

2 X BICKENDORF

HÄUSCHENSWEG 37 &  
VENLOER STRASSE 696  
50827 KÖLN

NATÜRLICH KÖLN

EIGENTUMSWOHNUNGEN  
& GEWERBEEINHEIT

EIGENTUMSWOHNUNGEN  
& GEWERBEEINHEIT

HÄUSCHENSWEG 37 &  
VENLOER STRASSE 696  
50827 KÖLN

## INHALTSANGABE

SEITE 3

SEITE 4

SEITE 6

SEITE 8

SEITE 10

SEITE 12

SEITE 14

SEITE 18

SEITE 20

ANLAGEN

# 2 X BICKENDORF

LAGEKARTE

LAGEBESCHREIBUNG & SZENEFOTOS

OBJEKTBESCHREIBUNG

**HÄUSCHENSWEG:**

BAUBESCHREIBUNG / ZAHLEN & FAKTEN / ANSICHTEN

GRUNDRISSE

**VENLOER STRASSE:**

BAUBESCHREIBUNG / ZAHLEN & FAKTEN / ANSICHTEN

GRUNDRISSE

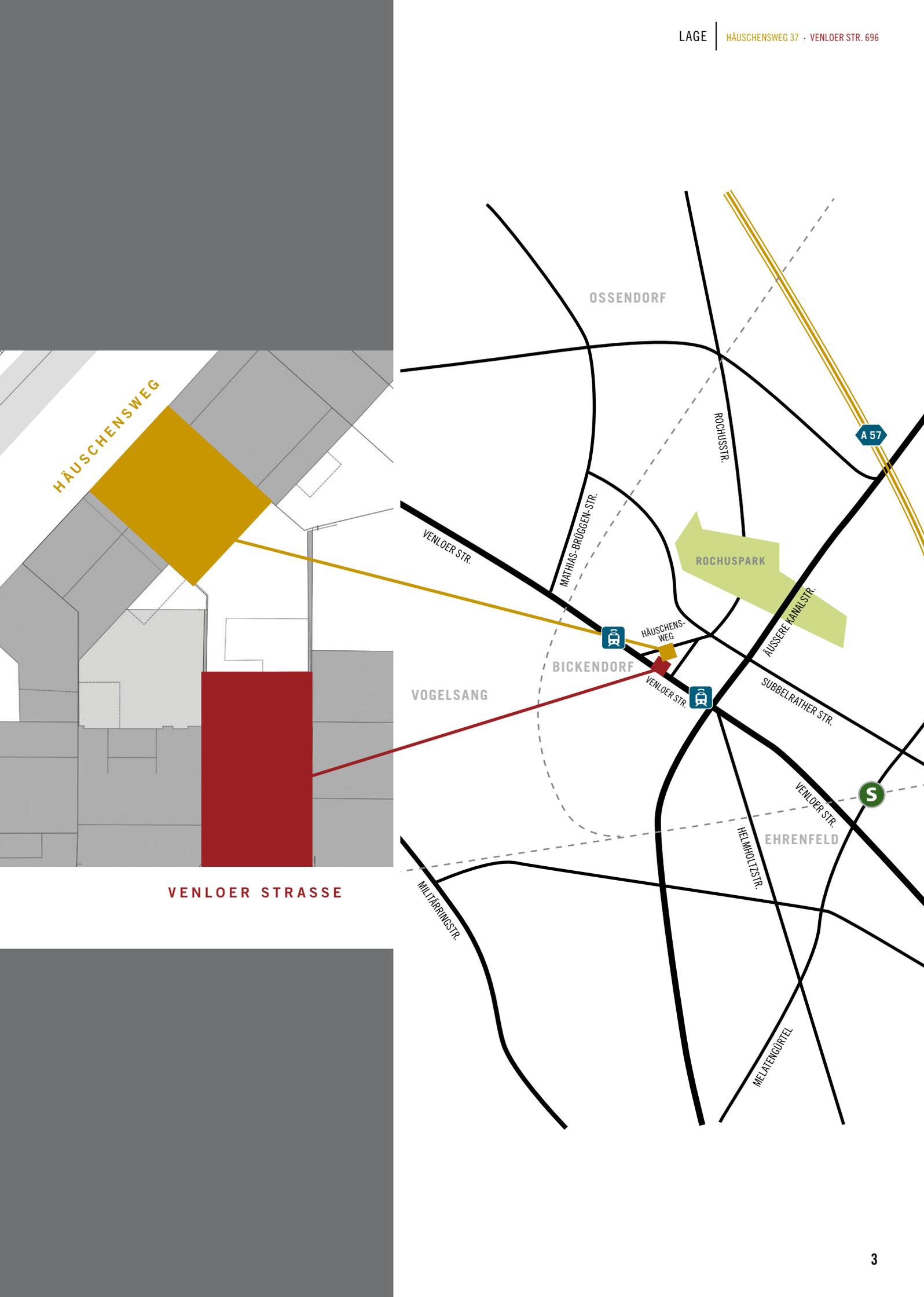
WOHN- UND NUTZFLÄCHEN / MITEIGENTUMSANTEILE

KONTAKT

CHANCEN UND RISIKEN IM ÜBERBLICK

AKTUELLE BILDER





HÄUSCHENSWEG

VENLOER STRASSE

OSSENDORF

ROCHUSPARK

BICKENDORF

VOGELSANG

EHRENFELD

A 57

S

# BICKENDORF – CITYNAHER STADTTEIL MIT CHARME

Bickendorf ist ein Stadtviertel im Nordwesten Kölns. Hier lässt es sich gut leben: Das Stadtviertel besitzt eine althergebrachte Gemütlichkeit, bietet zahlreiche Einkaufs- und Ausgelmöglichkeiten und liegt dennoch zentral und citynah.

