



RHEIN  
IMMOBILIEN  
GMBH



RAUM  
FÜR MEHR

KÖLN-BICKENDORF

EIGENTUMSWOHNUNGEN  
UND GEWERBEEINHEITEN

VENLOER STRAÙE 668 & 668 A · 50827 KÖLN

# INHALTSANGABE

## SEITE

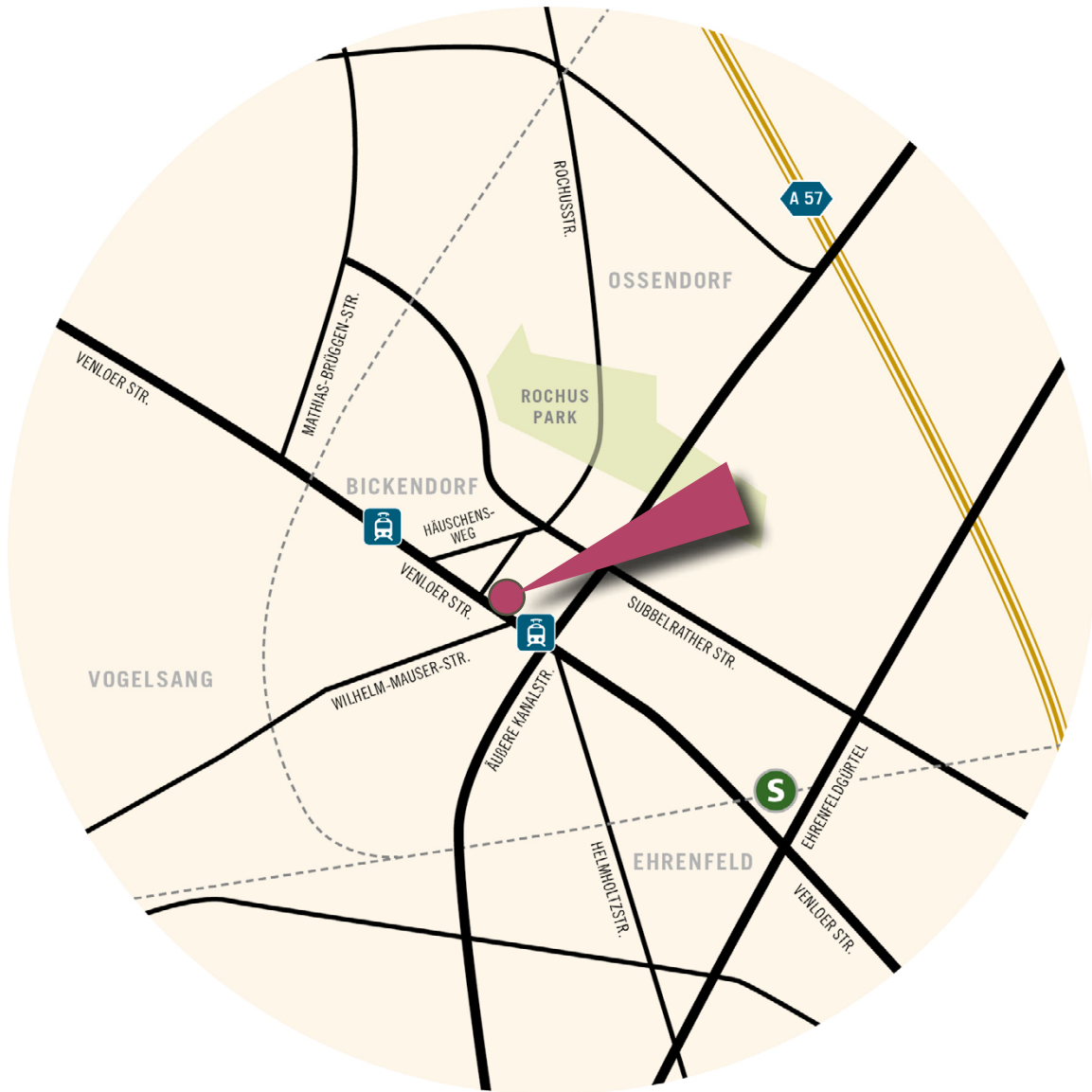
- 3 LAGEKARTE
- 4 LAGEBESCHREIBUNG & INFRASTRUKTUR
- 8 OBJEKTBESCHREIBUNG & ANSICHTEN
- 10 GRUNDRISSPLÄNE & FLÄCHEN WOHNEN
- 18 GRUNDRISSPLÄNE & FLÄCHEN GEWERBE
- 20 FACTS: BAUBESCHREIBUNG / ZAHLEN & FAKTEN / ANSICHTEN
- 22FACTS: EINHEITEN / TYPEN / LAGE / FLÄCHEN / MITEIGENTUMSANTEILE / LAGEPLÄNE / GEBÄUDESCHNITT
- 24KONTAKT

## Anlagen

CHANCEN UND RISIKEN IM ÜBERBLICK  
AKTUELLE BILDER



# EIGENTUMSWOHNUNGEN & GEWERBEEINHEITEN

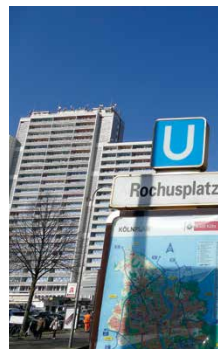


VENLOER STRASSE 668 & 668 A  
50827 KÖLN-BICKENDORF

# HALLO BICKENDORF

Bickendorf, das Stadtviertel im Nordwesten von Köln, im Stadtbezirk Ehrenfeld. Hier lässt es sich gut leben: Das Viertel besitzt eine althergebrachte Gemütlichkeit, bietet zahlreiche Einkaufs- und Ausgehmöglichkeiten 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 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.







## ENTFERNUNGEN CA.

EINKAUFEN, REWE, DROGERIE, SPARKASSE: AB 100 METER

GASTRO: AB 50 METER

ÖPNV HALTESTELLE, STADTBAHN: 200 METER

VENLOER STRABE, EHRENFELD: 800 METER

SPORT UND ERHOLUNG, ROCHUSPARK: 800 METER

SCHWIMMEN UND WELLNESS, OSSENDORFBAD: 1.000 METER

S-BAHNHOF, EHRENFELD: 1.700 METER

AUTOBAHN A57, ANSCHLUSS: 2.000 METER

CITY, DOM, HAUPTBAHNHOF: 20 MINUTEN MIT ÖPNV

# VENLOER STRAÙE 668 & 668 A

Junge Familien, alteingesessene Kölner und Studenten nutzen die Vorzüge des Veedels: Gemütliche kleine Brauhäuser, 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, die Kölner City und die Autobahnen sind innerhalb weniger Minuten erreichbar. Natürlich ermöglichen mehrere Stadtbahn- und Buslinien eine schnelle 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 Vogelsang an Bickendorf: Die alten Veedel bieten nette Lokalitäten, interessante Gewerbebetriebe und Event-Locations.







