

Eigentumswohnungen

50677 Köln

GLOBAL ACT

Leben und Wohnen mit Gewinn

EIFEL STRASSE 74-76

NEUSTADT-SÜD

Perfekt –
in jede Richtung.

Köln pur.

www.global-act.de



EIFEL STRASSE 74-76

Perfekt –
in jede Richtung.

NEUSTADT-SÜD

50677 Köln

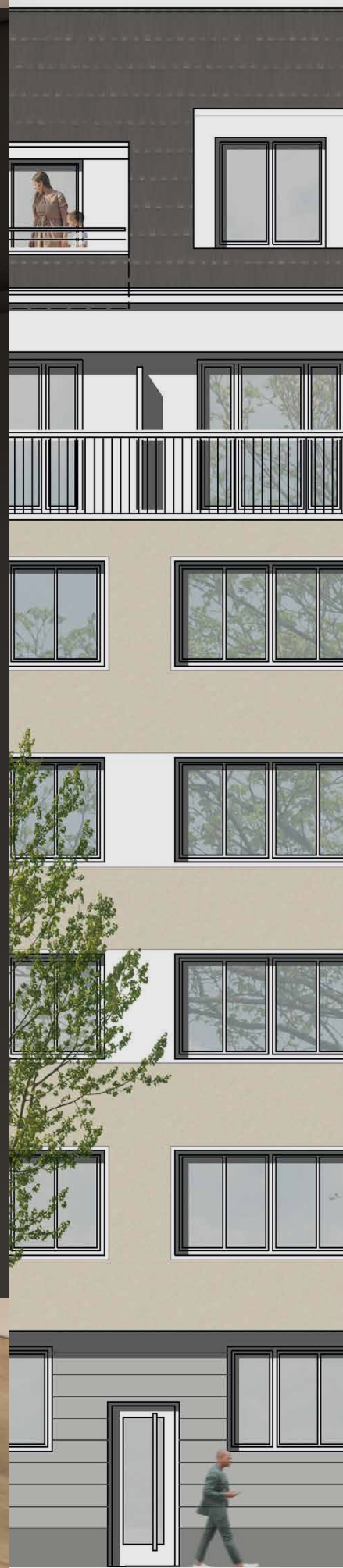
Eigentumswohnungen



INHALTSANGABE

- SEITE **4-5**
LAGEBESCHREIBUNG UND LAGEKARTE
- SEITE **6-7**
SZENEFOTOS, LAGEBESCHREIBUNG UND INFRASTRUKTUR
- SEITE **8-9**
OBJEKTBE SCHREIBUNG UND VISUALISIERUNG
- SEITE **10-11**
HIGHLIGHTS, OBJEKTBE SCHREIBUNG UND VISUALISIERUNG
- SEITE **12-19**
GRUNDRISS E UND FLÄCHEN DER WOHNUNGEN
- SEITE **20-21**
BAUBESCHREIBUNG / ZAHLEN UND FAKTEN
WOHN- UND NUTZFLÄCHEN / MITEIGENTUMSANTEILE
- SEITE **22-23**
LAGEKARTE ERDGESCHOSS, ANSICHTEN
- SEITE **24**
KONTAKT
- ANLAGEN
CHANCEN UND RISIKEN IM ÜBERBLICK
AKTUELLE BILDER

Visualisierung Wohnung 28,
Neuausbau Dachgeschoss.