Schöne Straßen mit netten bunten Häuschen und Mehrfamilienhäusern geben Bickendorf einen beinahe dörflichen Charakter. Noch heute dokumentieren die alten Hofgüter in der Rochusstraße, dem Sandweg, der Teichstraße, dem Häuschensweg und der Nagelschmiedegasse die tiefwurzelnde Geschichte des ehemaligen Bauerndorfs. Die in den 20er Jahren von Wilhelm Riphahn erbaute Rosenhof-Siedlung ist über die Stadtgrenzen Kölns hinweg als architektonisches Highlight bekannt.

Junge Familien, alteingesessene Kölner und Studenten nutzen die Vorzüge des Veedels: Gemütliche Brauhäuser, günstige Restaurants und Kneipen sowie Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. In der Venloer Straße, der zentralen Einkaufsstraße Bickendorfs, sind auch Ärzte und Apotheken zu finden. Fußläufig ist das moderne Ossendorfbad erreichbar und an mehreren Plätzen in Bickendorf finden regelmäßige Wochenmärkte statt. Viele Schulen und Kindergärten sind im Veedel und in der näheren Umgebung angesiedelt, was die Lebensqualität noch erhöht.

Bickendorf verfügt über eine gute Verkehrsanbindung für PKWs, die Kölner City und die Autobahnen sind innerhalb weniger Minuten erreichbar. Daneben ermöglichen die Stadtbahn-Linien 3 und 4 sowie die Buslinien 139, 141 und 143 eine schnelle und kostengünstige ÖPNV-Anbindung.

Das angesagte Multikultiviertel Ehrenfeld liegt direkt neben dem verträumten Bickendorf und ist zu Fuß gut erreichbar. Hier ist immer etwas los: Ladengeschäfte aller Art, Programmkinos, außergewöhnliche Restaurants, Kneipen und Clubs wechseln sich ab, Agenturen und moderne Start-Up Unternehmen arbeiten in umgebauten Industriehallen. Im Norden und im Westen grenzen die Kölner Stadtteile Ossendorf und Vogel-sang an Bickendorf: Die alten Veedel bieten nette Lokalitäten, interessante Gewerbebetriebe und Event-Locations.





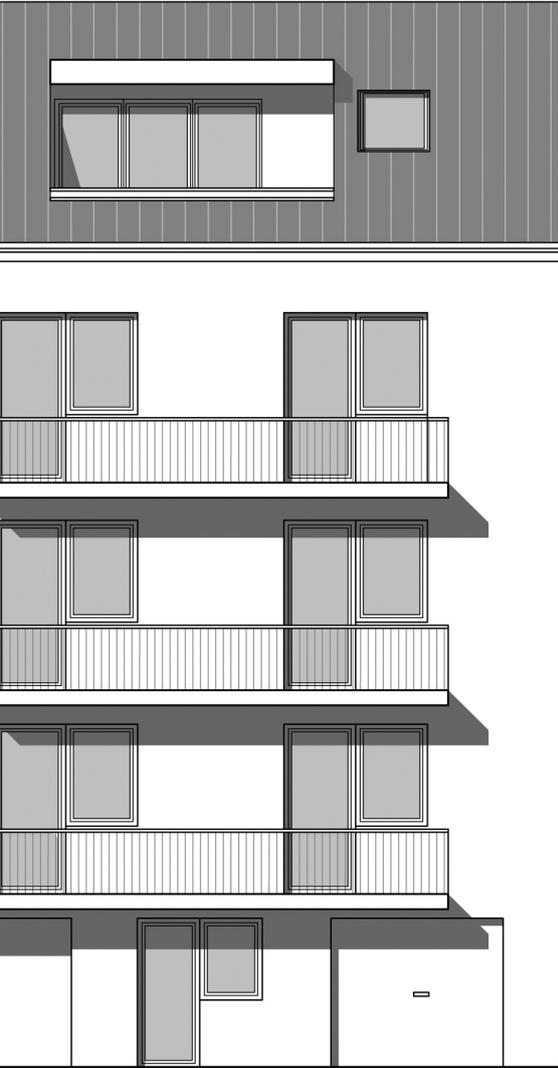
ÖPNV, HALTESTELLE AKAZIENWEG: CA. 250 METER  
EINKAUFEN, REWE-CENTER: CA. 300 METER  
SPORT UND ERHOLUNG, ROCHUSPARK: CA. 700 METER  
SCHWIMMEN UND WELLNESS, OSSENDORFBAD: CA. 1.000 METER  
S-BAHNHOF EHRENFELD: CA. 1.700 METER  
AUTOBAHN A57 ANSCHLUSS BICKENDORF: CA. 2.500 METER  
CITY, DOM/HAUPTBAHNHOF: CA. 20 MINUTEN ÖPNV



# DIE WOHNUNGEN HÄUSCHENSWEG UND VENLOER STRASSE



- EIGENTUMSWOHNUNGEN IN ZWEI MEHRFAMILIENHÄUSERN
- HÄUSCHENSWEG: VIER WOHNEINHEITEN
- VENLOER STRASSE: FÜNF WOHNEINHEITEN + GEWERBEEINHEIT
- WOHNUNGSGRÖSSEN VON CA. 47 M<sup>2</sup> BIS 89 M<sup>2</sup>
- ZWEI BIS DREI ZIMMER
- NEU AUSGEBAUTE DACHGESCHOSSWOHNUNGEN
- BODENBELÄGE MIT FLIESEN / PARKETT / LAMINAT
- MODERNE AUSSENFASSADE
- WOHNUNGEN MIT TERRASSE, BALKON ODER LOGGIA
- ZENTRALE LAGE



RÜCKANSICHT

HÄUSCHENSWEG

Wohnungen in Bickendorf sind wertbeständig und attraktiv, auch für die Kapitalanlage. Das Mehrfamilienhaus im Häuschensweg 37 beherbergt vier Eigentumswohnungen mit jeweils zwei bis drei Zimmern zwischen rund 47 m<sup>2</sup> und 68 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Wohneinheiten verfügen über einen geräumigen Balkon oder eine Loggia.