ANSICHT VENLOER STRABE 668 & 668A IM MÄRZ 2022

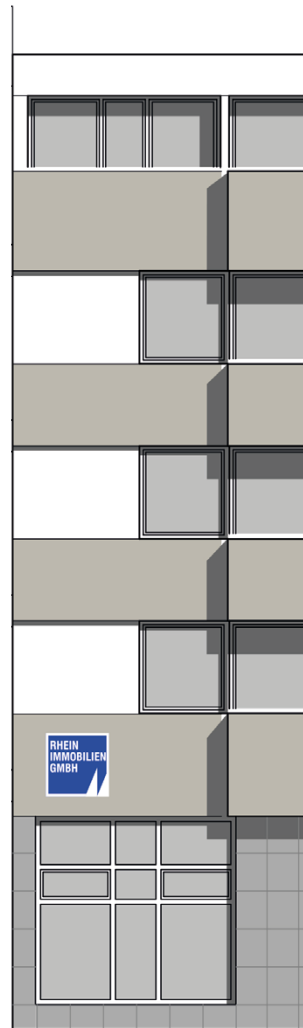
# MEIN EIGENTUM

Gepflegte Immobilien in guter Lage sind attraktiv und wertbeständig – für den Eigenbedarf oder zur soliden Kapitalanlage. Die Bestandsimmobilie aus dem Jahr 1972 liegt in der Venloer Straße 668 & 668a in Köln-Bickendorf.

Das Mehrfamilienhaus umfasst insgesamt 16 Eigentumswohnungen, bestehend aus Dreizimmerwohnungen und einer Zweizimmerwohnung mit Wohnungsgrößen zwischen rund 75 m<sup>2</sup> und 82 m<sup>2</sup>. Alle Einheiten verfügen über einen Balkon, die Dachgeschosswohnungen jeweils über eine Dachterrasse. Ein Aufzug ist vorhanden. Die Wohnungen erreichen Sie bequem über die Laubengänge auf der Hofseite. Im Erdgeschoss befinden sich zwei Gewerbeeinheiten.

Zur wertigen Ausstattung gehören Fliesen, Parkett oder Laminat als Bodenbeläge. Die Fenster sind isolierverglast. Das Gebäude ist massiv gebaut, die moderne Fassade neu gedämmt und gestaltet. In der Tiefgarage befinden sich 19 KFZ-Stellplätze, zusätzlich gibt es 4 weitere Außenstellplätze im Hof.

Bitte beachten Sie, dass nicht alle Einheiten renoviert sind.



RÜCKANSICHT HOFSEITE





VORDERANSICHT VENLOER STRASSE

 HIGHLIGHTS

- 16 EIGENTUMSWOHNUNGEN
- DAVON 15 DREIZIMMERWOHNUNGEN  
UND 1 ZWEIZIMMERWOHNUNG
- 2 GEWERBEEINHEITEN IM ERDGESCHOSS
- WOHNFLÄCHEN VON 75 M<sup>2</sup> BIS 82 M<sup>2</sup>
- BODENBELÄGE MIT FLIESEN / PARKETT / LAMINAT
- ALLE WOHNUNGEN MIT BALKON ODER DACHTERRASSE
- AUFZUG IN ALLE ETAGEN
- 19 KFZ-TIEFGARAGENSTELLPLÄTZE
- 4 KFZ-AUBENSTELLPLÄTZE
- NEUE UND MODERNE AUBENFASSADE
- ISOLIERVERGLASTE FENSTER

NICHT ALLE EINHEITEN SIND RENOVIERT

**WOHNUNG  
1**

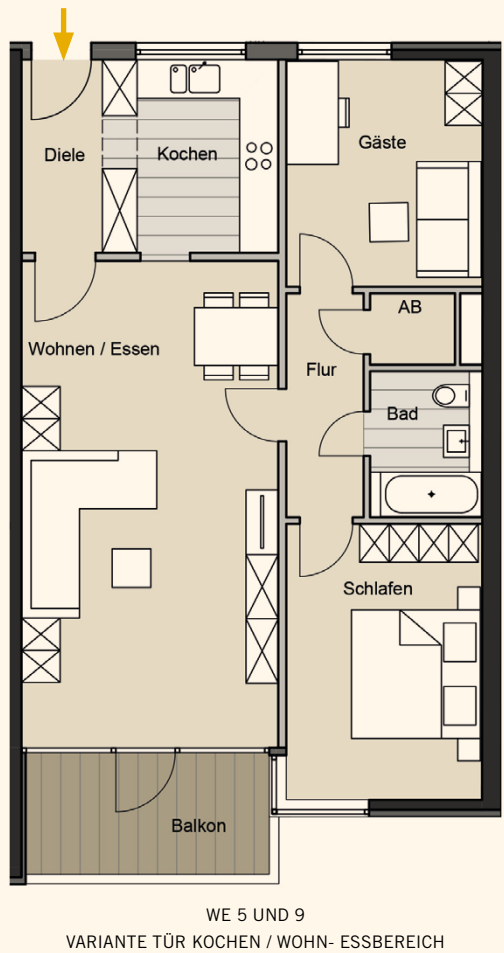
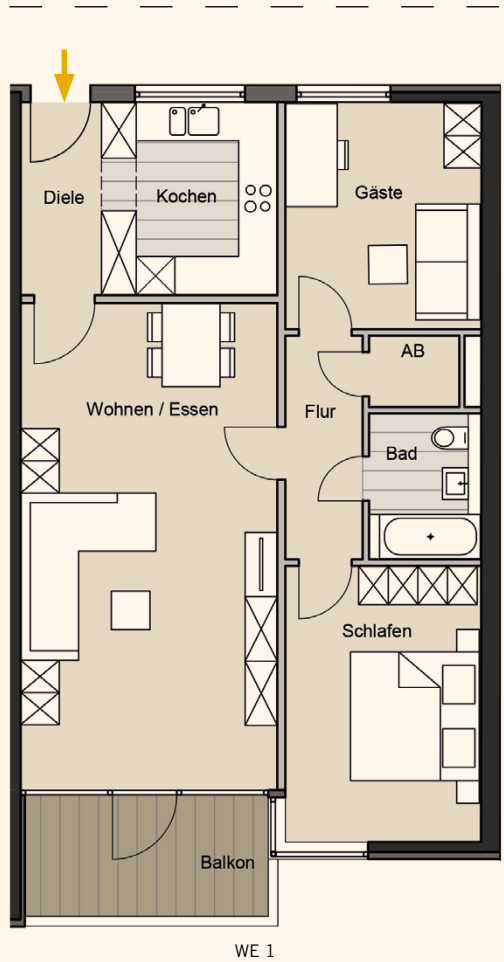
**1. OBERGESCHOSS**  
3 ZIMMER  
CA. 79,12 M<sup>2</sup>

