, LAGEBESCHREIBUNG UND INFRASTRUKTUR

SEITE 8-9

OBJEKTBEDESCREIBUNG UND VISUALISIERUNG

SEITE 10-11

HIGHLIGHTS, OBJEKTBEDESCREIBUNG UND VISUALISIERUNG

SEITE 12-17

GRUNDRISSE UND FLÄCHEN DER WOHNUNGEN

SEITE 18-19

BAUBESCHREIBUNG / ZAHLEN UND FAKTEN
WOHN- UND NUTZFLÄCHEN / MITEIGENTUMSANTEILE
VISUALISIERUNGEN

SEITE 20

KONTAKT

ANLAGEN

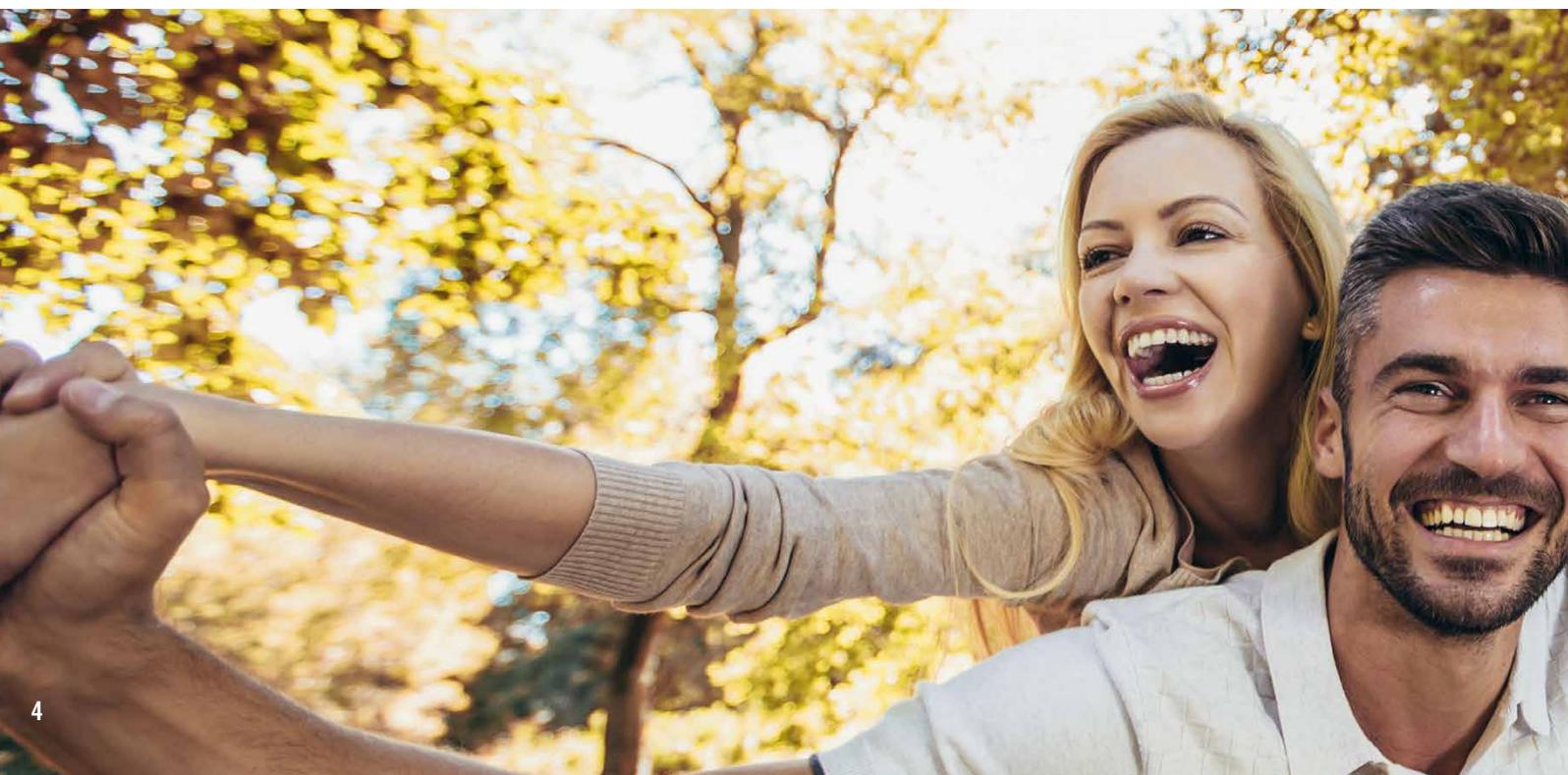
CHANCEN UND RISIKEN IM ÜBERBLICK
AKTUELLE BILDER

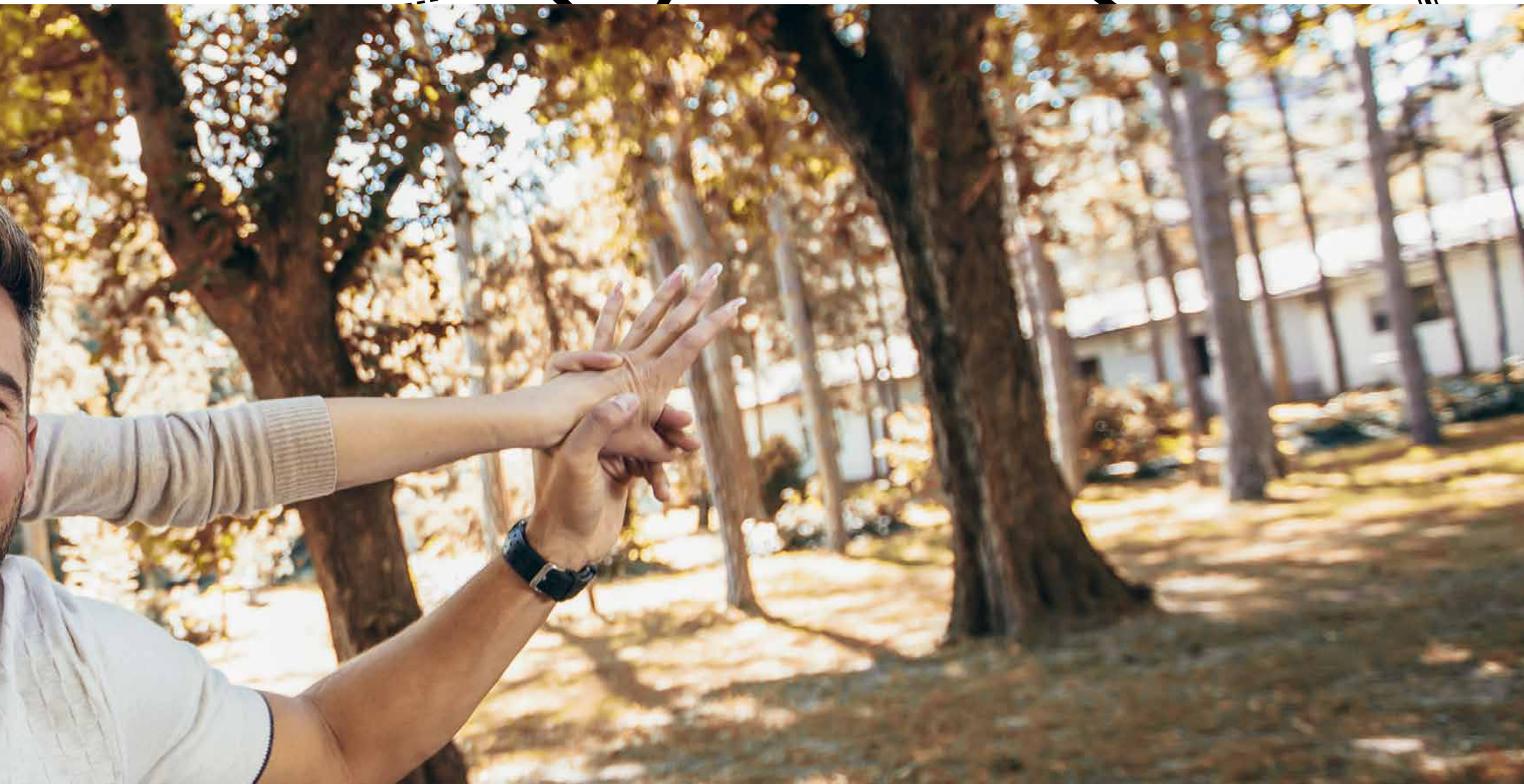
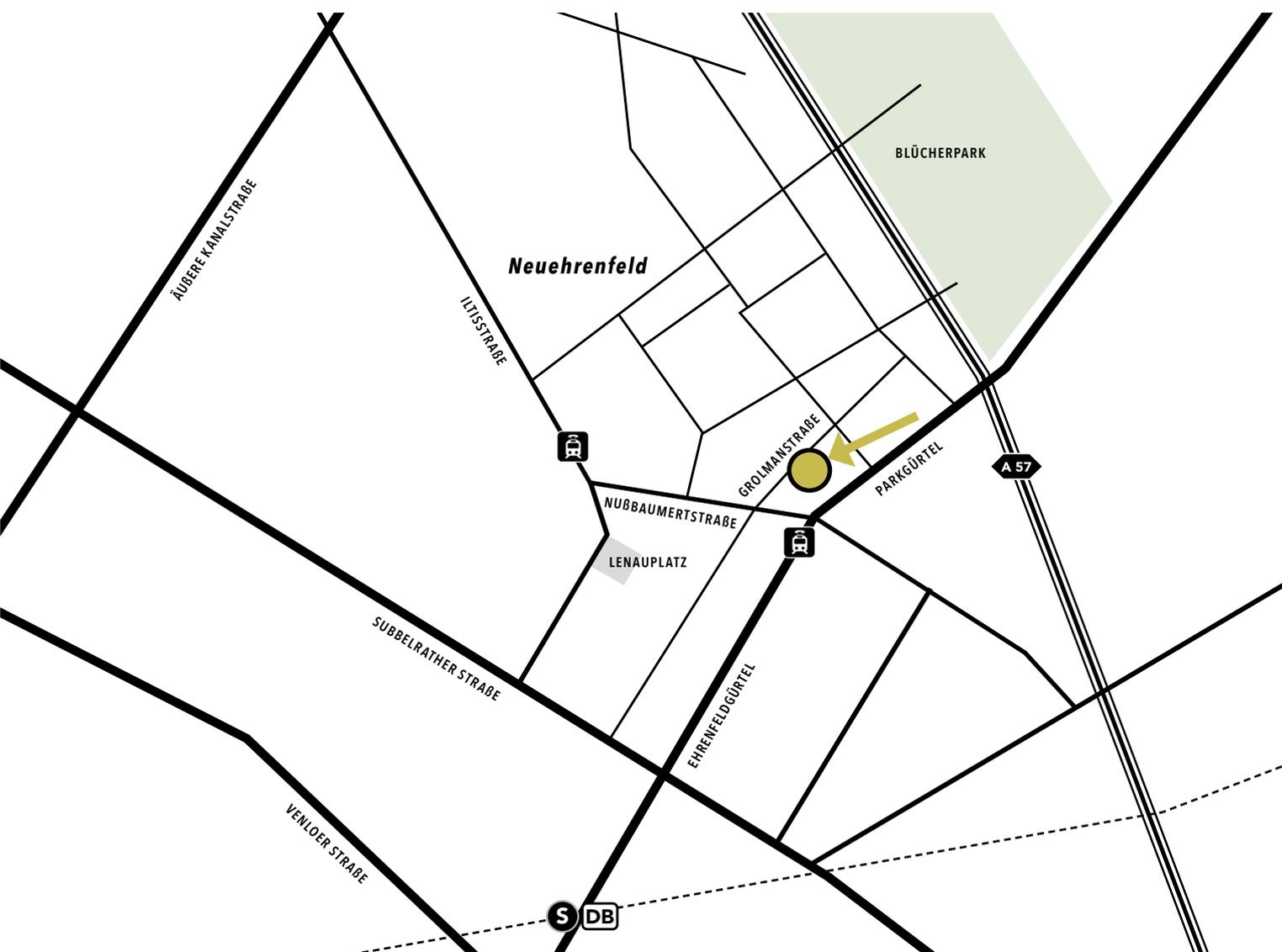
Neuehrenfeld.