Die Immobilie in der Venloer Straße 696 bietet fünf Wohneinheiten mit jeweils drei Zimmern zwischen rund 68 m<sup>2</sup> und 89 m<sup>2</sup> Wohnfläche und eine Gewerbeeinheit mit 137 m<sup>2</sup> Fläche. Auch hier besitzen die Wohneinheiten eine Terrasse/Loggia.

Die durch den Dachgeschoss-Neuausbau entstandenen Wohnungen gewähren einen schönen Blick über Köln.

Alle Eigentumswohnungen verfügen über gut gestaltete Wohn-Ess-Bereiche oder separate Küchen, Schlafzimmer sowie Wannen- bzw. Duschbäder. Diese Aufteilung bietet maximale Flexibilität in der Nutzung und macht die Wohnungen für eine breite Mieterzielgruppe interessant.

Dank ihrer guten Lage sind die Wohnungen Ideal für Singles und Familien geeignet: Eine gute ÖPNV-Anbindung garantiert hohe Flexibilität ohne eigenen PKW.

In den Eigentumswohnungen im Häuschensweg und in der Venloer Straße lebt es sich wirklich gut. Die Gebäude sind massiv gebaut, die Fassaden wurden neu gedämmt und gestaltet. Selbstverständlich sind alle Fenster isolierverglast. Alle Wohnungen haben Fliesen, Parkett oder Laminat als Bodenbeläge. Bitte beachten Sie, dass nicht alle Einheiten renoviert sind.



VORDERANSICHT

VENLOER STRASSE

# BAUBESCHREIBUNG ZAHLEN UND FAKTEN

## HÄUSCHENSWEG 37 50827 KÖLN-BICKENDORF

<b>BEZEICHNUNG:</b>	<b>WOHNHAUS</b>
<b>BAUJAHR:</b>	<b>1965</b>
<b>FLUR:</b>	<b>76</b>
<b>FLURSTÜCK:</b>	<b>1322</b>
<b>GRUNDSTÜCKSGRÖSSE GESAMT:</b>	<b>CA. 339 M<sup>2</sup> INKLUSIVE GRUNDSTÜCK VENLOER STR. 696</b>
<b>WOHNFLÄCHE GESAMT:</b>	<b>CA. 249,74 M<sup>2</sup></b>
<b>WOHNEINHEITEN:</b>	<b>4</b>
<b>ANZAHL GESCHOSSE:</b>	<b>KELLER, EG, 1. OG – 3. OG, DG</b>
<b>WOHNUNGSGRÖSSEN:</b>	<b>CA. 47,2 M<sup>2</sup> – 67,96 M<sup>2</sup>, 2 – 3 ZIMMER</b>
<b>BODENBELÄGE:</b>	<b>FLIESEN / PARKETT / LAMINAT</b>
<b>KELLER:</b>	<b>JA</b>
<b>BAUWEISE:</b>	<b>MASSIV GEMAUERT</b>
<b>DACH:</b>	<b>SATTELDACH</b>
<b>DECKEN:</b>	<b>BETONDECKEN</b>
<b>FENSTER:</b>	<b>KUNSTSTOFF MIT ISOLIERVERGLASUNG</b>
<b>TREPPEN:</b>	<b>STEINTREPPEN</b>
<b>BALKON / LOGGIA:</b>	<b>JA</b>
<b>GARAGEN:</b>	<b>2</b>
<b>HEIZUNG:</b>	<b>GASETAGENHEIZUNG</b>