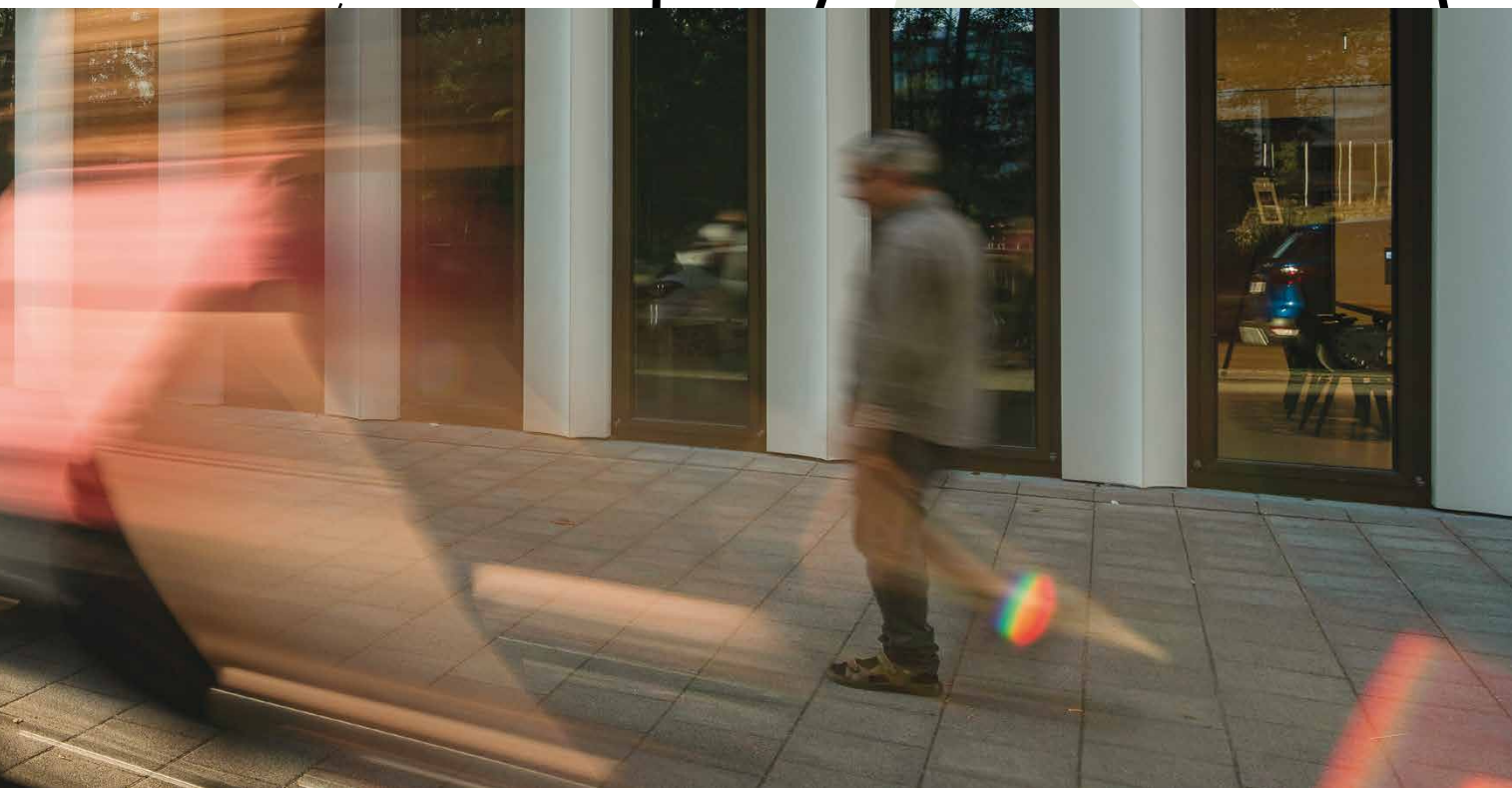
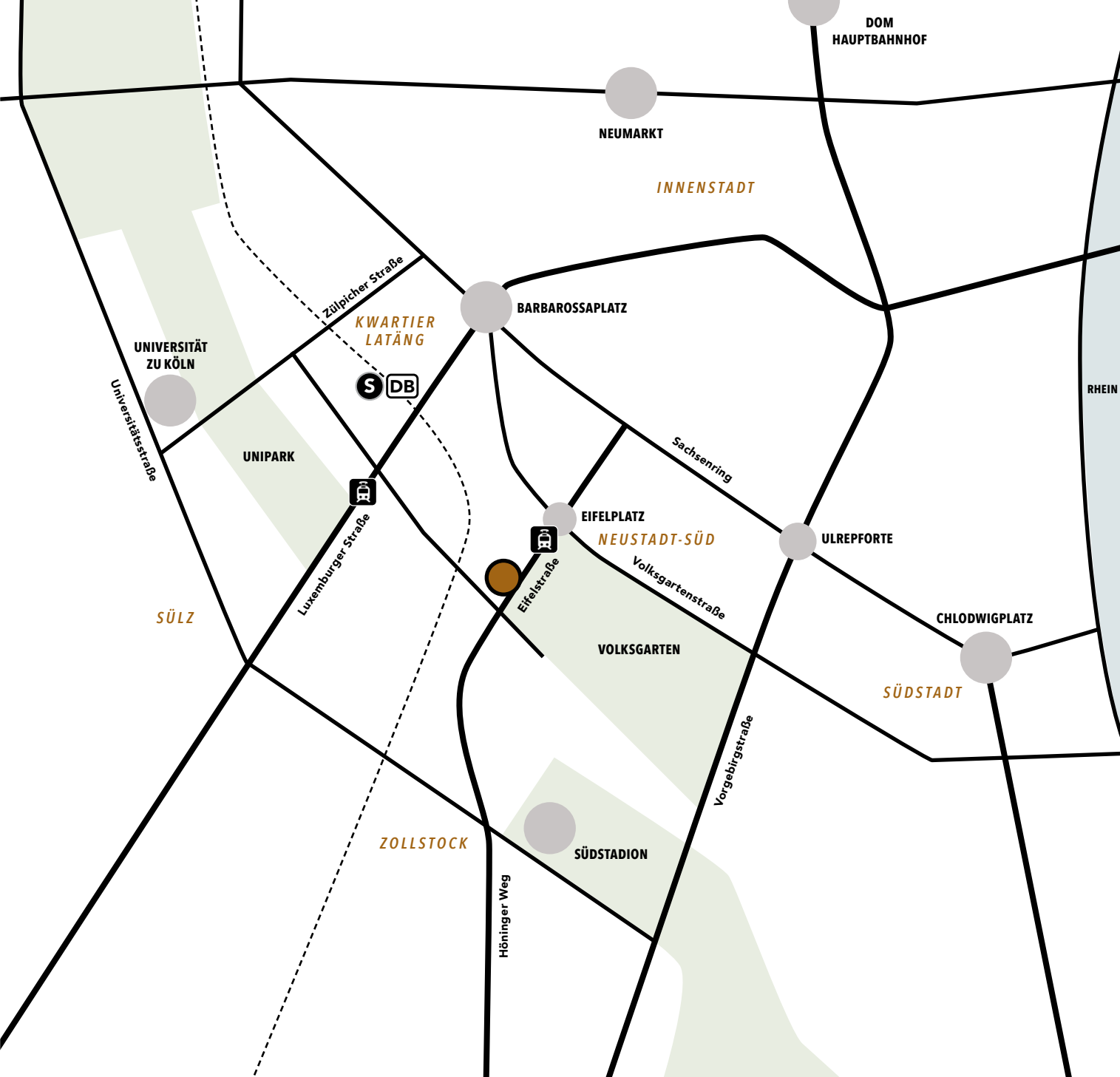
Neustadt-Süd.

Beste Ausgangslage.

INFRASTRUKTUR UND ENTFERNUNGEN EIFELSTRABE 74-76 CIRCA

VOLKSGARTENPARK:	100 M
STADTBAHNHALTESTELLE EIFELSTRABE:	100 M
GASTRO EIFELPLATZ:	100 M
UNIVERSITÄT ZU KÖLN:	1.000 M
KWARTIER LATÄNG:	1.000 M
ZOLLSTOCK:	1.000 M
CHLODWIGPLATZ SÜDSTADT:	1.200 M
RHEINPROMENADE:	2.000 M
INNENSTADT NEUMARKT MIT ÖPNV:	15 MIN
DOM / HAUPTBAHNHOF MIT ÖPNV:	15 MIN







vis-à-vis



Vis-à-vis vielleicht einem der schönsten Parks von Köln – dem Volksgarten. Das kann bestimmt nicht jeder Standort von sich behaupten. Hier liegt die persönliche Relax, Sport- und Erholungszone sozusagen direkt vor der Haustür. Im Sommer lädt der lauschige Biergarten unter Bäumen direkt am Wasser zu gemütlichen Abenden ein.