**WOHNUNG  
5**

**2. OBERGESCHOSS**  
3 ZIMMER  
CA. 79,12 M<sup>2</sup>

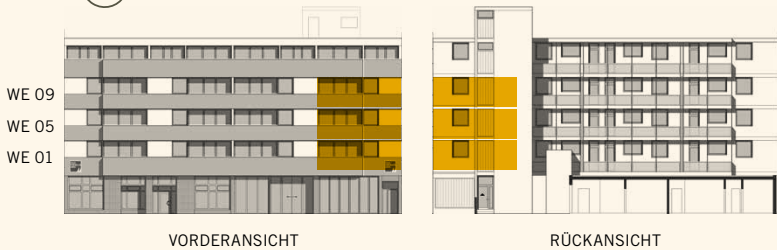
**WOHNUNG  
9**

**3. OBERGESCHOSS**  
3 ZIMMER  
CA. 79,12 M<sup>2</sup>



**WOHNUNGEN 1 / 5 / 9:**

WOHNEN / ESSEN	30,12 m <sup>2</sup>
KOCHEN	8,19 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	13,04 m <sup>2</sup>
GÄSTE	10,75 m <sup>2</sup>
BAD	3,95 m <sup>2</sup>
DIELE	3,76 m <sup>2</sup>
FLUR	4,18 m <sup>2</sup>
ABSTELL	1,56 m <sup>2</sup>
BALKON (X 0.5)	3,57 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTWOHNFLÄCHE</b>	<b>ca. 79,12 m<sup>2</sup></b>



**WOHNUNG  
2**

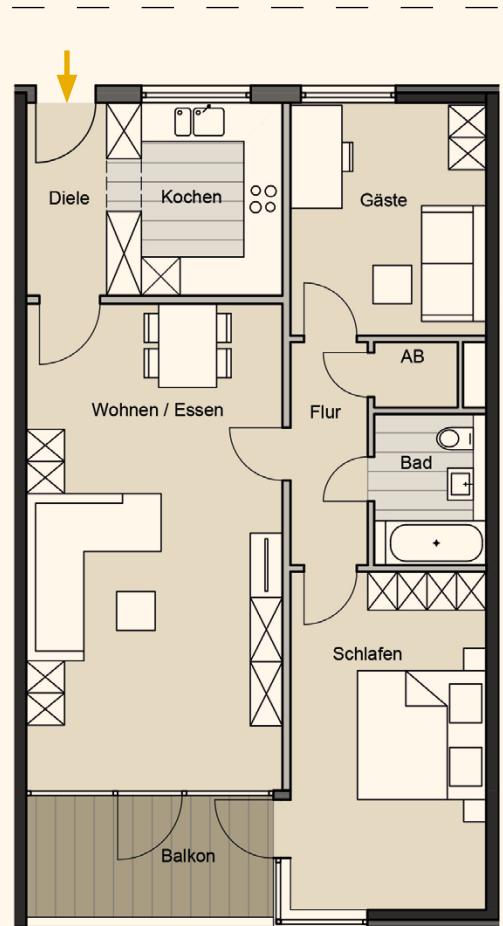
**1. OBERGESCHOSS**  
3 ZIMMER  
CA. 82,28 M<sup>2</sup>

**WOHNUNG  
6**

**2. OBERGESCHOSS**  
3 ZIMMER  
CA. 82,28 M<sup>2</sup>

**WOHNUNG  
10**

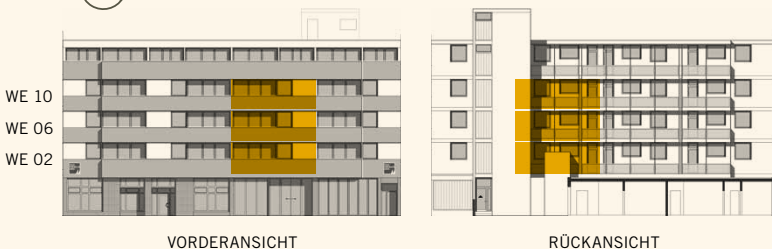
**3. OBERGESCHOSS**  
3 ZIMMER  
CA. 82,28 M<sup>2</sup>



WE 2 UND WE 6  
BEI WE 10 MIT SCHIEBETÜR FLUR / WOHN- ESSBEREICH

**WOHNUNGEN 2 / 6 / 10:**

WOHNEN / ESSEN	30,12 m <sup>2</sup>
KOCHEN	8,19 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	15,99 m <sup>2</sup>
GÄSTE	11,01 m <sup>2</sup>
BAD	4,09 m <sup>2</sup>
DIELE	3,75 m <sup>2</sup>
FLUR	4,16 m <sup>2</sup>
ABSTELL	1,33 m <sup>2</sup>
BALKON (X 0.5)	3,64 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTWOHNFLÄCHE</b>	<b>ca. 82,28 m<sup>2</sup></b>