Immer mit Flair.

Neuehrenfeld ist ein typisches Kölner Stadtviertel mit urbanem Flair, das alle Vorzüge eines lebendigen Veedels besitzt. In den baumbewachsenen Nebenstraßen wechseln sich Stuckfassaden aus der Gründerzeit mit modernen Gebäuden ab, was ihm Gemütlichkeit und einen besonderen Charme verleiht. Internationale Geschäfte und Restaurants, heimelige Weinstuben, coole Szene-kneipen und trendige Büdchen bieten alles, was zum Stadtleben gehört – dennoch ist es ruhiger als in der trubeligen Innenstadt oder im Nachbarviertel Ehrenfeld. So haben sich in den letzten Jahren zu den alteingesessenen kölschen Originalen immer mehr junge Familien und kreative multikulturelle Bewohner gesellt, was Neuehrenfeld heute so lebens- und liebenswert macht.

Im näheren Umfeld des Veedels liegt der Blücherpark, der zum Sport und zu gemütlichen Sommerabenden im Grünen einlädt. Im ehemals industriell genutzten Bereich von Neuehrenfeld hat sich die alternative Kunst- und Kulturszene Kölns etabliert.







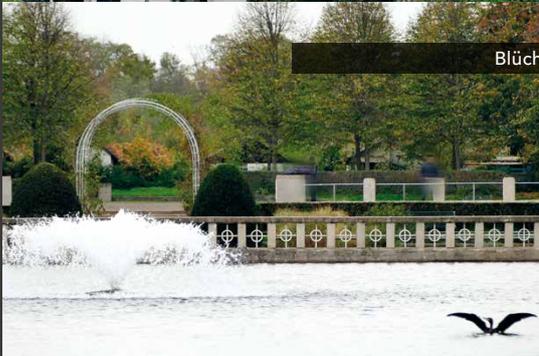
Grolmanstraße



Blücherpark



Neuehrenfeld



Blücherpark



Parkgürtel mit ÖPNV



Top Anbindung



Direkt an Neuehrenfeld grenzt bereits die Kölner Innenstadt, was seinen Bewohnern viele weitere Annehmlichkeiten des Stadtlebens bietet, aber ohne dessen Hektik und Lärm. Das angesagte Viertel Ehrenfeld liegt ebenfalls direkt neben Neuehrenfeld und ist zu Fuß gut erreichbar. Hier ist immer etwas los: Internationale Ladengeschäfte aller Art, Programmkinos, außergewöhnliche Restaurants, Kneipen und Clubs wechseln sich ab. Im Norden grenzt der Kölner Stadtteil Nippes mit seinen Stadthäusern und alteingesessenen Veedelskneipen an Neuehrenfeld.

Die innenstadtnahe Lage bietet den Bewohnern neben viel Abwechslung auch die Nähe zu verschiedenen allgemeinen und berufsbildenden Schulen, zu Kitas und Kindergärten sowie zu Krankenhäusern und Ärzten. Supermärkte und Fachgeschäfte für Artikel des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist optimal: Die Stadtbahnlinien bieten eine schnelle Möglichkeit in die anderen Stadtteile Kölns zu gelangen. Die S-Bahnlinien und die Regionalbahnen im Bahnhof Ehrenfeld schaffen einen guten Anschluss an die umliegenden Städte. Über den Parkgürtel und dem Autobahnanschluss A57 ist Neuehrenfeld ebenfalls top angebunden.