Die Eifelstraße 74-76 liegt zwischen den Vierteln Zollstock, Sülz, Südstadt und der Innenstadt. Es beginnt der Kölner Süden. Chlodwigplatz, Barbarossaplatz sind gut erreichbar, ob zu Fuß oder mit der Stadtbahn. Die Verkehrsanbindung ist optimal. Die Haltestelle der Stadtbahn-Linie 12 befindet sich bequem in 100 Meter Entfernung. Zur Innenstadt sind es mit der Bahn rund 15 Minuten.

Rund um den Eifelplatz gibt es tolle Restaurants. In der nahen Südstadt befinden sich viele Shopping- und Einkaufsmöglichkeiten, legendäre Clubs, Bars und Kneipen. Hier ist immer was los. Eben alles, was das Herz begehrt.

Die ersten Gebäude der Universität zu Köln, das Szeneviertel Quartier Latäng oder das Rheinufer sind in ein bis zwei Kilometer erreichbar. Die Ausgangslage für Fahrrad- oder Rollerfahrten könnte nicht besser sein. Wie gesagt – Perfekt in jede Richtung.



Wohlgefühl.

Eigentum genießen.

VIS

Gepflegte Eigentumswohnungen in Kölner Lage sind attraktiv und wertbeständig – für den Eigenbedarf oder zur soliden Kapitalanlage. Die Immobilie Eifelstraße 74–76, Baujahr circa 1956, Neuausbau Wohnungen im fünften Obergeschoss und Dachgeschoss 2023, liegt im Stadtteil Neustadt-Nord zwischen dem Kölner Süden und der Innenstadt.

Das Mehrfamilienhaus umfasst, mit seinen zwei Hauseingängen, insgesamt 28 Ein- bis Dreizimmerwohnungen mit Wohnungsgrößen zwischen rund 17 m² und 67 m². Der Großteil der Eigentumswohnungen hat komfortable drei Zimmer.

Die meisten Einheiten verfügen über Terrasse, Balkon, Loggia oder einem kleinen Austritt. Das fünfte Obergeschoss und das Dachgeschoss werden mit acht 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 Fenster sind isolierverglast. Es befinden sich Fahrradstellplätze und drei Garagen im Hof.

Die Stadtbahnhaltestelle in wenigen Meter Entfernung und die gute Ausgangslage für Fahrten mit dem Fahrrad garantieren einen Wohnkomfort mit hoher Mobilität, auch ohne eigenen PKW. Bitte beachten Sie, dass nicht alle Einheiten renoviert sind.



Eifelstraße 74–76 im Januar 2023 vor Ausbau 5. OG und DG

Visualisierung Wohnung 28,
Neuausbau Dachgeschoss.

HIGHLIGHTS

- 28 EIGENTUMSWOHNUNGEN
- ZWEI HAUSEINGÄNGE
- WOHNFLÄCHEN VON CA. 17 M² BIS 67 M²
- 1 EINZIMMERWOHNUNG
- 6 ZWEIZIMMERWOHNUNGEN
- 21 DREIZIMMERWOHNUNGEN
- AUFSTOCKUNG 5. OBERGESCHOSS UND DACHGESCHOSS
- 8 WOHNUNGEN NEUAUSBAU
- GRÖBTEILS TERRASSE / BALKON / LOGGIA / AUSTRITT
- BODENBELÄGE MIT FLIESEN / PARKETT / LAMINAT
- ISOLIERVERGLASTE FENSTER
- NEUE WÄRMEGEDÄMMTE AUBENFASSADE
- FAHRRADSTELLPLÄTZE UND 3 GARAGEN IM HOF
- TOP STADTBAHN-ANBINDUNG
- LAGE INNENSTADT / KÖLNER SÜDEN / PARK VIS-À-VIS

NICHT ALLE EINHEITEN SIND RENOVIERT



Neubau



Wohnungen 5. Obergeschoss & Dachgeschoss



Visualisierungen Wohnung 28, Neuausbau Dachgeschoss.
Die Möblierungen sind Designvorschläge und gehören nicht zum Ausstattungsumfang.



Wohnung 1

Erdgeschoss
Eingang Nr. 74

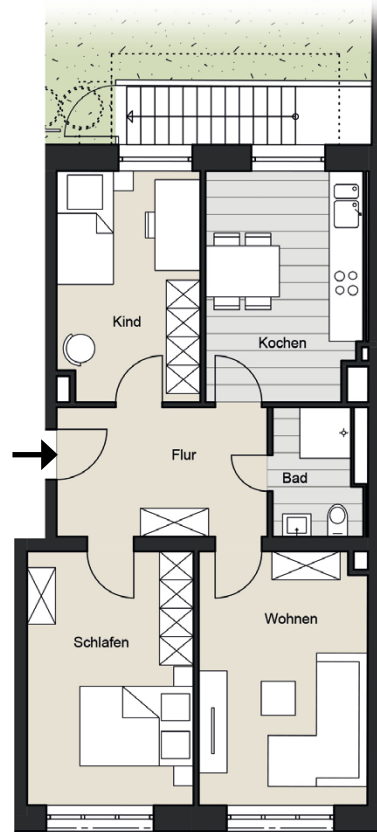
3 Zimmer · ca. 59,21 m²	m²
WOHNEN	13,16
KOCHEN	10,99
SCHLAFEN	13,13
KIND	10,13
BAD	3,34
FLUR	8,46