**WOHNUNG  
3**

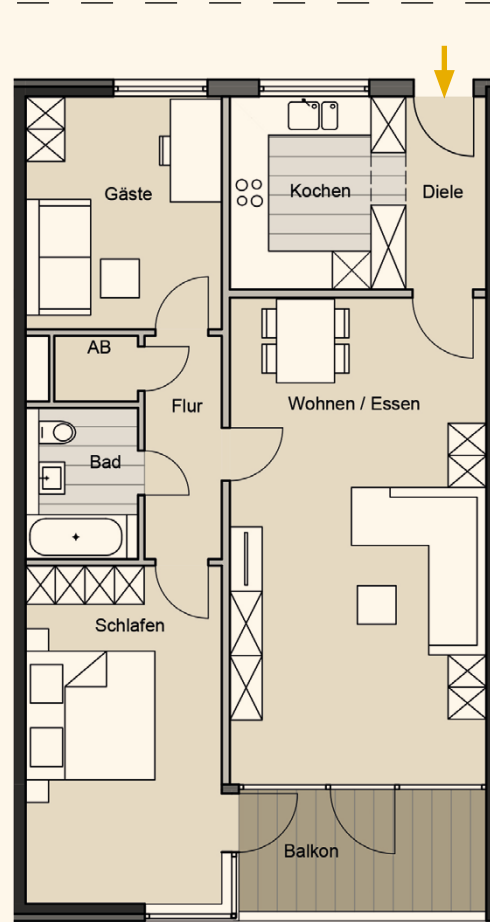
**1. OBERGESCHOSS**  
3 ZIMMER  
CA. 82,34 M<sup>2</sup>

**WOHNUNG  
7**

**2. OBERGESCHOSS**  
3 ZIMMER  
CA. 82,34 M<sup>2</sup>

**WOHNUNG  
11**

**3. OBERGESCHOSS**  
3 ZIMMER  
CA. 82,34 M<sup>2</sup>



**WOHNUNGEN 3 / 7 / 11:**

WOHNEN / ESSEN	30,14 m <sup>2</sup>
KOCHEN	8,19 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	16,01 m <sup>2</sup>
GÄSTE	11,02 m <sup>2</sup>
BAD	4,10 m <sup>2</sup>
DIELE	3,75 m <sup>2</sup>
FLUR	4,16 m <sup>2</sup>
ABSTELL	1,33 m <sup>2</sup>
BALKON (X 0.5)	3,64 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTWOHNFLÄCHE</b>	<b>ca. 82,34 m<sup>2</sup></b>



WE 11  
WE 07  
WE 03



VORDERANSICHT

RÜCKANSICHT

**WOHNUNG  
4**

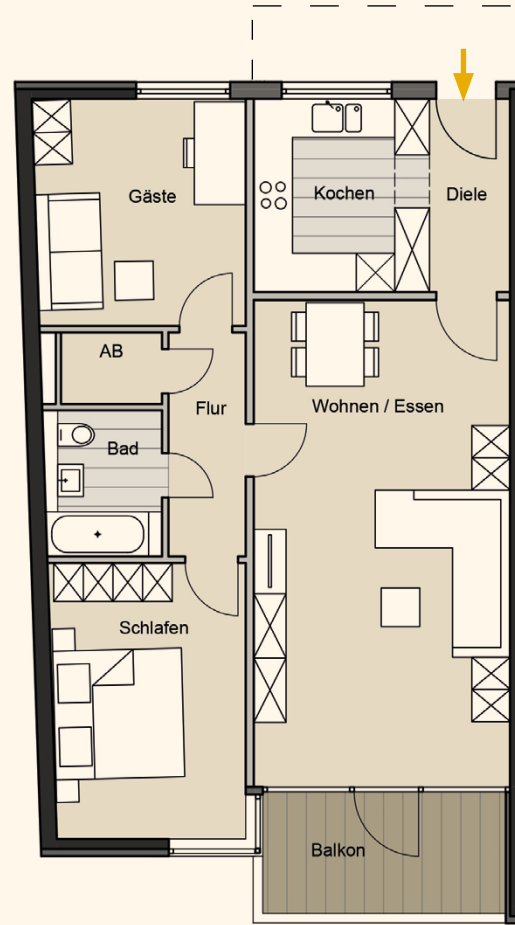
**1. OBERGESCHOSS**  
3 ZIMMER  
CA. 80,13 M<sup>2</sup>

**WOHNUNG  
8**

**2. OBERGESCHOSS**  
3 ZIMMER  
CA. 80,13 M<sup>2</sup>

**WOHNUNG  
12**

**3. OBERGESCHOSS**  
3 ZIMMER  
CA. 80,13 M<sup>2</sup>



**WOHNUNGEN 4 / 8 / 12:**

WOHNEN / ESSEN	30,14 m <sup>2</sup>
KOCHEN	8,19 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	12,90 m <sup>2</sup>
GÄSTE	11,53 m <sup>2</sup>
BAD	4,14 m <sup>2</sup>
DIELE	3,74 m <sup>2</sup>
FLUR	4,18 m <sup>2</sup>
ABSTELL	1,74 m <sup>2</sup>
BALKON (X 0.5)	3,57 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTWOHNFLÄCHE</b>	<b>ca. 80,13 m<sup>2</sup></b>



VORDERANSICHT



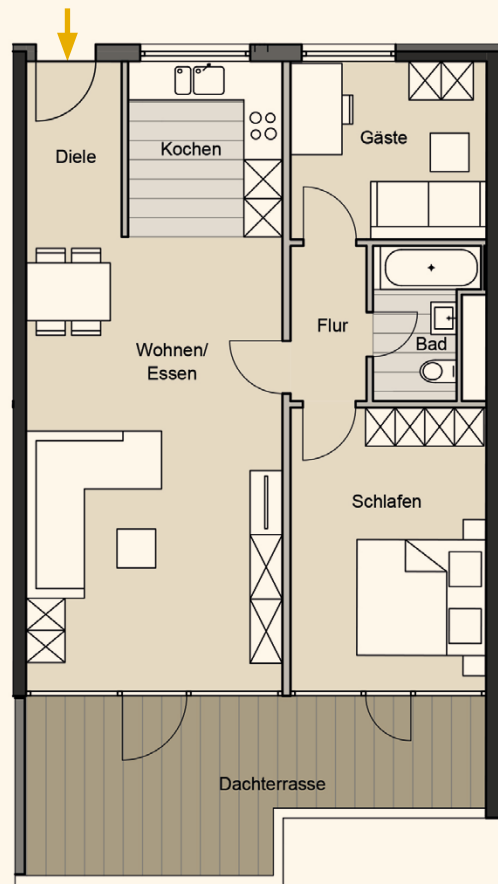
RÜCKANSICHT

WE 12  
WE 08  
WE 04

**WOHNUNG  
13**

**4. OBERGESCHOSS  
(DACHGESCHOSS)**

3 ZIMMER  
CA. 75,12



**WOHNUNG 13:**

WOHNEN	28,10 m <sup>2</sup>
KOCHEN	6,55 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	13,41 m <sup>2</sup>
GÄSTE	8,45 m <sup>2</sup>
BAD	3,40 m <sup>2</sup>
DIELE	4,07 m <sup>2</sup>
FLUR	2,84 m <sup>2</sup>
DACHTERRASSE (X 0.5)	8,30 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTWOHNFLÄCHE</b>	<b>ca. 75,12 m<sup>2</sup></b>



