

## Charmantes Quartier Latäng

**WE11  
Roonstraße  
50674 Köln**

### Ihre Immobilie am Rathenauplatz, Köln

Willkommen im **lebendigen** Quartier Latäng in Köln! Diese Immobilie bietet Ihnen die **einzigartige Gelegenheit**, das Herz der Stadt zu erleben – direkt am **grünen** Rathenauplatz, wo Stadtleben und **Entspannung** in **perfekter Harmonie** verschmelzen.

Inspiziert vom Pariser Quartier Latin vereint dieses Viertel **kreatives** Großstadtflair, **studentisches Leben** und **kölsche Brauhauskultur**. **Cafés, Bars, Boutiquen** und **Kulturorte** prägen das Straßenbild und schaffen eine **Atmosphäre**, die **jeden Tag besonders** macht.

Die **bezugsfreie 3-Zimmer-Wohnung** im vierten Obergeschoss überzeugt durch einen **durchdachten Grundriss**, eine **ruhige Innenhoflage** und einen **eigenen Garagenstellplatz** – eine **echte Rarität** in dieser Lage. **Provisionsfrei** direkt vom Eigentümer angeboten, eignet sich dieses Objekt **ideal** für Eigennutzer wie auch für Kapitalanleger.

Die **Universität zu Köln**, der **innere Grüngürtel** und der **Aachener Weiher** liegen **fußläufig** entfernt, ebenso wie **Stadtbahn, Bahnhof und Einkaufsmöglichkeiten**.

Diese Immobilie ist mehr als nur eine Investition – sie ist ein **Zuhause mitten im Leben**. Willkommen im Quartier Latäng – **lebendig, herzlich, echt Köln**.

**Hinweis:** Alle Angaben in diesem Exposé erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch nicht übernommen werden.

## Wohnungseigentum Baujahre insgesamt

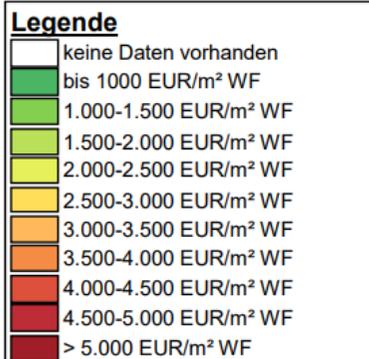
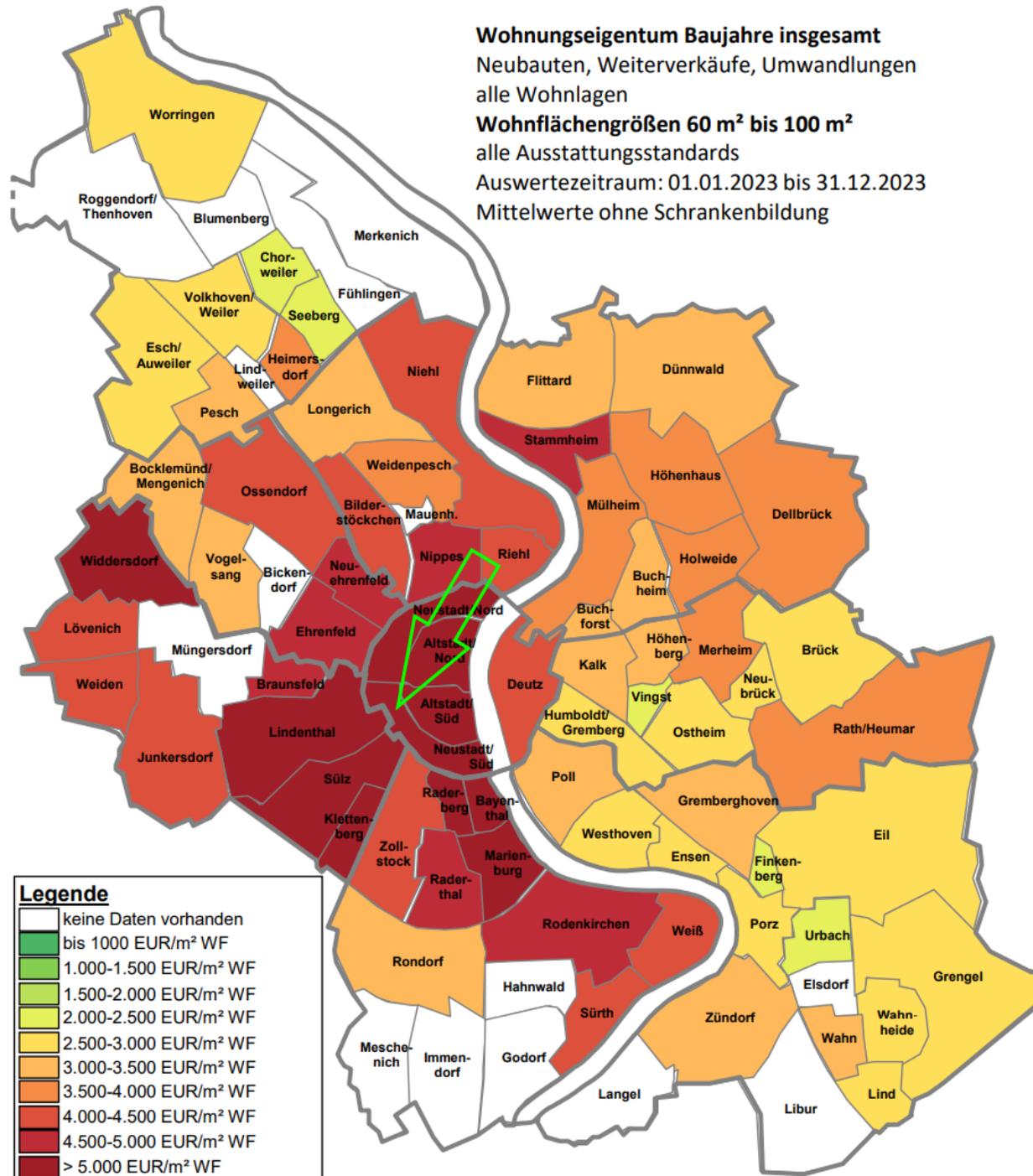
Neubauten, Weiterverkäufe, Umwandlungen  
alle Wohnlagen