EIFELSTRASSE



RÜCKSEITE



Wohnung 2

Erdgeschoss
Eingang Nr. 74

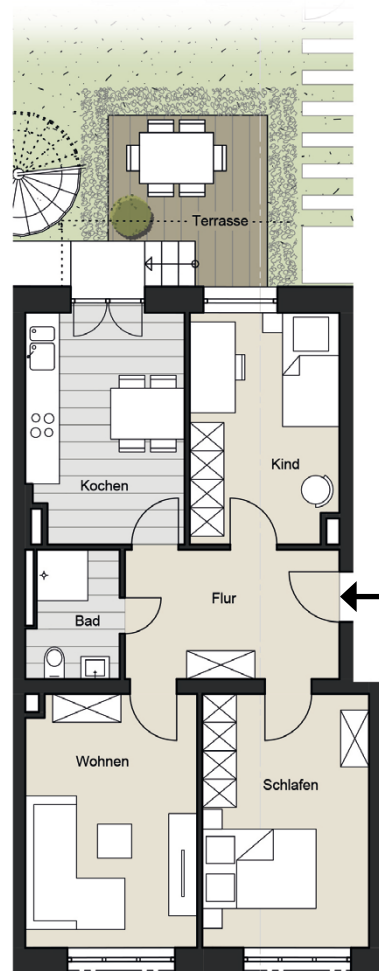
3 Zimmer · ca. 63,82 m²	m²
WOHNEN	13,36
KOCHEN	11,10
SCHLAFEN	13,10
KIND	10,54
BAD	3,51
FLUR	8,60
TERRASSE (X 0,5)	3,61



EIFELSTRASSE



RÜCKSEITE



Wohnung 3 | 5 | 7 | 9

1. / 2. / 3. / 4. Obergeschoss

Eingang Nr. 74

3 Zimmer · ca. 67,14 m²	m²
WOHNEN	14,29
KOCHEN	10,99
SCHLAFEN	17,37
KIND	10,13
BAD	3,34
FLUR	8,46
AUSTRITT (X 0,5)	0,54
BALKON (X 0,5)	2,02



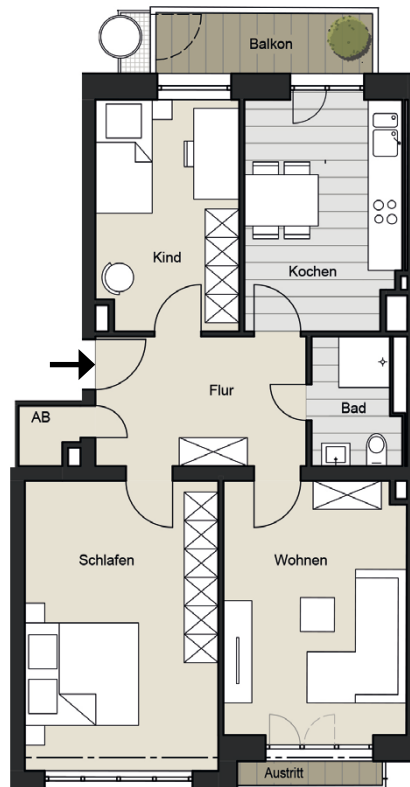
9
7
5
3

EIFELSTRASSE



9
7
5
3

RÜCKSEITE



Wohnung 4 | 6 | 8 | 10

1. / 2. / 3. / 4. Obergeschoss

Eingang Nr. 74

3 Zimmer · ca. 67,45 m²	m²
WOHNEN	15,26
KOCHEN	11,10
SCHLAFEN	16,44
KIND	10,54
BAD	3,51
FLUR	8,60
BALKON (X 0,5)	2,00



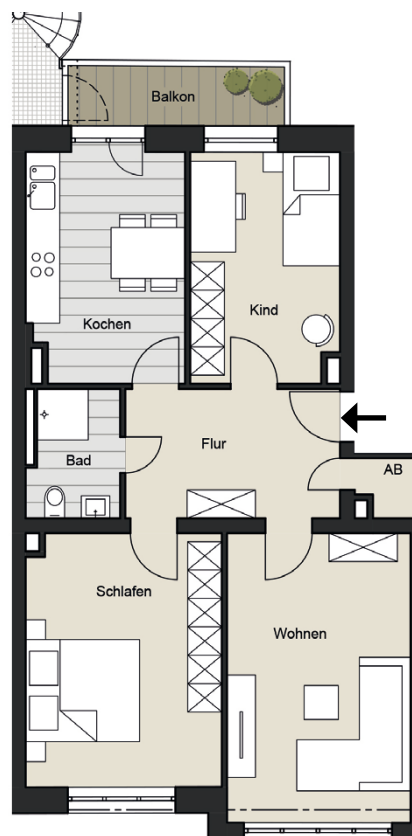
10
8
6
4

EIFELSTRASSE



10
8
6
4

RÜCKSEITE



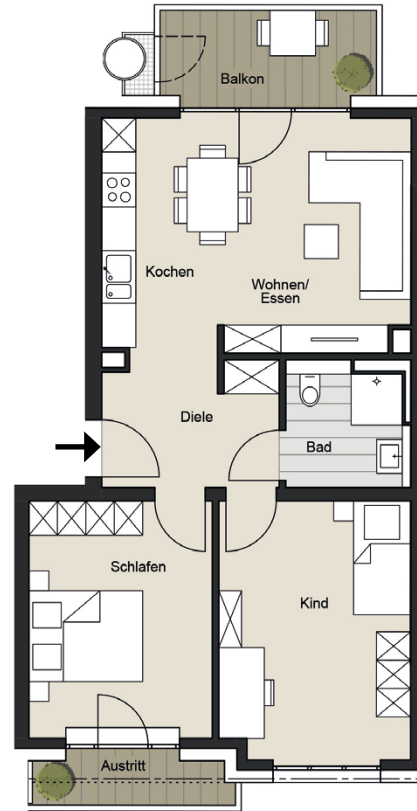
Wohnung 11

5. Obergeschoss
Eingang Nr. 74

3 Zimmer · ca. 66,71 m²	m²
WOHNEN / ESSEN / KOCHEN	22,10
SCHLAFEN	13,47
KIND	15,19
BAD	4,55
DIELE	7,18
AUSTRITT (X 0,5)	1,36
BALKON (X 0,5)	2,86