VORDERANSICHT



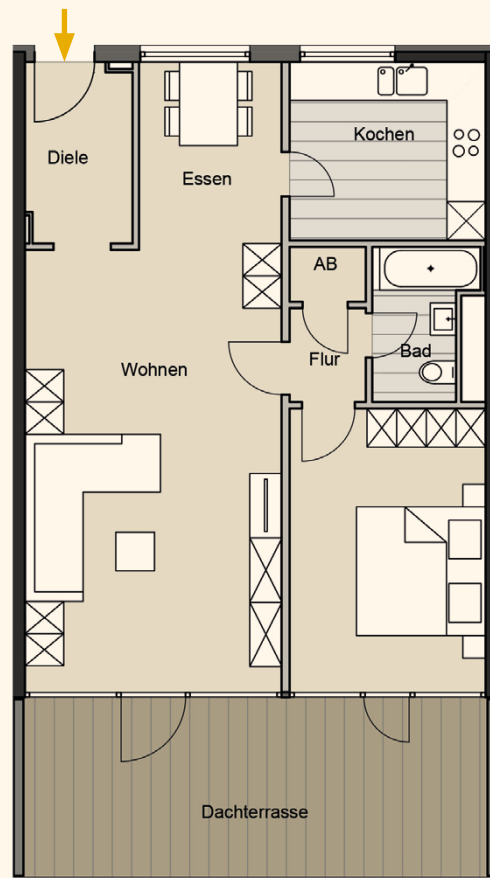
RÜCKANSICHT



# WOHNUNG 14

4. OBERGESCHOSS  
(DACHGESCHOSS)

2 ZIMMER  
CA. 76,45 M<sup>2</sup>



## WOHNUNG 14:

WOHNEN	27,36 m <sup>2</sup>
KOCHEN	8,43 m <sup>2</sup>
ESSEN	6,46 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	13,42 m <sup>2</sup>
DIELE	4,58 m <sup>2</sup>
BAD	3,39 m <sup>2</sup>
FLUR	1,73 m <sup>2</sup>
ABSTELL	1,01 m <sup>2</sup>
DACHTERRASSE (X 0.5)	10,07 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTWOHNFLÄCHE</b>	<b>ca. 76,45 m<sup>2</sup></b>



VORDERANSICHT

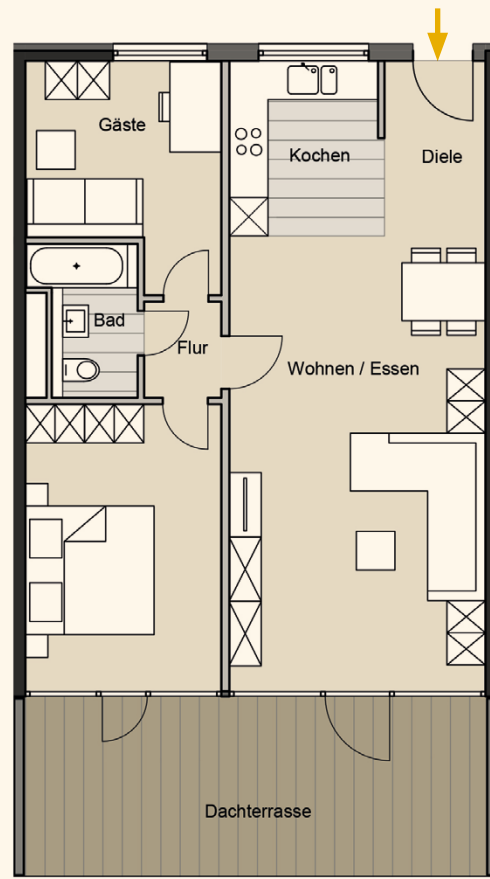


RÜCKANSICHT

**WOHNUNG  
15**

**4. OBERGESCHOSS  
(DACHGESCHOSS)**

**3 ZIMMER  
CA. 77,23**



**WOHNUNG 15:**

WOHNEN / ESSEN	28,08 m <sup>2</sup>
KOCHEN	6,33 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	13,60 m <sup>2</sup>
GÄSTE	9,43 m <sup>2</sup>
BAD	3,47 m <sup>2</sup>
DIELE	4,46 m <sup>2</sup>
FLUR	1,79 m <sup>2</sup>
DACHTERRASSE (X 0.5)	10,07 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTWOHNFLÄCHE</b>	<b>ca. 77,23 m<sup>2</sup></b>



VORDERANSICHT

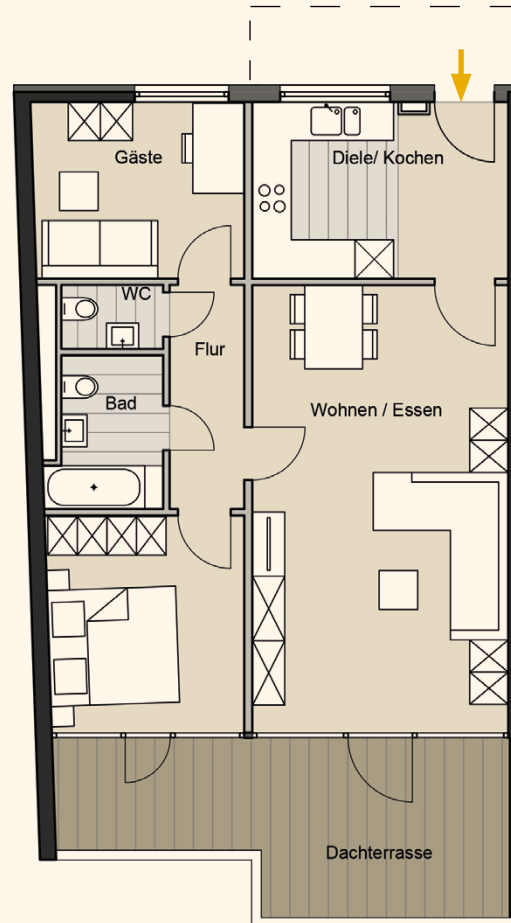


RÜCKANSICHT

# WOHNUNG 16

4. OBERGESCHOSS  
(DACHGESCHOSS)

3 ZIMMER  
CA. 75,67 M<sup>2</sup>



## WOHNUNG 16:

WOHNEN / ESSEN	27,68 m <sup>2</sup>
DIELE / KOCHEN	10,91 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	10,30 m <sup>2</sup>
GÄSTE	8,98 m <sup>2</sup>
BAD	3,97 m <sup>2</sup>
WC	1,57 m <sup>2</sup>
FLUR	4,04 m <sup>2</sup>
DACHTERRASSE (X 0.5)	8,23 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTWOHNFLÄCHE</b>	<b>ca. 75,67 m<sup>2</sup></b>