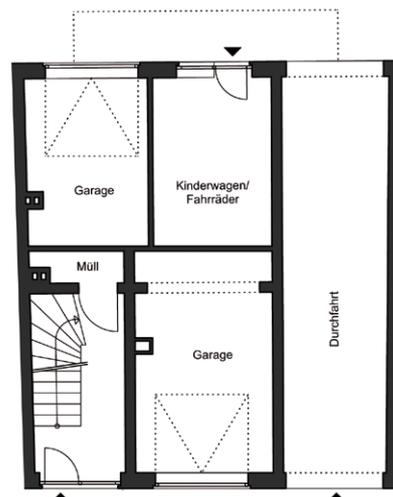
VORDERANSICHT



RÜCKANSICHT



GESCHOSSPLAN EG

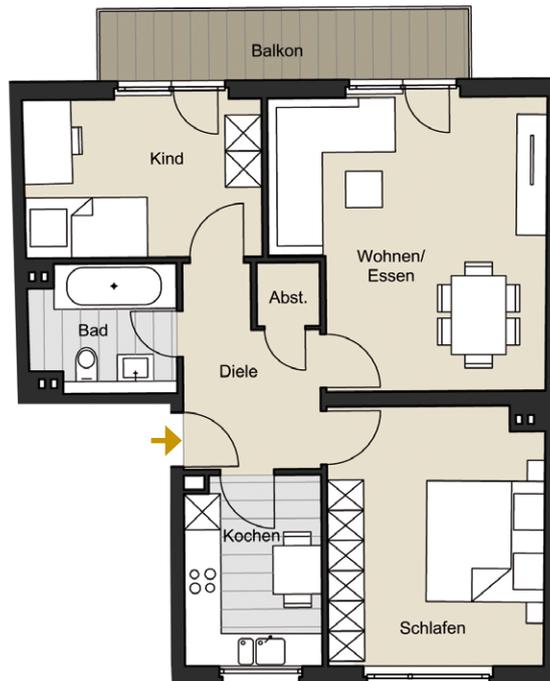
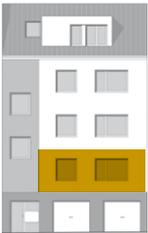


# HÄUSCHENSWEG

## WOHNUNG 01

1. Obergeschoss  
3 Zimmer, Küche · ca. 66,62 m<sup>2</sup>

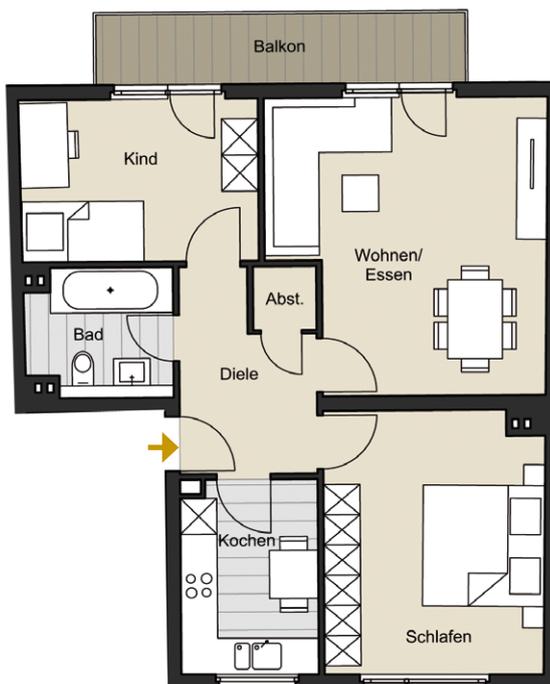
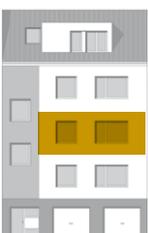
WOHNEN / ESSEN	19,58 m <sup>2</sup>
KÜCHE	6,82 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	14,68 m <sup>2</sup>
KIND	9,95 m <sup>2</sup>
BAD	4,73 m <sup>2</sup>
ABST.	1,06 m <sup>2</sup>
DIELE	6,28 m <sup>2</sup>
BALKON (X 0,5)	3,52 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>ca. 66,62 m<sup>2</sup></b>



## WOHNUNG 02

2. Obergeschoss  
3 Zimmer, Küche · ca. 67,96 m<sup>2</sup>

WOHNEN / ESSEN	20,13 m <sup>2</sup>
KÜCHE	6,95 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	15,11 m <sup>2</sup>
KIND	10,18 m <sup>2</sup>
BAD	4,73 m <sup>2</sup>
ABST.	1,06 m <sup>2</sup>
DIELE	6,28 m <sup>2</sup>
BALKON (X 0,5)	3,52 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>ca. 67,96 m<sup>2</sup></b>

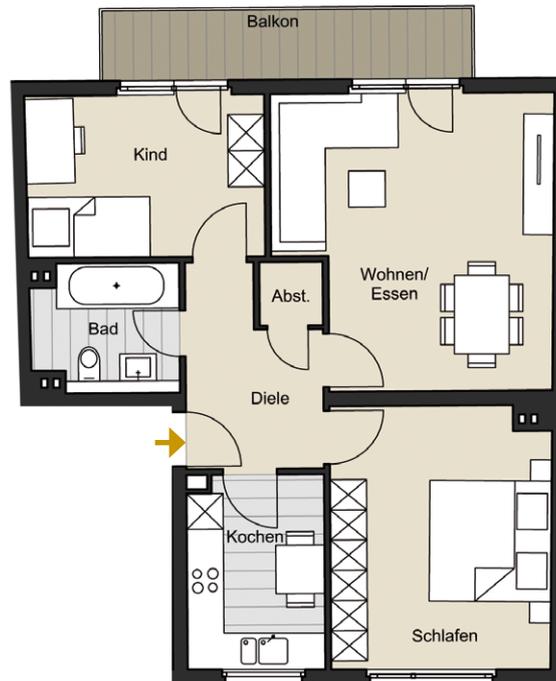
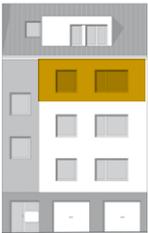




## WOHNUNG 03

3. Obergeschoss  
3 Zimmer, Küche · ca. 67,96 m<sup>2</sup>

WOHNEN / ESSEN	20,13 m <sup>2</sup>
KÜCHE	6,95 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	15,11 m <sup>2</sup>
KIND	10,18 m <sup>2</sup>
BAD	4,73 m <sup>2</sup>
ABST.	1,06 m <sup>2</sup>
DIELE	6,28 m <sup>2</sup>
BALKON (X 0,5)	3,52 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>ca. 67,96 m<sup>2</sup></b>