Neuausbau



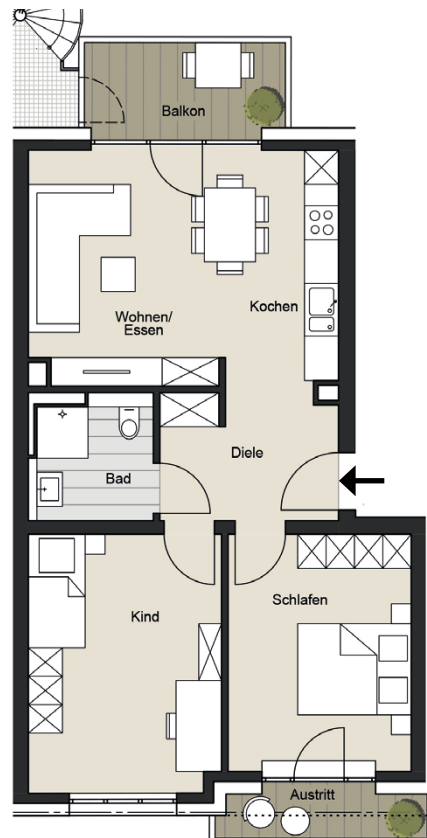
Wohnung 12

5. Obergeschoss
Eingang Nr. 74

3 Zimmer · ca. 66,91 m²	m²
WOHNEN / ESSEN / KOCHEN	22,21
SCHLAFEN	13,47
KIND	15,37
BAD	4,55
DIELE	7,24
AUSTRITT (X 0,5)	1,42
BALKON (X 0,5)	2,65



Neuausbau



Wohnung 13

Erdgeschoss
Eingang Nr. 76

3 Zimmer · ca. 64,60 m²	m²
WOHNEN	13,46
KOCHEN	11,11
SCHLAFEN	12,73
KIND	10,28
BAD	3,41
FLUR	8,50
TERRASSE (X 0,5)	5,11



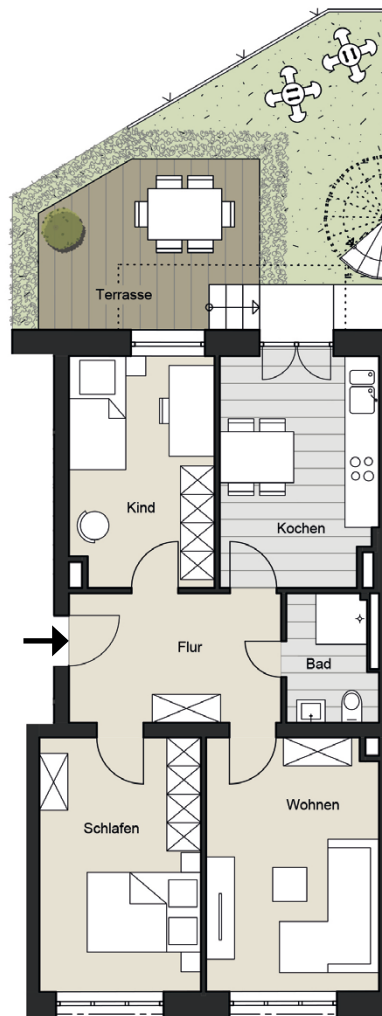
13

EIFELSTRASSE



13

RÜCKSEITE



Wohnung 14

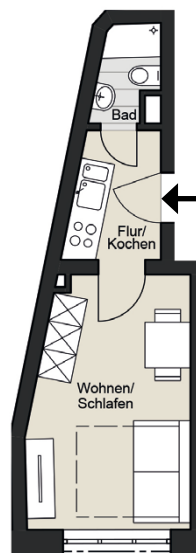
Erdgeschoss
Eingang Nr. 76

1 Zimmer · ca. 17,31 m²	m²
WOHNEN / SCHLAFEN	12,11
KOCHEN / FLUR	3,49
BAD	1,71



14

EIFELSTRASSE



Wohnung 15 | 17 | 19 | 21

1. / 2. / 3. / 4. Obergeschoss
Eingang Nr. 76

3 Zimmer · ca. 66,90 m² m²

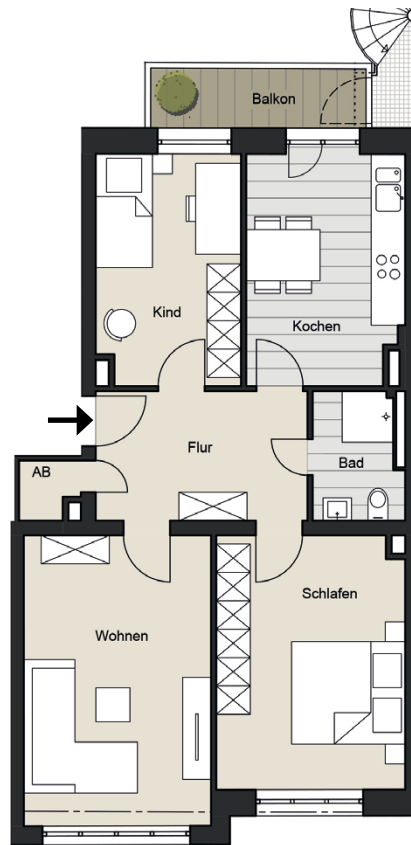
WOHNEN	14,75
KOCHEN	11,11
SCHLAFEN	16,87
KIND	10,28
BAD	3,41
FLUR	8,50
BALKON (X 0,5)	1,98