VORDERANSICHT



RÜCKANSICHT



# GEWERBE- FLÄCHE

EINHEIT  
17

ERDGESCHOSS  
+  
KELLERGESCHOSS

CA. 312,77 M<sup>2</sup>

## GEWERBE RECHTS

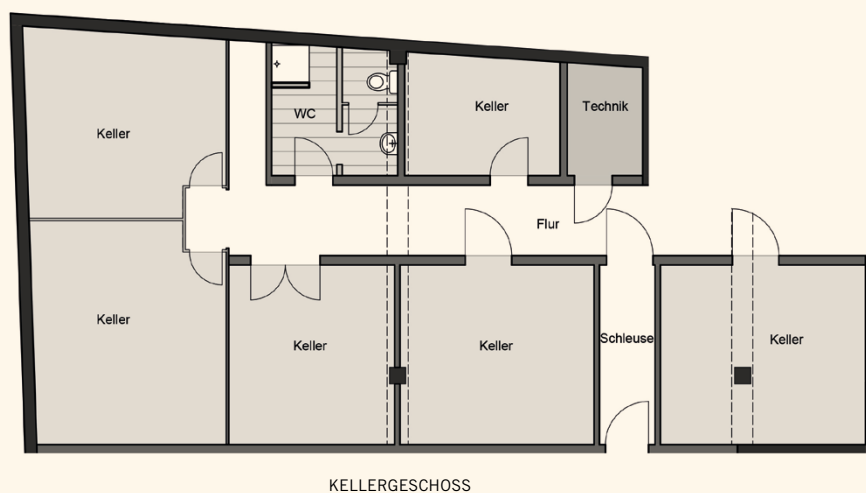
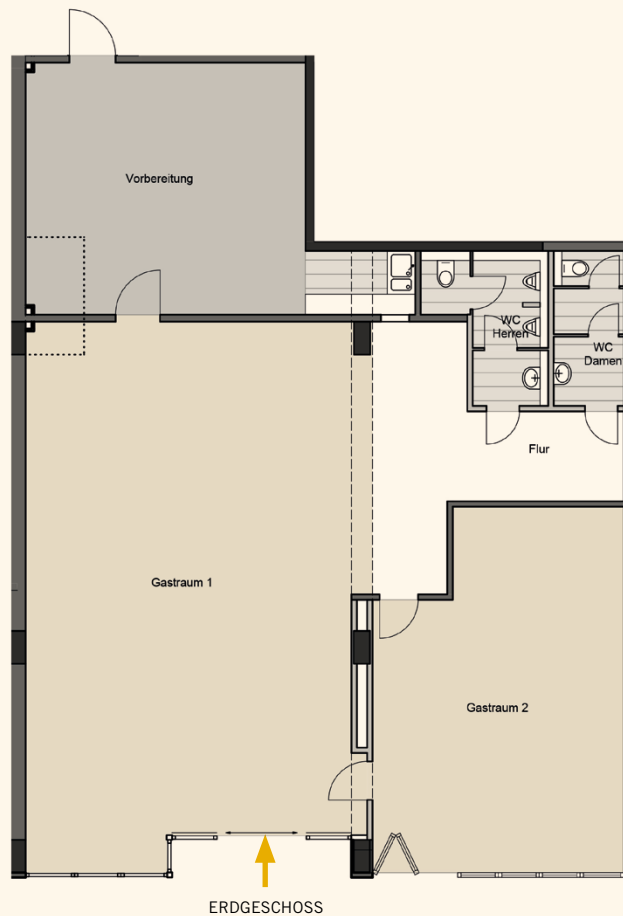
### ERDGESCHOSS

GASTRAUM 1	98,65 m <sup>2</sup>
GASTRAUM 2	38,42 m <sup>2</sup>
VORBEREITUNG	35,15 m <sup>2</sup>
WC DAMEN	4,80 m <sup>2</sup>
WC HERREN	6,63 m <sup>2</sup>
<b>FLÄCHE EG</b>	<b>ca. 183,65 m<sup>2</sup></b>

### KELLERGESCHOSS

KELLER	13,47 m <sup>2</sup>
KELLER	15,75 m <sup>2</sup>
KELLER	16,58 m <sup>2</sup>
KELLER	8,36 m <sup>2</sup>
TECHNIK	3,79 m <sup>2</sup>
LAGER	36,69 m <sup>2</sup>
WC	7,07 m <sup>2</sup>
FLUR	22,88 m <sup>2</sup>
SCHLEUSE	4,53 m <sup>2</sup>
<b>FLÄCHE KG</b>	<b>ca. 129,12 m<sup>2</sup></b>