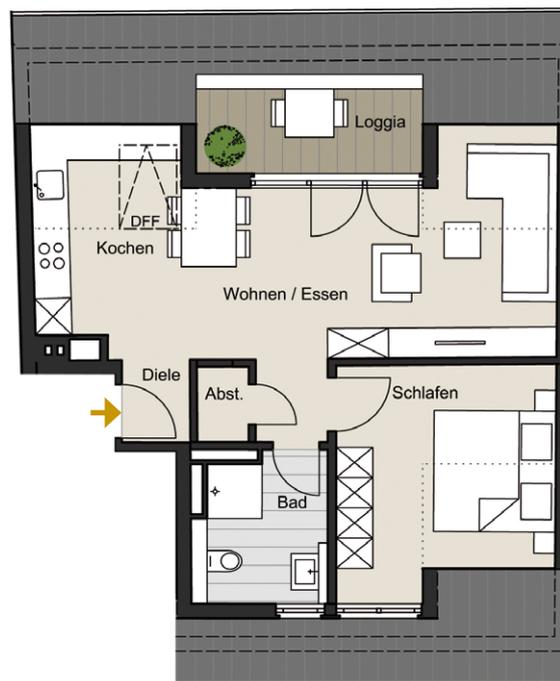
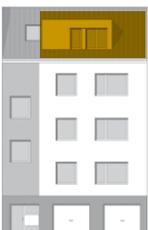


## DACHGESCHOSS-NEUAUSBAU

### WOHNUNG 04

Dachgeschoss  
2 Zimmer · ca. 47,2 m<sup>2</sup>

WOHNEN / ESSEN	19,09 m <sup>2</sup>
KOCHEN	6,76 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	10,93 m <sup>2</sup>
BAD	5,27 m <sup>2</sup>
ABST.	1,04 m <sup>2</sup>
DIELE	1,51 m <sup>2</sup>
LOGGIA (X 0,5)	2,60 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>ca. 47,20 m<sup>2</sup></b>



# BAUBESCHREIBUNG ZAHLEN UND FAKTEN

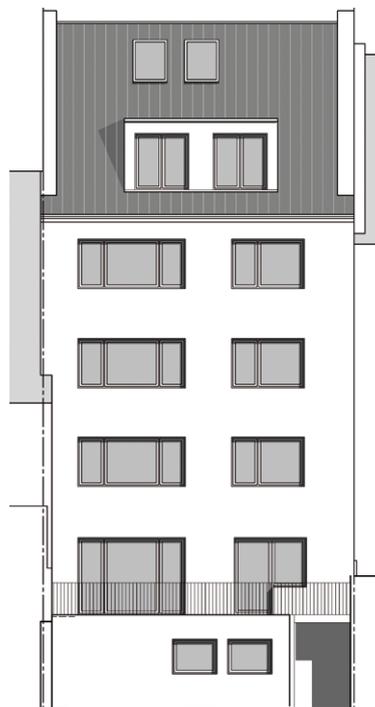
VENLOER STRASSE 696  
50827 KÖLN-BICKENDORF

<b>BEZEICHNUNG:</b>	<b>WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS</b>
<b>BAUJAHR:</b>	<b>1966 / 2020</b>
<b>FLUR:</b>	<b>76</b>
<b>FLURSTÜCK:</b>	<b>1322</b>
<b>GRUNDSTÜCKSGRÖSSE GESAMT:</b>	<b>CA. 339 M<sup>2</sup> INKLUSIVE GRUNDSTÜCK HÄUSCHENSWEG 37</b>
<b>FLÄCHE GESAMT:</b>	<b>CA. 517,63 M<sup>2</sup> (380,44 M<sup>2</sup> WOHNEN + 137,19 M<sup>2</sup> GEWERBE)</b>
<b>WOHNEINHEITEN:</b>	<b>5</b>
<b>GEWERBEINHEIT:</b>	<b>1</b>
<b>ANZAHL GESCHOSSE:</b>	<b>KELLER, EG, 1. OG – 4. OG, DG</b>
<b>WOHNUNGSGRÖSSEN:</b>	<b>CA. 68,09 M<sup>2</sup> – 89,78 M<sup>2</sup>, 3 ZIMMER</b>
<b>FLÄCHE GEWERBEEINHEIT:</b>	<b>CA. 137,19 M<sup>2</sup></b>
<b>BODENBELÄGE:</b>	<b>FLIESEN / PARKETT / LAMINAT</b>
<b>KELLER:</b>	<b>JA</b>
<b>BAUWEISE:</b>	<b>MASSIV GEMAUERT</b>
<b>DACH:</b>	<b>SATTELDACH</b>
<b>DECKEN:</b>	<b>BETONDECKEN</b>
<b>FENSTER:</b>	<b>KUNSTSTOFF MIT ISOLIERVERGLASUNG</b>
<b>TREPPEN:</b>	<b>STEINTREPPEN</b>
<b>TERRASSE / BALKON / LOGGIA:</b>	<b>JA</b>
<b>HEIZUNG:</b>	<b>GASETAGENHEIZUNG</b>