EIFELSTRASSE



RÜCKSEITE



Wohnung 16 | 18 | 20 | 22

1. / 2. / 3. / 4. Obergeschoss
Eingang Nr. 76

2 Zimmer · ca. 52,60 m² m²

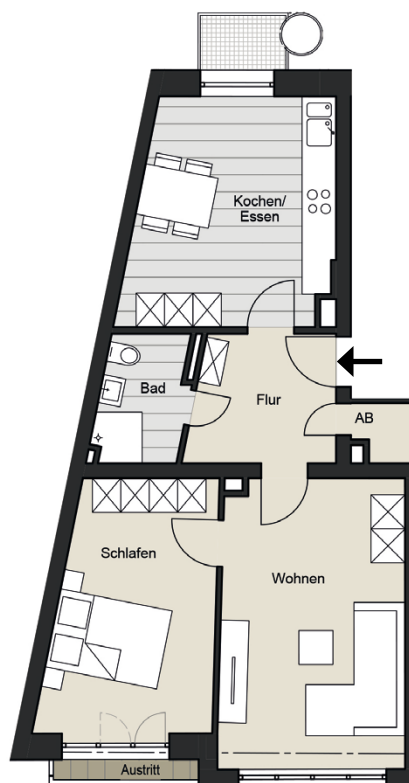
WOHNEN	16,50
KOCHEN	14,02
SCHLAFEN	12,55
BAD	3,39
FLUR	5,68
AUSTRITT (X 0,5)	0,46



EIFELSTRASSE



RÜCKSEITE



Wohnung 23

5. Obergeschoss
Eingang Nr. 76

3 Zimmer · ca. 66,24 m ²	m ²
WOHNEN / ESSEN / KOCHEN	21,94
SCHLAFEN	13,29
KIND	15,34
BAD	4,55
DIELE	7,09
AUSTRITT (X 0,5)	1,41
BALKON (X 0,5)	2,62

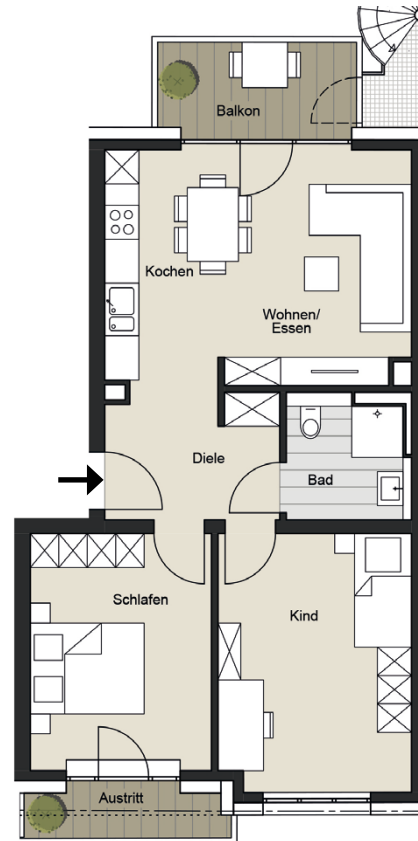


EIFELSTRASSE



RÜCKSEITE

Neuausbau



Wohnung 24

5. Obergeschoss
Eingang Nr. 76

2 Zimmer · ca. 50,53 m ²	m ²
WOHNEN / ESSEN / KOCHEN	26,57
SCHLAFEN	13,24
BAD	5,20
DIELE	4,09
AUSTRITT (X 0,5)	1,43



EIFELSTRASSE



RÜCKSEITE

Neuausbau



Wohnung 25

Dachgeschoss
Eingang Nr. 76

3 Zimmer · ca. 54,51 m²	m²
WOHNEN / ESSEN / KOCHEN	18,55
SCHLAFEN	12,33
KIND	11,58
BAD	4,82
DIELE	4,11
ABSTELL	0,66
LOGGIA (X 0,5)	2,46

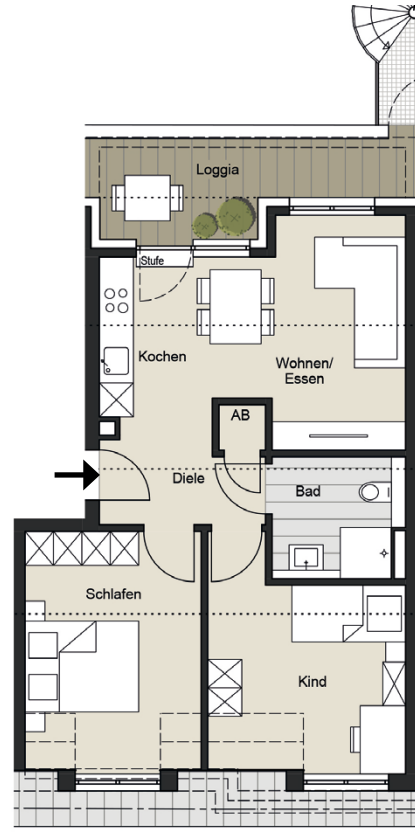


EIFELSTRASSE



RÜCKSEITE

Neuausbau



Wohnung 26

Dachgeschoss
Eingang Nr. 76

2 Zimmer · ca. 41,23 m²	m²
WOHNEN / ESSEN / KOCHEN	21,75
SCHLAFEN	9,28
BAD	4,36
DIELE	2,20
ABSTELL	1,38
LOGGIA (X 0,5)	2,26

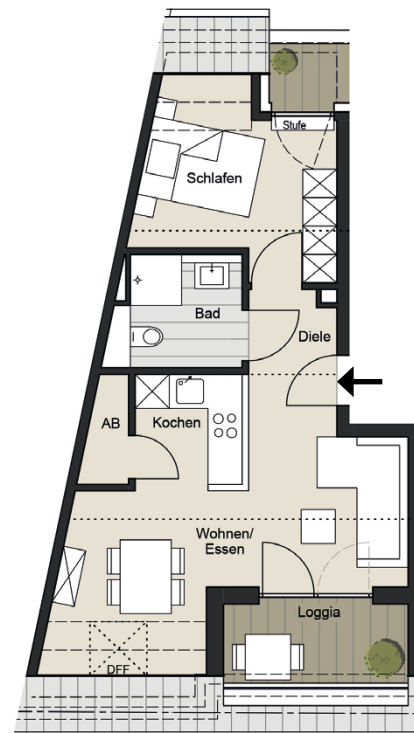


EIFELSTRASSE



RÜCKSEITE

Neuausbau



Wohnung 27

Dachgeschoss
Eingang Nr. 74

3 Zimmer · ca. 54,26 m²	m²
WOHNEN / ESSEN / KOCHEN	18,76
SCHLAFEN	12,14
KIND	11,37
BAD	4,82
DIELE	3,93
ABSTELL	0,79
LOGGIA (X 0,5)	2,45