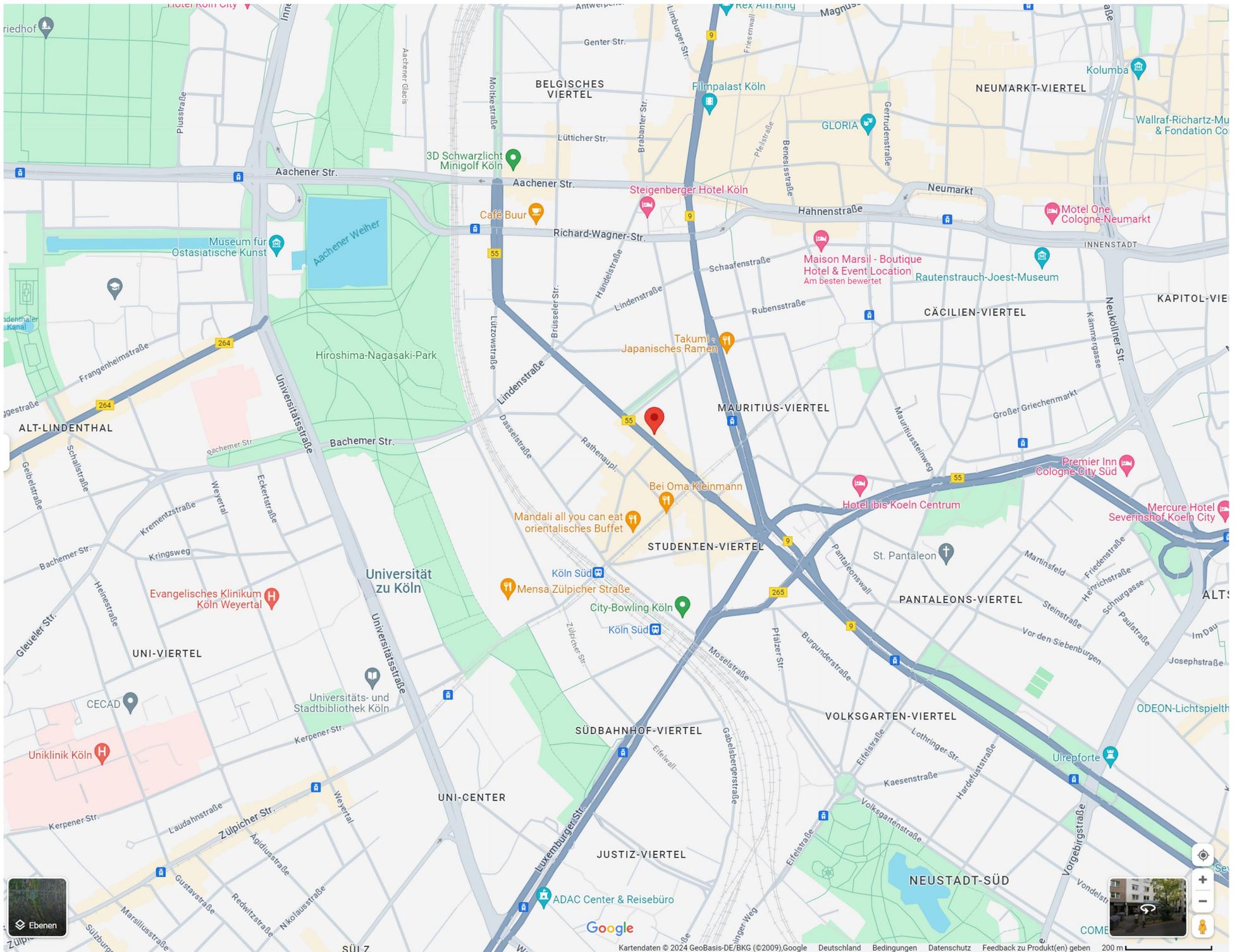
Wohnflächengrößen 60 m<sup>2</sup> bis 100 m<sup>2</sup>