VORDERANSICHT



RÜCKANSICHT



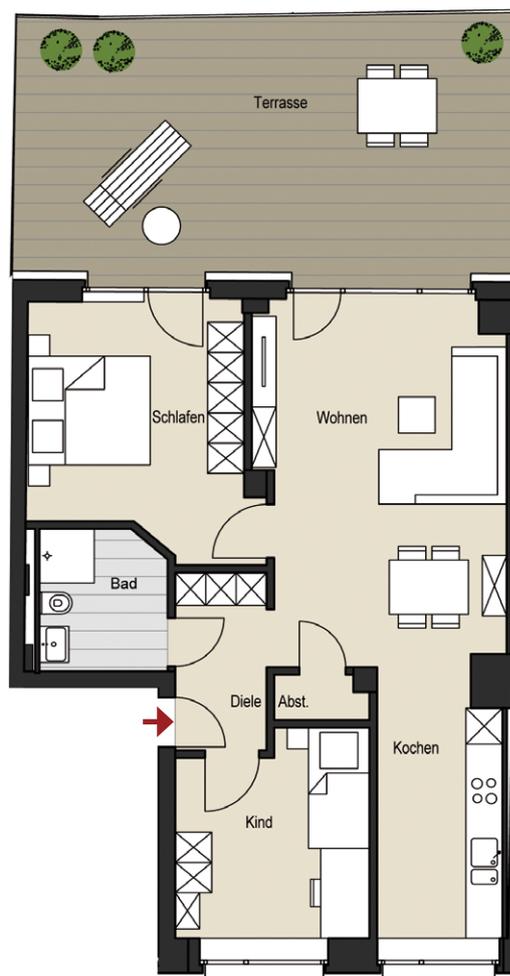
# VENLOER STRASSE

## WOHNUNG 05

1. Obergeschoss

3 Zimmer · ca. 85,95 m<sup>2</sup>

WOHNEN	25,31 m <sup>2</sup>
KOCHEN	7,85 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	14,58 m <sup>2</sup>
KIND	10,30 m <sup>2</sup>
BAD	4,82 m <sup>2</sup>
ABST.	1,10 m <sup>2</sup>
DIELE	4,40 m <sup>2</sup>
TERRASSE (X 0,5)	17,59 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>ca. 85,95 m<sup>2</sup></b>

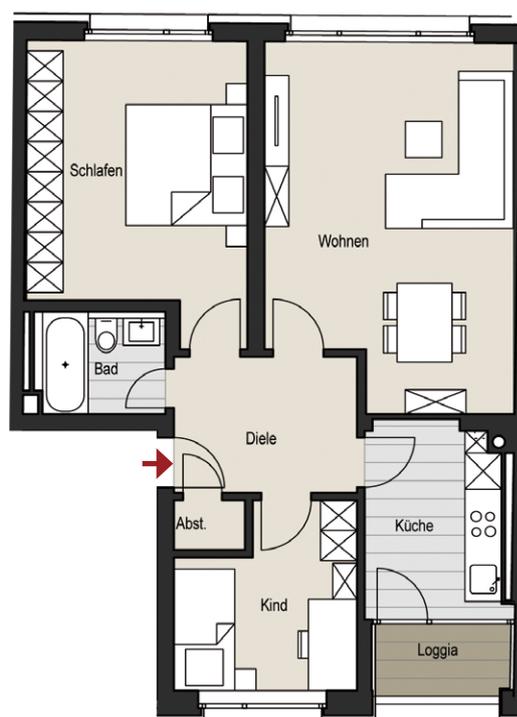


## WOHNUNG 06

2. Obergeschoss

3 Zimmer, Küche · ca. 68,09 m<sup>2</sup>

WOHNEN	23,38 m <sup>2</sup>
KÜCHE	7,28 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	16,52 m <sup>2</sup>
KIND	8,26 m <sup>2</sup>
BAD	3,60 m <sup>2</sup>
ABST.	0,96 m <sup>2</sup>
DIELE	6,77 m <sup>2</sup>
LOGGIA (X 0,5)	1,32 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>ca. 68,09 m<sup>2</sup></b>



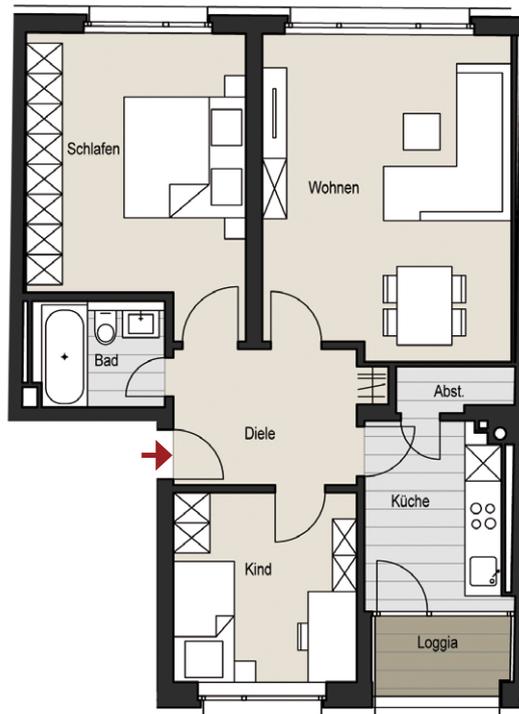


## WOHNUNG 07

### 3. Obergeschoss

3 Zimmer, Küche · ca. 68,31 m<sup>2</sup>

WOHNEN	21,61 m <sup>2</sup>
KÜCHE	7,04 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	16,48 m <sup>2</sup>
KIND	9,45 m <sup>2</sup>
BAD	3,77 m <sup>2</sup>
ABST.	1,40 m <sup>2</sup>
DIELE	7,10 m <sup>2</sup>
LOGGIA (X 0,5)	1,46 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>ca. 68,31 m<sup>2</sup></b>