INFRASTRUKTUR
ENTFERNUNGEN
GROLMANSTRASSE 16-18

— 240 METER

🕒 3 MINUTEN

HALTESTELLE STADTBAHNLINIE
EHRENFELDGÜRTEL

— 950 METER

🕒 12 MINUTEN

S-BAHN STATION
EHRENFELD

— 700 METER

🕒 9 MINUTEN

SUBBELRATHER STRASSE/
EHRENFELDGÜRTEL

— 500 METER

🕒 6 MINUTEN

BLÜCHERPARK

— 4.500 M

🕒 ÖPNV 20 MINUTEN

KÖLN-INNENSTADT
DOM-HAUPTBAHNHOF

— 450 METER

🕒 6 MINUTEN

HALTESTELLE STADTBAHNLINIE
LENAUPLATZ

— 450 METER

🕒 6 MINUTEN

EINKAUFEN
LENAUPLATZ

— AB 300 METER

🕒 5 MINUTEN

GASTRONOMIE

— 2.000 METER

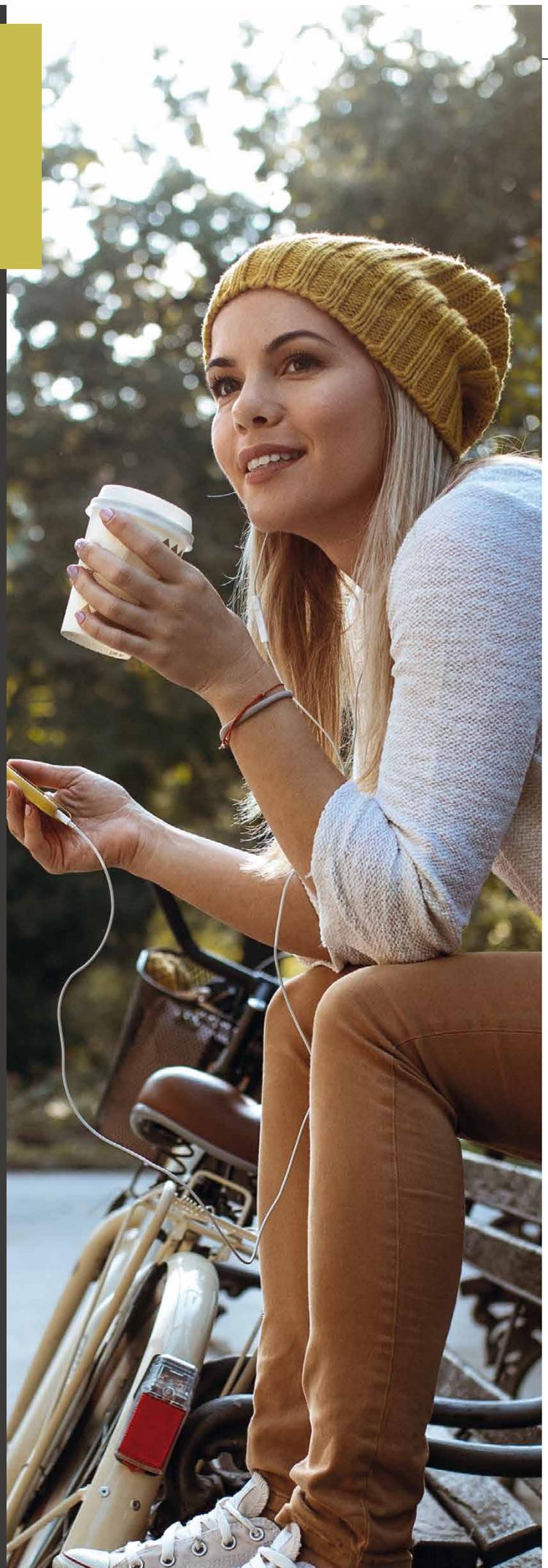
🕒 20 MINUTEN

INNERE GRÜNGÜRTEL

— 800 METER

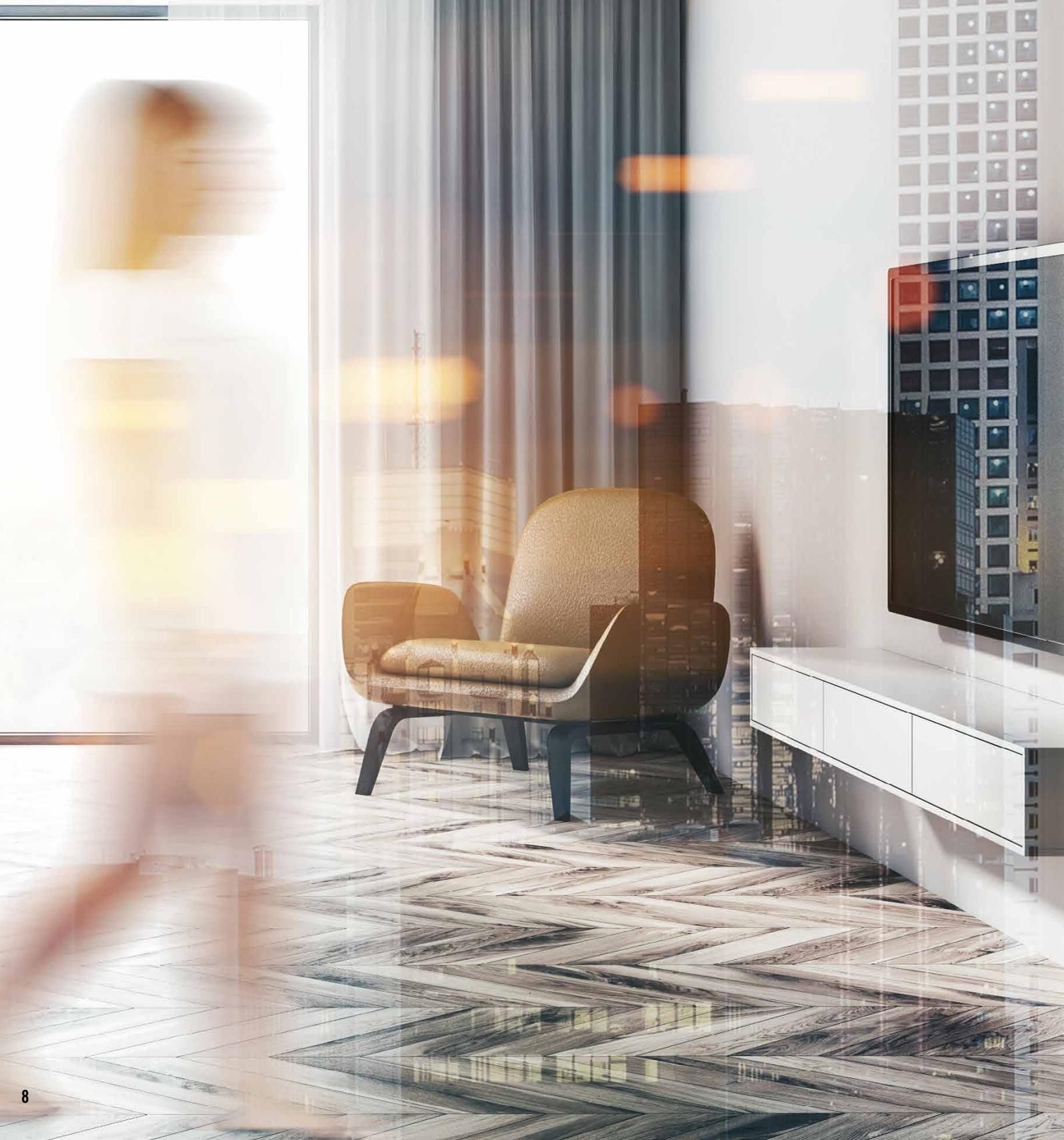
🕒 KFZ 5 MINUTEN

AUTOBAHN
ZUBRINGER A57



Werte.