alle Ausstattungsstandards

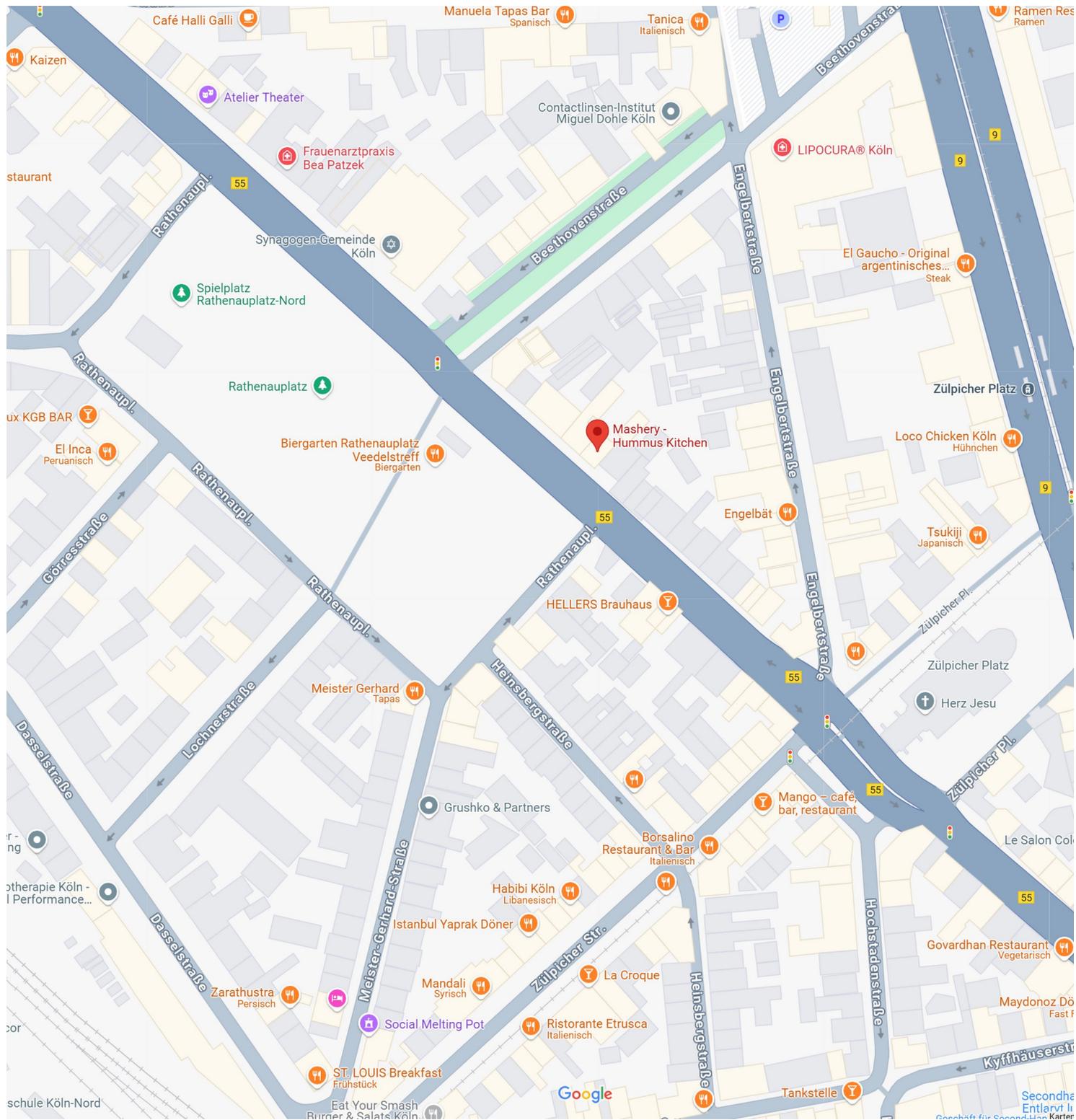
Auswerteperioden: 01.01.2023 bis 31.12.2023