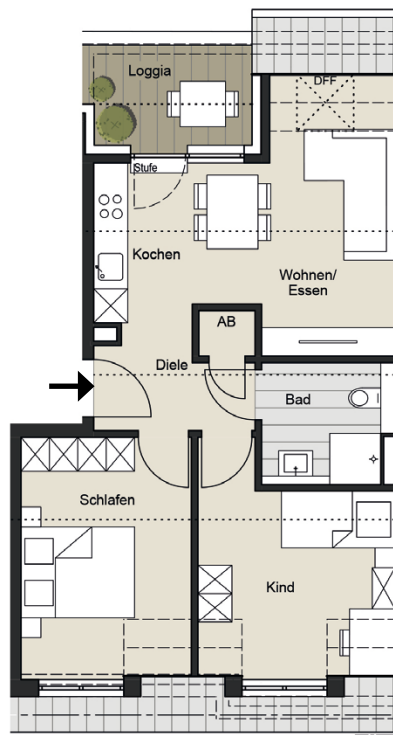


EIFELSTRASSE



RÜCKSEITE

Neuausbau



Wohnung 28

Dachgeschoss
Eingang Nr. 74

3 Zimmer · ca. 55,17 m²	m²
WOHNEN / ESSEN / KOCHEN	18,79
SCHLAFEN	12,65
KIND	11,58
BAD	4,82
DIELE	4,21
ABSTELL	0,66
LOGGIA (X 0,5)	2,46

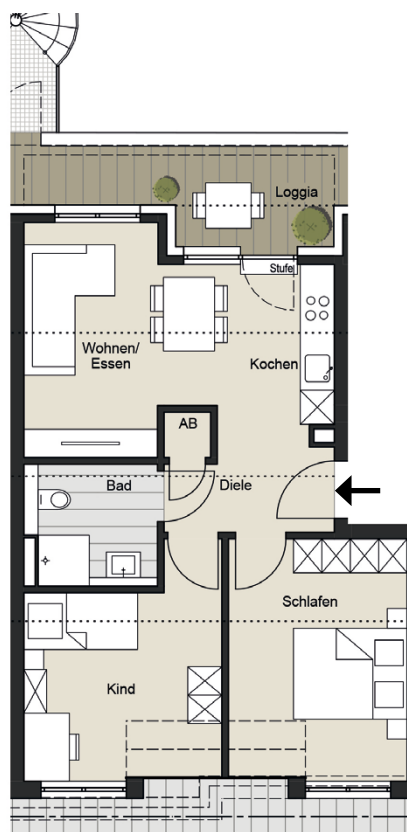


EIFELSTRASSE



RÜCKSEITE

Neuausbau



**EIFELSTRASSE 74-76
50677 KÖLN
NEUSTADT-SÜD**

**BAU-
BESCHREIBUNG /
ZAHLEN
UND FAKTEN**

**WOHN- UND
NUTZFLÄCHEN /
MITEIGENTUMS-
ANTEILE**

BAUBESCHREIBUNG

BEZEICHNUNG:	WOHNHAUS
BAUJAHR:	CA. 1956 / 2023 NEUAUSBAU 5. OG + DG
FLUR:	41
FLURSTÜCK:	663/79, 664/79
GRUNDSTÜCKSGRÖßE:	CA. 644 M ²
WOHNEINHEITEN:	28
WOHNFLÄCHEN GESAMT:	CA. 1.677 M ²
WOHNUNGSGRÖßEN:	CA. 17 M ² – 67 M ²
ANZAHL ZIMMER:	1 – 3 ZIMMER
GESCHOSSE:	KG, EG, 1. OG – 5. OG, DG
BODENBELÄGE:	FLIESEN / LAMINAT / PARKETT
KELLER:	JA
BAUWEISE:	MASSIV
DACH:	MANSARDDACH
DECKEN:	STAHLBETONDECKEN
FASSADE:	PUTZFASSADE WÄRMEDÄMMVERBUNDSYSTEM
FENSTER:	ISOLIERVERGLASTE FENSTER
TREPPEN:	STAHLBETONTREPPEN
TERRASSE / BALKON / LOGGIA:	JA
GARAGEN:	3
HEIZUNG:	ZENTRALHEIZUNG