Die eigene Wohnung in Köln.





Gepflegte Immobilien in guter Lage sind attraktiv und wertbeständig – für den Eigenbedarf oder zur soliden Kapitalanlage. Die Bestandsimmobilie, Grolmanstraße 16–18 aus dem Jahr 1960 (ca.), Neuausbau Dachgeschoss und Spitzboden 2023, liegt in einer ruhigen Seitenstraße in Köln-Neuehrenfeld.

Das Mehrfamilienhaus umfasst insgesamt 12 Eigentumswohnungen mit einem guten Wohnungsmix – bestehend aus 3 x Ein-, 2 x Zwei-, 4 x Drei- und 3 x Vierzimmerwohnungen mit Wohnungsgrößen zwischen rund 25 m² und 102 m². Alle Einheiten verfügen über Terrasse, Balkon oder Loggia.

Im Dachgeschoss erfolgt ein Neuausbau von zwei Bestandswohnungen. Der Spitzboden wird neu ausgebaut und es entsteht eine zusätzliche geräumige Zweizimmerwohnung mit zwei Dachterrassen.

GROLMAN STRASSE



HIGHLIGHTS

12 EIGENTUMSWOHNUNGEN
WOHNFLÄCHEN CA. 25 M² BIS 102 M²
EIN- BIS VIERZIMMER
NEUAUSBAU IM DACHGESCHOSS UND SPITZBODEN
TERRASSE / BALKON / LOGGIA
GARTENBEREICH
BODENBELÄGE MIT FLIESEN / PARKETT / LAMINAT
ISOLIERVERGLASTE FENSTER
AUBENFASSADE MIT NEUANSTRICH
PUTZFASSADE MIT WÄRMEDÄMMVERBUNDSYSTEM
VIER GARAGEN
GUTE VERKEHRS- UND ÖPNV ANBINDUNG
SEITENSTRABEN-LAGE IN KÖLN-NEUEHRENFELD

NICHT ALLE EINHEITEN SIND RENOVIERT



Zur Ausstattung gehören Parkett, Laminat oder Fliesen. Die Wohnungen profitieren von der massiven Bauweise des Gebäudes und der neu gestalteten und wärme gedämmten Außenfassade, nachhaltig und energiesparend. Die Fenster sind isolierverglast.

Es gibt vier Garagen im Souterrain und eine schöne Gartenseite auf der Rückseite. Bitte beachten Sie, dass nicht alle Einheiten renoviert sind.

GROLMAN STRASSE

Wohnung 1

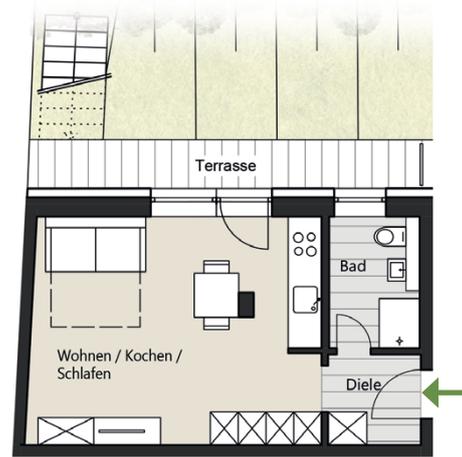
Souterrain

| | |
|---|----------------------|
| 1 Zimmer · ca. 31,23 m² | m² |
| WOHNEN / KOCHEN / SCHLAFEN | 21,49 |
| BAD | 3,89 |
| DIELE | 2,74 |
| TERRASSE (X 0,5) | 3,11 |



1

GARTENSEITE



Wohnung 2

Souterrain

| | |
|---|----------------------|
| 1 Zimmer · ca. 24,91 m² | m² |
| WOHNEN / KOCHEN / SCHLAFEN | 16,97 |
| BAD | 3,16 |
| DIELE | 2,98 |
| TERRASSE (X 0,5) | 1,80 |



2

GARTENSEITE



Wohnung 3

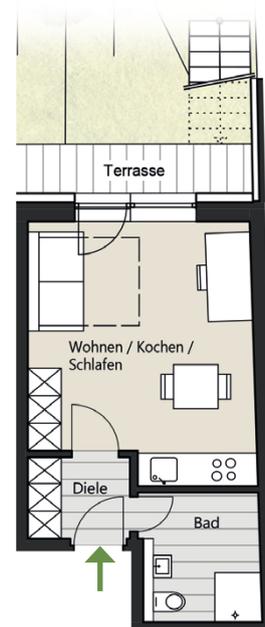
Souterrain

| | |
|---|----------------------|
| 1 Zimmer · ca. 28,00 m² | m² |
| WOHNEN / KOCHEN / SCHLAFEN | 18,23 |
| BAD | 5,03 |
| DIELE | 2,83 |
| TERRASSE (X 0,5) | 1,91 |



3

GARTENSEITE



Wohnung 4

Erdgeschoss

3 Zimmer · ca. 84,35 m² m²

| | |
|------------------|-------|
| WOHNEN / KOCHEN | 27,91 |
| SCHLAFEN | 21,88 |
| KIND | 11,56 |
| BAD | 7,14 |
| DIELE | 4,94 |
| FLUR | 3,23 |
| TERRASSE (X 0,5) | 7,69 |