Mittelwerte ohne Schrankenbildung





Google



Café Halli Galli

Manuela Tapas Bar  
Spanisch

Tanica  
Italienisch

Ramen Res  
Ramen

Kaizen

Atelier Theater

Contactlinsen-Institut  
Miguel Dohle Köln

LIPOCURA® Köln

Restaurant

Frauenarztpraxis  
Bea Patzek

Synagogen-Gemeinde  
Köln

Spielplatz  
Rathenauplatz-Nord

El Gaucho - Original  
argentinisches...  
Steak

lux KGB BAR

El Inca  
Peruanisch

Rathenauplatz

Biergarten Rathenauplatz  
Veedelstreiff  
Biergarten

Mashery -  
Hummus Kitchen

Loco Chicken Köln  
Hühnchen

Tsukiji  
Japanisch

Göbnerstraße

Rathenaupl.

Rathenaupl.

Rathenaupl.

HELLERS Brauhaus

Engelbät

Zülpicher Pl.

Dasselstraße

Lochnerstraße

Rathenaupl.

Hensbergstraße

Meister Gerhard  
Tapas

HELLERS Brauhaus

Engelberstraße

Zülpicher Platz

Herz Jesu

Therapie Köln -  
Performance...

Grushko & Partners

Mango - café,  
bar, restaurant

Le Salon Col

Zarathustra  
Persisch

Zarathustra  
Persisch

Istanbul Yaprak Döner

Habibi Köln  
Libanesisch

Borsalino  
Restaurant & Bar  
Italienisch

Govardhan Restaurant  
Vegetarisch

Schule Köln-Nord

ST. LOUIS Breakfast  
Frühstück

Eat Your Smash  
Burger & Salats Köln

Mandali  
Syrisch

Ristorante Etrusca  
Italienisch

La Croque

Hensbergstraße

Tankstelle

Govardhan Restaurant  
Vegetarisch

Maydonoz Döner  
Fast Food

Google

Secondhand  
Entlarvt in  
Geschäft für Secondhand  
Karten



Kolumba

NEUMARKT-VIERTEL

GLORIA

LOGISCHES VIERTEL

Museum für Ostasiatische Kunst

Neukönner Str.