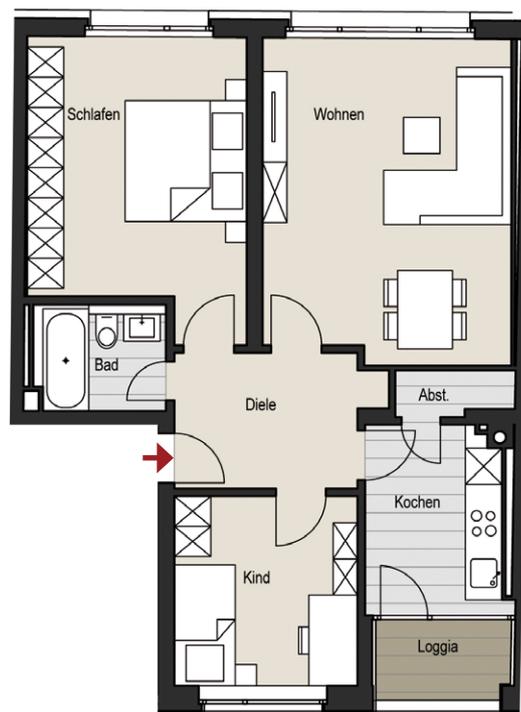


## WOHNUNG 08

### 4. Obergeschoss

3 Zimmer, Küche · ca. 68,31 m<sup>2</sup>

WOHNEN	21,61 m <sup>2</sup>
KÜCHE	7,04 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	16,48 m <sup>2</sup>
KIND	9,45 m <sup>2</sup>
BAD	3,77 m <sup>2</sup>
ABST.	1,40 m <sup>2</sup>
DIELE	7,10 m <sup>2</sup>
LOGGIA (X 0,5)	1,46 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>ca. 68,31 m<sup>2</sup></b>



# VENLOER STRASSE

## DACHGESCHOSS-NEUAUSBAU

### WOHNUNG 09

Dachgeschoss Maisonette

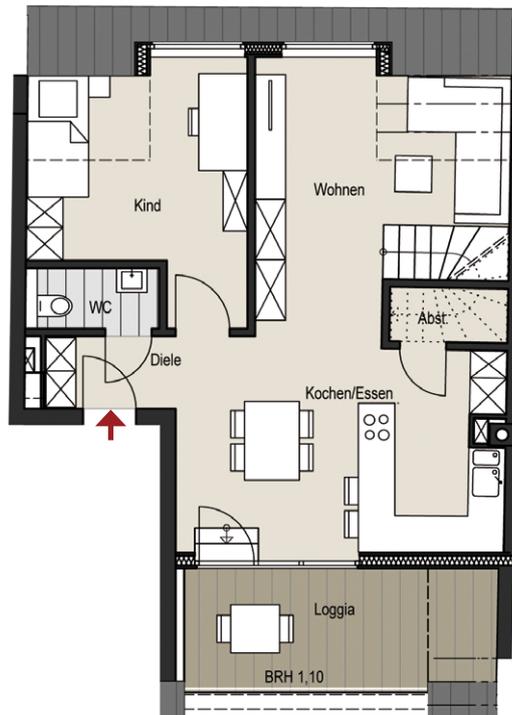
3 Zimmer, ca. 89,78 m<sup>2</sup>

WOHNEN	14,15 m <sup>2</sup>
KOCHEN / ESSEN	18,58 m <sup>2</sup>
KIND	12,12 m <sup>2</sup>
WC	2,19 m <sup>2</sup>
ABST.	1,24 m <sup>2</sup>
DIELE	2,55 m <sup>2</sup>
LOGGIA (X 0,5)	5,37 m <sup>2</sup>
=	ca. 56,20 m <sup>2</sup>

### Spitzboden

SCHLAFEN	15,77 m <sup>2</sup>
ANKLEIDE	6,13 m <sup>2</sup>
BAD	9,83 m <sup>2</sup>
FLUR	1,85 m <sup>2</sup>
=	ca. 33,58 m <sup>2</sup>