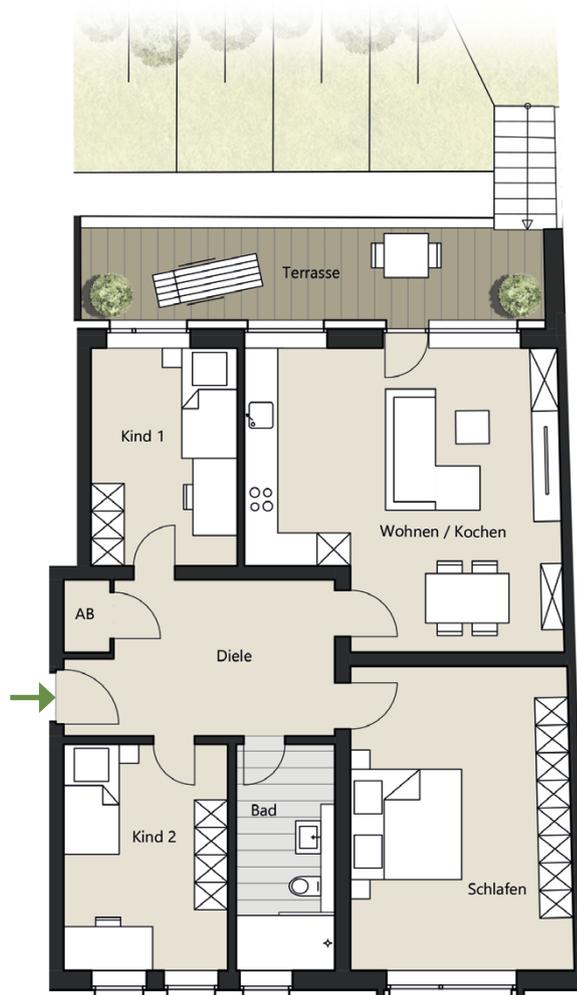


Wohnung 5

Erdgeschoss

4 Zimmer · ca. 102,47 m² m²

| | |
|------------------|-------|
| WOHNEN / KOCHEN | 28,68 |
| SCHLAFEN | 21,92 |
| KIND 1 | 10,42 |
| KIND 2 | 12,13 |
| BAD | 7,29 |
| DIELE | 13,27 |
| ABSTELL | 1,05 |
| TERRASSE (X 0,5) | 7,71 |



Wohnung 6

1. Obergeschoss

| 3 Zimmer · ca. 80,68 m ² | m ² |
|-------------------------------------|----------------|
| WOHNEN / KOCHEN | 28,57 |
| SCHLAFEN | 22,05 |
| KIND | 11,36 |
| BAD | 7,07 |
| DIELE | 4,89 |
| FLUR | 3,23 |
| BALKON (X 0,5) | 3,51 |

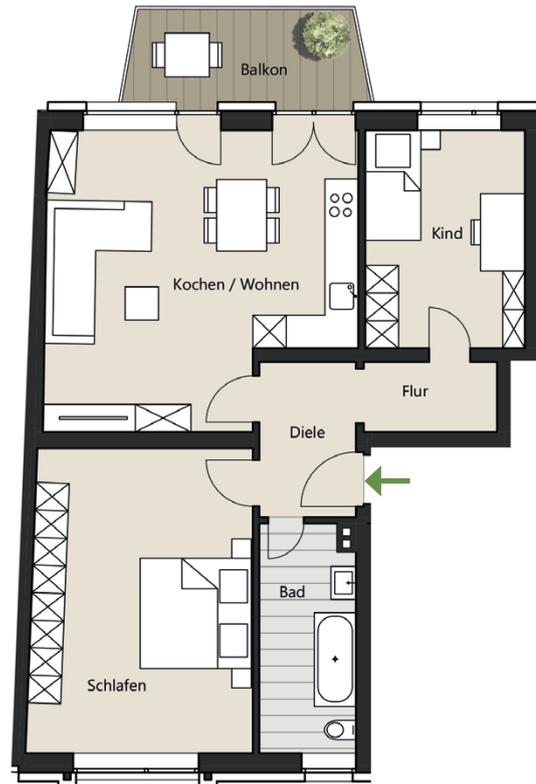
6



GROLMANSTRASSE



GARTENSEITE



Wohnung 7

1. Obergeschoss

| 4 Zimmer · ca. 98,55 m ² | m ² |
|-------------------------------------|----------------|
| WOHNEN / KOCHEN | 29,41 |
| SCHLAFEN | 21,92 |
| KIND 1 | 10,10 |
| KIND 2 | 12,22 |
| BAD | 7,11 |
| DIELE | 13,20 |
| ABSTELL | 1,11 |
| BALKON (X 0,5) | 3,48 |