**GESAMTFLÄCHE** ca. 312,77 m<sup>2</sup>



GEWERBE-  
FLÄCHEEINHEIT  
18

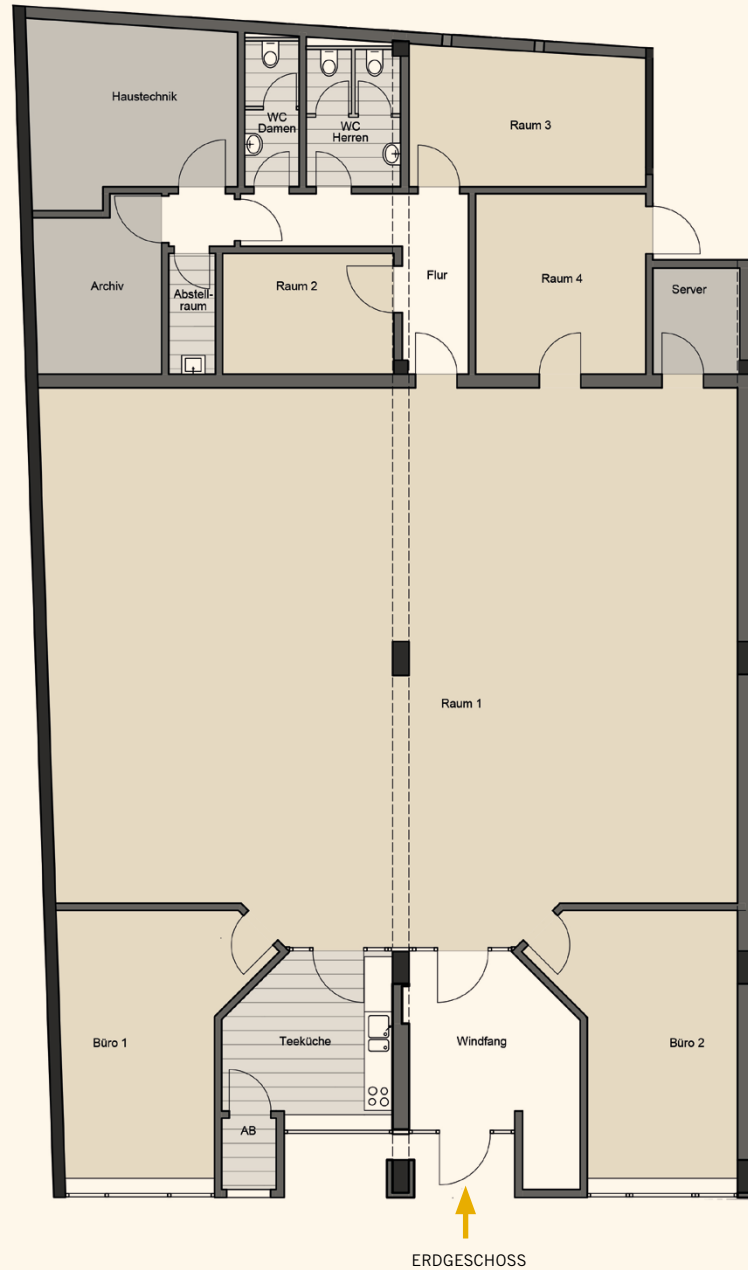
ERDGESCHOSS

CA. 325,86 M<sup>2</sup>

## GEWERBE LINKS

## ERDGESCHOSS

WINDFANG / VORRAUM	14,23 m <sup>2</sup>
RAUM 1	166,98 m <sup>2</sup>
RAUM 2	9,38 m <sup>2</sup>
RAUM 3	14,60 m <sup>2</sup>
RAUM 4	13,94 m <sup>2</sup>
BÜRO 1	20,55 m <sup>2</sup>
BÜRO 2	20,08 m <sup>2</sup>
HAUSTECHNIK	16,13 m <sup>2</sup>
SERVER	4,16 m <sup>2</sup>
TEEKÜCHE	11,51 m <sup>2</sup>
FLUR	10,94 m <sup>2</sup>
ARCHIV	9,56 m <sup>2</sup>
ABSTELL	2,57 m <sup>2</sup>
ABSTELL	1,77 m <sup>2</sup>
WC DAMEN	3,60 m <sup>2</sup>
WC HERREN	5,86 m <sup>2</sup>

GESAMTFLÄCHE ca. 325,86 m<sup>2</sup>

VORDERANSICHT



RÜCKANSICHT

BEZEICHNUNG:	WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS
BAUJAHR:	1972
FLUR:	76
FLURSTÜCK:	1153, 1154
GRUNDSTÜCKSGRÖÙE:	CA. 732 M <sup>2</sup>
WOHNEINHEITEN:	16
WOHNFLÄCHE GESAMT:	CA. 1.276 M <sup>2</sup>
WOHNUNGSGRÖÙEN:	CA. 75 M <sup>2</sup> – 82 M <sup>2</sup>
ANZAHL ZIMMER:	2 – 3 ZIMMER
GEWERBEEINHEITEN:	2
GEWERBEFLÄCHEN GESAMT:	CA. 698 M <sup>2</sup>
GESCHOSSE:	KG, EG, 1. OG – 4. OG (DG)
BODENBELÄGE:	FLIESEN / LAMINAT / PARKETT
KELLER:	JA
BAUWEISE:	MASSIV
DACH:	FLACHDACH
DECKEN:	BETONDECKEN
FASSADE:	PUTZFASSADE WÄRMEDÄMMVERBUNDSYSTEM
FENSTER:	ISOLIERVERGLASTE FENSTER
TREPPEN:	STEINTREPPEN
BALKON / TERRASSE:	JA
AUFZUG:	JA
KFZ-STELLPLÄTZE AUBEN:	4
KFZ-STELLPLÄTZE TIEFGARAGE:	19
HEIZUNG:	ZENTRALHEIZUNG