**GESAMT** ca. 89,78 m<sup>2</sup>



DACHGESCHOSS



DACHGESCHOSS SPITZBODEN



## GEWERBEEINHEIT 10

ca. 137,19 m<sup>2</sup>

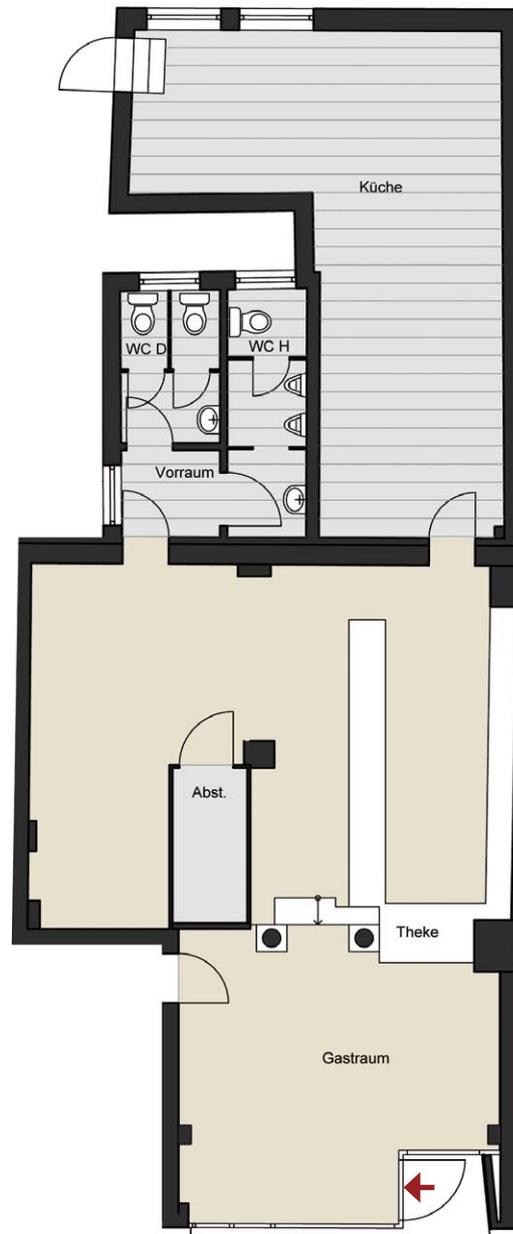
### Erdgeschoss

EINGANG	1,70 m <sup>2</sup>
GASTRAUM	51,67 m <sup>2</sup>
SERVICEBEREICH	15,72 m <sup>2</sup>
KÜCHE	33,91 m <sup>2</sup>
VORRAUM	2,32 m <sup>2</sup>
ABST.	3,16 m <sup>2</sup>
WC D	4,18 m <sup>2</sup>
WC H	5,37 m <sup>2</sup>
=	ca. 118,03 m <sup>2</sup>

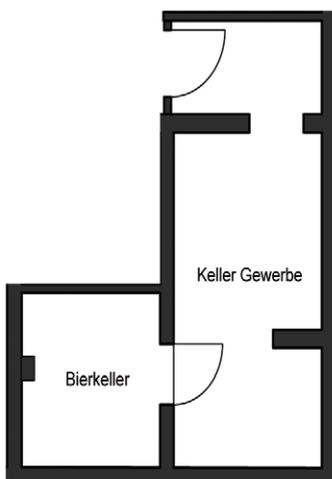
### Kellergeschoss

BIERKELLER	5,27 m <sup>2</sup>
FLUR 2	3,07 m <sup>2</sup>
KELLER GEWERBE	10,82 m <sup>2</sup>
=	ca. 19,16 m <sup>2</sup>

<b>GESAMT</b>	<b>ca. 137,19 m<sup>2</sup></b>
---------------	---------------------------------



ERDGESCHOSS EINGANG



KELLERGESCHOSS



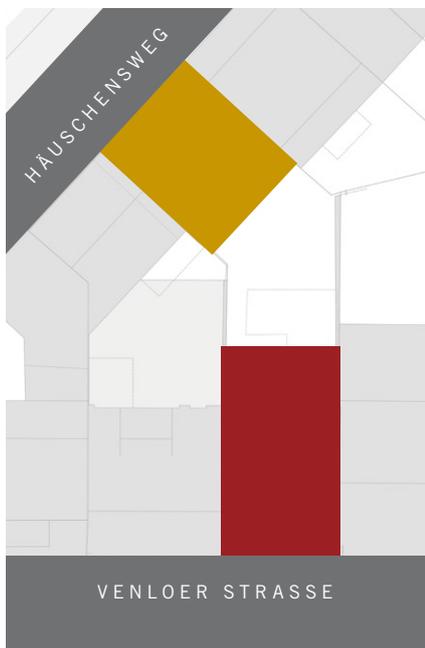
ANSICHT VENLOER STRASSE

# WOHN- UND NUTZFLÄCHEN MITEIGENTUMSANTEILE

## HÄUSCHENSWEG 37

## VENLOER STRASSE 696

## 50827 KÖLN-BICKENDORF



	EINHEIT NR.	WOHNUNGSTYP	LAGE	WOHN- UND NUTZFLÄCHEN CA.	MITEIGENTUMSANTEILE IN 1.000-STEL
HÄUSCHENSWEG	WOHNUNG 01	3 ZIMMER	1. OBERGESCHOSS	66,62 m <sup>2</sup>	88,53
	WOHNUNG 02	3 ZIMMER	2. OBERGESCHOSS	67,96 m <sup>2</sup>	90,31
	WOHNUNG 03	3 ZIMMER	3. OBERGESCHOSS	67,96 m <sup>2</sup>	90,31
	WOHNUNG 04	2 ZIMMER	DACHGESCHOSS	47,20 m <sup>2</sup>	62,72
VENLOER STRASSE	WOHNUNG 05	3 ZIMMER	1. OBERGESCHOSS	85,95 m <sup>2</sup>	114,21
	WOHNUNG 06	3 ZIMMER	2. OBERGESCHOSS	68,09 m <sup>2</sup>	90,48
	WOHNUNG 07	3 ZIMMER	3. OBERGESCHOSS	68,31 m <sup>2</sup>	90,78
	WOHNUNG 08	3 ZIMMER	4. OBERGESCHOSS	68,31 m <sup>2</sup>	90,78
	WOHNUNG 09	3 ZIMMER	DACHGESCHOSS	89,78 m <sup>2</sup>	119,31
	GEWERBEEINHEIT 10		ERDGESCHOSS	137,19 m <sup>2</sup>	160,57
	GARAGE				1,00
	GARAGE				1,00
<b>GESAMT CA. =</b>				<b>767,37 m<sup>2</sup></b>	<b>1.000,00</b>



**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**



**2 X BICKENDORF**

**HÄUSCHENSWEG 37 &  
VENLOER STRASSE 696  
50827 KÖLN**

**NATÜRLICH KÖLN**

**EIGENTUMSWOHNUNGEN  
& GEWERBEEINHEIT**

Sämtliche Angaben in diesem Exposé dienen lediglich der Vorabinformation und stellen den vorläufigen Planungsstand 12/2019 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