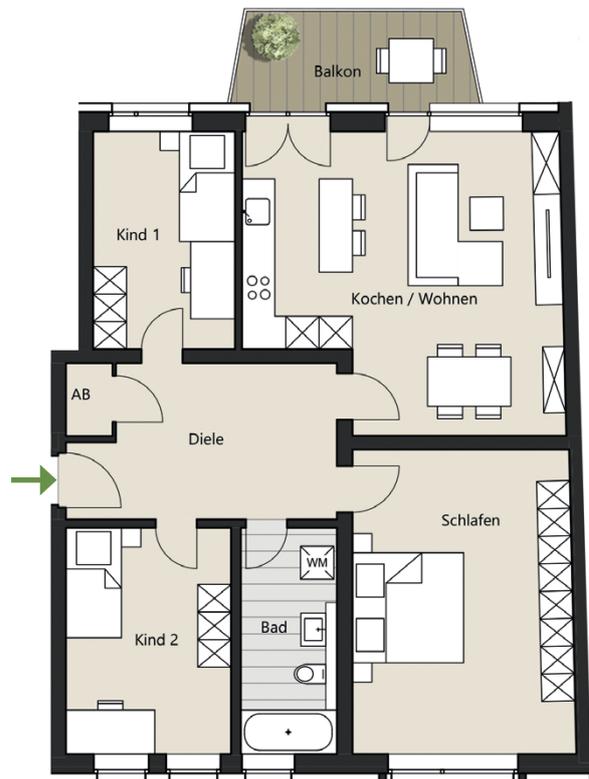
7



GROLMANSTRASSE



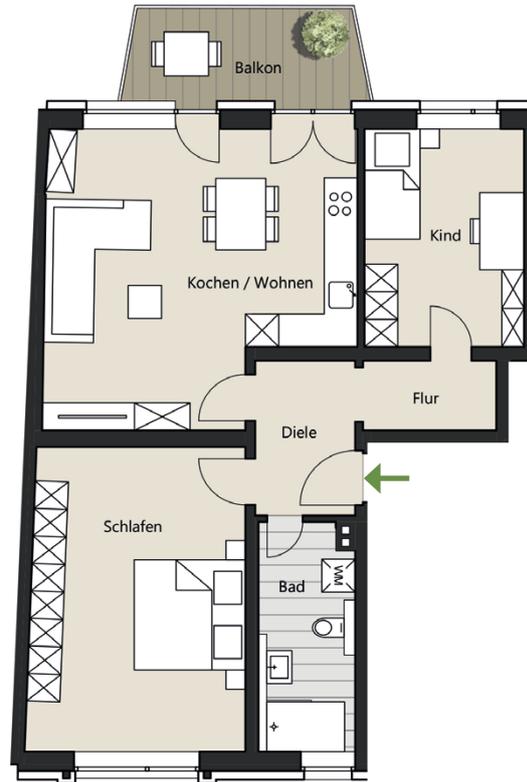
GARTENSEITE



Wohnung 8

2. Obergeschoss

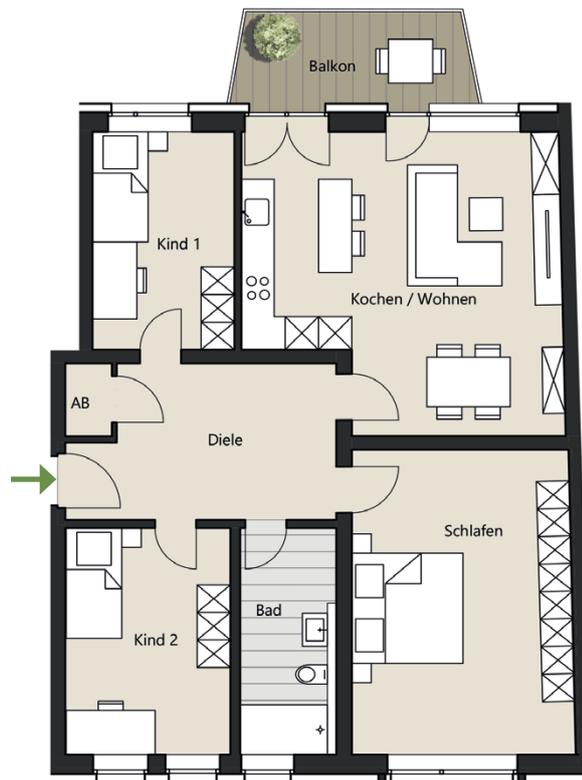
| | |
|---|----------------------|
| 3 Zimmer · ca. 80,00 m² | m² |
| WOHNEN / KOCHEN | 28,39 |
| SCHLAFEN | 21,38 |
| KIND | 11,36 |
| BAD | 7,07 |
| DIELE | 5,06 |
| FLUR | 3,23 |
| BALKON (X 0,5) | 3,51 |



Wohnung 9

2. Obergeschoss

| | |
|---|----------------------|
| 4 Zimmer · ca. 98,52 m² | m² |
| WOHNEN / KOCHEN | 29,41 |
| SCHLAFEN | 21,92 |
| KIND 1 | 10,10 |
| KIND 2 | 12,22 |
| BAD | 7,11 |
| DIELE | 13,17 |
| ABSTELL | 1,11 |
| BALKON (X 0,5) | 3,48 |



Neuausbau

Wohnung 10

Dachgeschoss

| | |
|---|----------------------|
| 2 Zimmer · ca. 59,81 m² | m² |
| WOHNEN / KOCHEN / ESSEN | 37,01 |
| SCHLAFEN | 9,28 |
| BAD | 4,99 |
| DIELE | 6,34 |
| ABSTELL | 1,22 |
| LOGGIA (X 0,5) | 0,97 |

10



GROLMANSTRASSE



GARTENSEITE



Neuausbau

Wohnung 11

Dachgeschoss

| | |
|---|----------------------|
| 3 Zimmer · ca. 74,33 m² | m² |
| WOHNEN | 19,50 |
| KOCHEN | 9,31 |
| SCHLAFEN | 18,79 |
| KIND | 8,91 |
| BAD | 5,91 |
| DIELE | 9,82 |
| ABSTELL | 1,13 |
| LOGGIA (X 0,5) | 0,96 |