# FACTS

BAUBESCHREIBUNG  
ZAHLEN UND FAKTEN  
ANSICHTEN



ANSICHT VORDERSEITE VENLOER STR. 668 & 668 A



ANSICHT RÜCKSEITE  
LAUBENGÄNGE / AUBENFLURE MIT WOHNUNGSEINGÄNGEN



EINHEITEN / TYPEN / LAGE / FLÄCHEN / MITEIGENTUMSANTEILE

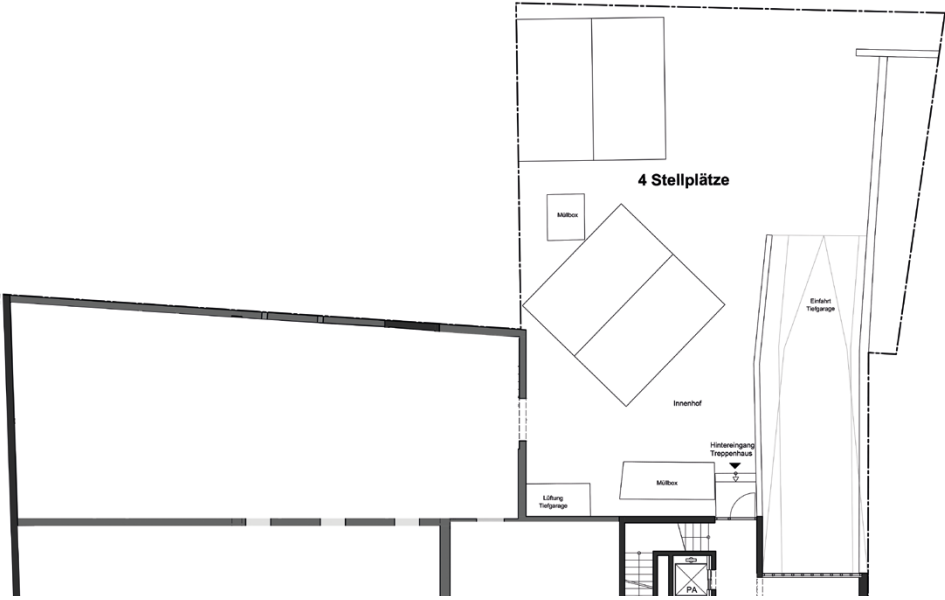
EINHEIT NUMMER	TYP/ ZIMMER	LAGE	WOHN- UND NUTZFLÄCHEN	MITEIGENTUMS- ANTEILE IN 10.000-STEL
WE 01	3 ZIMMER	1. OG	79,12 m <sup>2</sup>	446,04
WE 02	3 ZIMMER	1. OG	82,28 m <sup>2</sup>	463,85
WE 03	3 ZIMMER	1. OG	82,34 m <sup>2</sup>	464,19
WE 04	3 ZIMMER	1. OG	80,13 m <sup>2</sup>	451,73
WE 05	3 ZIMMER	2. OG	79,12 m <sup>2</sup>	446,04
WE 06	3 ZIMMER	2. OG	82,28 m <sup>2</sup>	463,85
WE 07	3 ZIMMER	2. OG	82,34 m <sup>2</sup>	464,19
WE 08	3 ZIMMER	2. OG	80,13 m <sup>2</sup>	451,73
WE 09	3 ZIMMER	3. OG	79,12 m <sup>2</sup>	446,04
WE 10	3 ZIMMER	3. OG	82,28 m <sup>2</sup>	463,85
WE 11	3 ZIMMER	3. OG	82,34 m <sup>2</sup>	464,19
WE 12	3 ZIMMER	3. OG	80,13 m <sup>2</sup>	451,73
WE 13	3 ZIMMER	4. OG (DG)	75,12 m <sup>2</sup>	424,56
WE 14	2 ZIMMER	4. OG (DG)	76,45 m <sup>2</sup>	430,98
WE 15	3 ZIMMER	4. OG (DG)	77,23 m <sup>2</sup>	435,38
WE 16	3 ZIMMER	4. OG (DG)	75,67 m <sup>2</sup>	426,59
GE 17	GEWERBE RECHTS	EG + KG	312,77 m <sup>2</sup>	931,76
GE 18	GEWERBE LINKS	EG	325,86 m <sup>2</sup>	1.653,30
STPL 19-36	18 STELLPLÄTZE TIEFGARAGE, MITEIGENTUMSANTEILE JE 10			180,00
STPL 37-40	4 STELLPLÄTZE AUBEN, MITEIGENTUMSANTEILE JE 10			40,00
<b>GESAMT</b>			<b>CA. 1.914,71 m<sup>2</sup></b>	<b>10.000,00</b>

Stand 09/2023

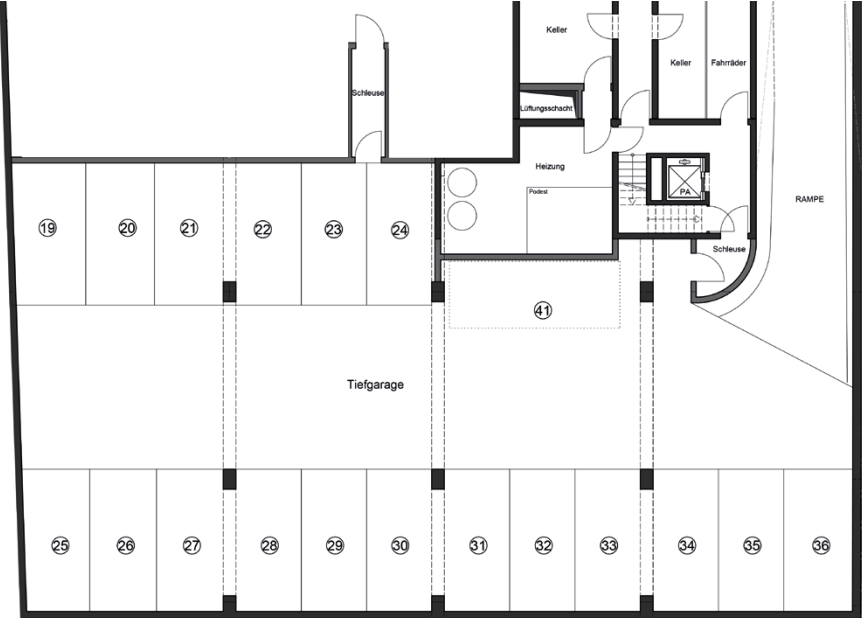
# FACTS

EINHEITEN / TYPEN /  
LAGE / FLÄCHEN  
MITEIGENTUMSANTEILE  
LAGEPLÄNE  
GEBÄUDESCHNITT





LAGEPLAN EG AUßENBEREICH



LAGEPLAN KG TIEFGARAGE



GEBÄUDESCHNITT



**RHEIN  
IMMOBILIEN  
GMBH**

Jetzt informieren

**T: 0221 340 264 45**

[www.rhein-immobilien-gmbh.de](http://www.rhein-immobilien-gmbh.de)



**RHEIN-IMMOBILIEN-GMBH**

Agrippinawerft 12

50678 Köln

Fax: 0221 340 264 39

E-Mail: [info@rhein-immobilien-gmbh.de](mailto:info@rhein-immobilien-gmbh.de)

# RAUM FÜR MEHR

## KÖLN-BICKENDORF

EIGENTUMSWOHNUNGEN  
UND GEWERBEEINHEITEN  
VENLOER STRAÙE 668 & 668 A  
50827 KÖLN

Sämtliche Angaben in diesem Exposé dienen lediglich der Vorabinformation und stellen den vorläufigen Planungsstand 04/2022 zum Zeitpunkt der Druckfertigung 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

Version Stand 09/2023