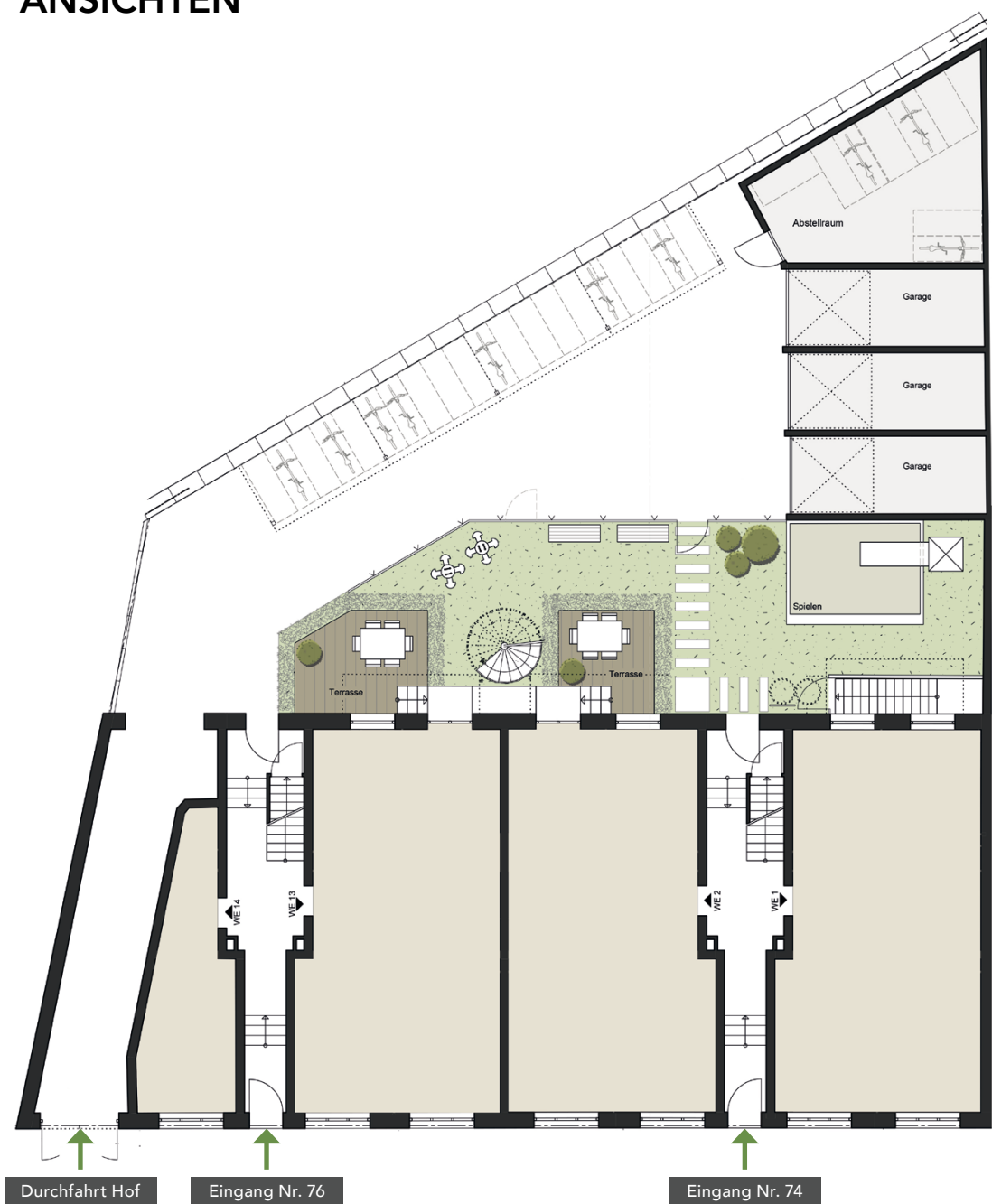
WOHN- UND NUTZFLÄCHEN / MITEIGENTUMSANTEILE

EINHEIT NUMMER	TYP / ZIMMER	LAGE	WOHN- UND NUTZFLÄCHEN	MITEIGENTUMS- ANTEILE IN 10.000-STEL
EINGANG EIFELSTRASSE 74:				
WE 01	3 ZIMMER	ERDGESCHOSS	59,21 m ²	356,45
WE 02	3 ZIMMER	ERDGESCHOSS	63,82 m ²	385,89
WE 03	3 ZIMMER	1. OBERGESCHOSS	67,14 m ²	397,51
WE 04	3 ZIMMER	1. OBERGESCHOSS	67,45 m ²	399,97
WE 05	3 ZIMMER	2. OBERGESCHOSS	67,14 m ²	397,51
WE 06	3 ZIMMER	2. OBERGESCHOSS	67,45 m ²	399,97
WE 07	3 ZIMMER	3. OBERGESCHOSS	67,14 m ²	397,51
WE 08	3 ZIMMER	3. OBERGESCHOSS	67,45 m ²	399,97
WE 09	3 ZIMMER	4. OBERGESCHOSS	67,14 m ²	397,51
WE 10	3 ZIMMER	4. OBERGESCHOSS	67,45 m ²	399,97
WE 11	3 ZIMMER	5. OBERGESCHOSS	NEUAUSBAU 66,71 m ²	395,65
WE 12	3 ZIMMER	5. OBERGESCHOSS	NEUAUSBAU 66,91 m ²	398,65
EINGANG EIFELSTRASSE 76:				
WE 13	3 ZIMMER	ERDGESCHOSS	64,60 m ²	388,66
WE 14	1 ZIMMER	ERDGESCHOSS	17,31 m ²	104,21
WE 15	3 ZIMMER	1. OBERGESCHOSS	66,90 m ²	396,72
WE 16	2 ZIMMER	1. OBERGESCHOSS	52,60 m ²	310,52
WE 17	3 ZIMMER	2. OBERGESCHOSS	66,90 m ²	396,72
WE 18	2 ZIMMER	2. OBERGESCHOSS	52,60 m ²	310,52
WE 19	3 ZIMMER	3. OBERGESCHOSS	66,90 m ²	396,72
WE 20	2 ZIMMER	3. OBERGESCHOSS	52,60 m ²	310,52
WE 21	3 ZIMMER	4. OBERGESCHOSS	66,90 m ²	396,72
WE 22	2 ZIMMER	4. OBERGESCHOSS	52,60 m ²	310,52
WE 23	3 ZIMMER	5. OBERGESCHOSS	NEUAUSBAU 66,24 m ²	394,68
WE 24	2 ZIMMER	5. OBERGESCHOSS	NEUAUSBAU 50,53 m ²	299,44
WE 25	3 ZIMMER	DACHGESCHOSS	NEUAUSBAU 54,51 m ²	324,42
WE 26	2 ZIMMER	DACHGESCHOSS	NEUAUSBAU 41,23 m ²	246,39
EINGANG EIFELSTRASSE 74:				
WE 27	3 ZIMMER	DACHGESCHOSS	NEUAUSBAU 54,26 m ²	317,92
WE 28	3 ZIMMER	DACHGESCHOSS	NEUAUSBAU 55,17 m ²	328,76
29	GARAGE	HOF		10,00
30	GARAGE	HOF		10,00
31	GARAGE	HOF		10,00
32	LAGER	HOF		10,00
GESAMT CA.			1.676,86 m ²	10.000,00

EIFELSTRASSE 74-76
50677 KÖLN
NEUSTADT-SÜD

LAGEPLAN ERDGESCHOSS

ANSICHTEN





Eigentumswohnungen

50677 Köln

EIFEL STRASSE 74-76

NEUSTADT-SÜD

Perfekt –
in jede Richtung.

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 02/2023 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