11



GROLMANSTRASSE



GARTENSEITE



Neuausbau

Wohnung 12

Spitzboden

2 Zimmer · ca. 67,79 m² m²

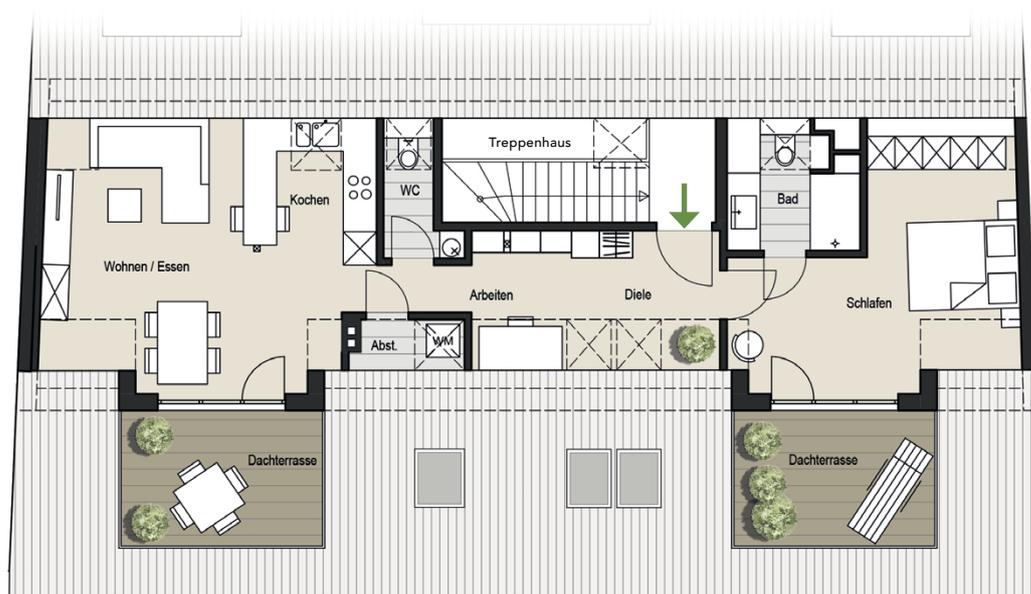
| | |
|----------------------|-------|
| WOHNEN / KOCHEN | 25,50 |
| SCHLAFEN | 16,46 |
| BAD | 4,42 |
| WC | 2,12 |
| DIELE / ARBEITEN | 9,16 |
| ABSTELL | 0,85 |
| DACHTERRASSE (X 0,5) | 4,64 |
| DACHTERRASSE (X 0,5) | 4,64 |

12



GROLMANSTRASSE

GARTENSEITE



Facts

GROLMANSTRASSE 16-18
50825 KÖLN
NEUEHRENFELD

BAU-
BESCHREIBUNG /
ZAHLEN
UND FAKTEN

WOHN- UND
NUTZFLÄCHEN /
MITEIGENTUMS-
ANTEILE

VISUALISIERUNGEN

BAUBESCHREIBUNG

| | |
|-----------------------------|--|
| BEZEICHNUNG: | MEHRFAMILIENHAUS |
| BAUJAHR: | CA. 1960 / 2023 NEUAUSBAU DG + SPB |
| FLUR: | 75 |
| FLURSTÜCK: | 91/4, 91/27 |
| GRUNDSTÜCKSGRÖßE: | CA. 650 M ² |
| WOHNEINHEITEN: | 12 |
| WOHNFLÄCHEN GESAMT: | CA. 824 M ² |
| WOHNUNGSGRÖßEN: | CA. 25 M ² – 102 M ² |
| ANZAHL ZIMMER: | 1 – 4 ZIMMER |
| GESCHOSSE: | KG, SOUTERRAIN, EG, 1. OG, 2. OG, DG, SPB |
| BODENBELÄGE: | FLIESEN / LAMINAT / PARKETT |
| KELLER: | JA |
| BAUWEISE: | MASSIV |
| DACH: | SATTELDACH |
| DECKEN: | STAHLBETONDECKEN |
| FASSADE: | PUTZFASSADE MIT WÄRMEDÄMMVERBUNDSYSTEM |
| FENSTER: | ISOLIERVERGLASTE FENSTER |
| TREPPEN: | STAHLBETONTREPPEN |
| TERRASSE / BALKON / LOGGIA: | JA |
| GARAGEN: | 4 |
| HEIZUNG: | ZENTRALHEIZUNG |

WOHN- UND NUTZFLÄCHEN / MITEIGENTUMSANTEILE

| EINHEIT NUMMER | TYP / ZIMMER | LAGE | WOHN- UND NUTZFLÄCHEN | MITEIGENTUMS- ANTEILE IN 1.000-TEL |
|-------------------|--------------|-------------------------------|-----------------------------|--|
| WE 01 | 1 ZIMMER | SOUTERRAIN | 31,23 m ² | 34,69 |
| WE 02 | 1 ZIMMER | SOUTERRAIN | 24,91 m ² | 28,51 |
| WE 03 | 1 ZIMMER | SOUTERRAIN | 28,00 m ² | 32,18 |
| WE 04 | 3 ZIMMER | ERDGESCHOSS | 84,35 m ² | 103,68 |
| WE 05 | 4 ZIMMER | ERDGESCHOSS | 102,47 m ² | 126,49 |
| WE 06 | 3 ZIMMER | 1. OBERGESCHOSS | 80,68 m ² | 99,45 |
| WE 07 | 4 ZIMMER | 1. OBERGESCHOSS | 98,55 m ² | 121,60 |
| WE 08 | 3 ZIMMER | 2. OBERGESCHOSS | 80,00 m ² | 98,61 |
| WE 09 | 4 ZIMMER | 2. OBERGESCHOSS | 98,52 m ² | 121,49 |
| WE 10 | 2 ZIMMER | DACHGESCHOSS NEUAUSBAU | 59,81 m ² | 137,03 |
| WE 11 | 3 ZIMMER | DACHGESCHOSS NEUAUSBAU | 74,33 m ² | 137,03 |
| WE 12 | 2 ZIMMER | SPITZBODEN NEUAUSBAU | 67,79 m ² | 92,27 |
| GARAGE 01 | | SOUTERRAIN | | 1,00 |
| GARAGE 02 | | SOUTERRAIN | | 1,00 |
| GARAGE 03 | | SOUTERRAIN | | 1,00 |
| GARAGE 04 | | SOUTERRAIN | | 1,00 |
| GESAMT CA. | | | 830,64 m² | 1.000,00 |

GROLMAN STRASSE



facts

Eigentumswohnungen
50825 Köln

GROLMAN STRASSE 16-18

NEUEHRENFELD

Begehrte, lebenswert –
immer charmant.

Köln pur.

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

Mail: info@global-act.de

Folgen Sie uns auf:



Sämtliche Angaben in diesem Exposé dienen lediglich der Vorabinformation und stellen den vorläufigen Planungsstand 08/2023 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

www.global-act.de

Version 08/2023