CÄCILIEN-VIERTEL

Maison Marsil - Boutique Hotel & Event Location

MAURITIUS-VIERTEL

Steigenberger Hotel Köln

Café Buur

Hiroshima-Nagasaki-Park

Premier Inn Cologne City Süd

PANTALEONS-VIERTEL

Hotel Ibis Köln Centrum

Mandali all you can eat orientalisches Buffet

Bachener Str.

Ulrepforte

Ulrichgasse

Vorgebirgsstraße

PANTALEONS-VIERTEL

NEUSTADT-SÜD

VOLKSGARTEN-VIERTEL

Lutherkirche

Team X - Zeitraum Quantenmagie

Volksgarten Köln

Takumi Japanisches Ramen

MAURITIUS-VIERTEL

City Bowling Köln

Köln Süd

SÜDBAHNHOF-VIERTEL

JUSTIZ-VIERTEL

Köln Süd

Luxemburger

Mensa Zulpicher Straße

UNI-CENTER

Universität zu Köln

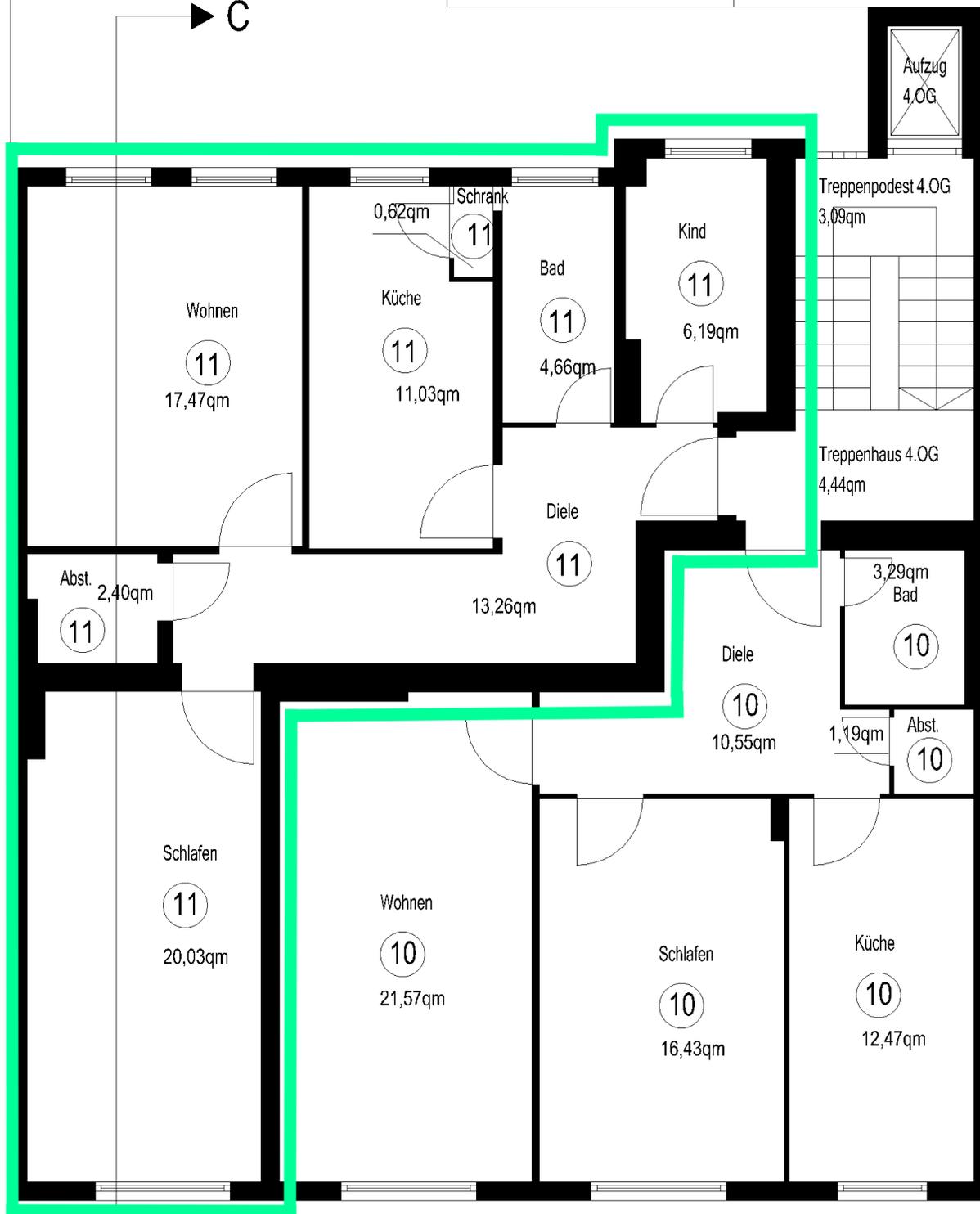
Universitätsstraße

Universitäts- und Stadtbibliothek Köln

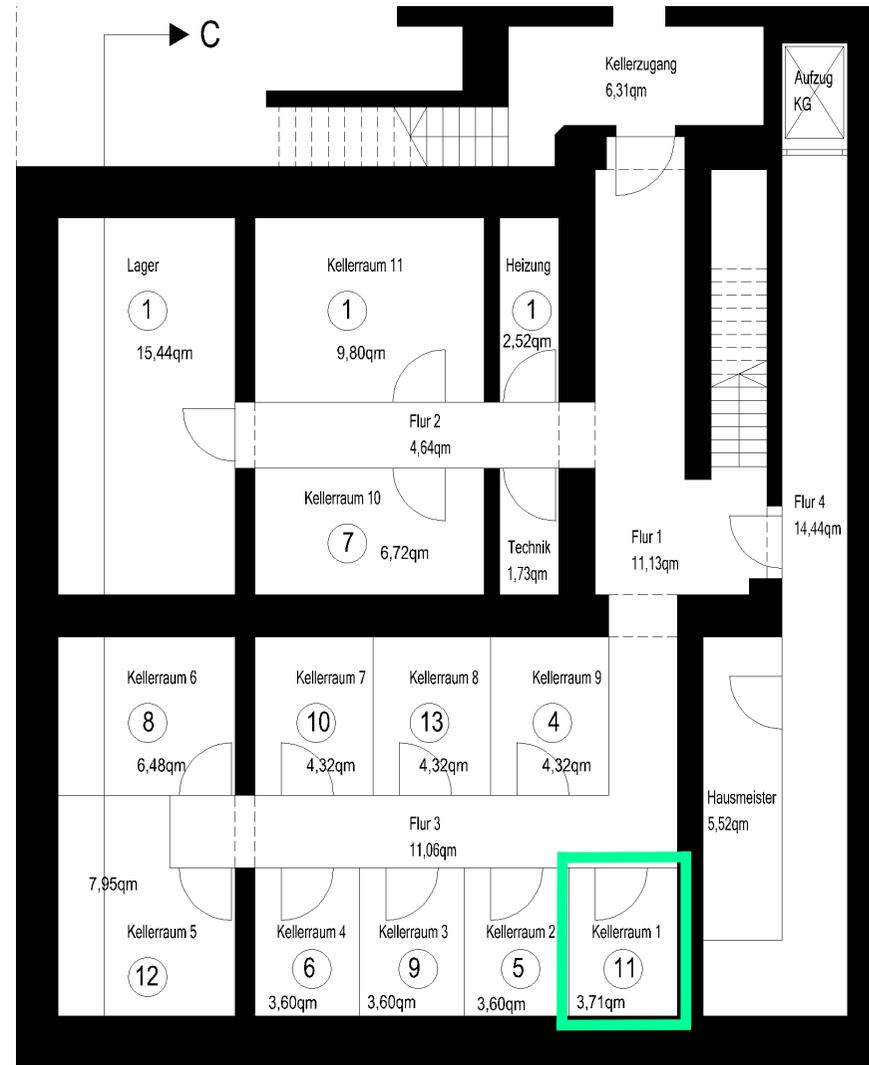
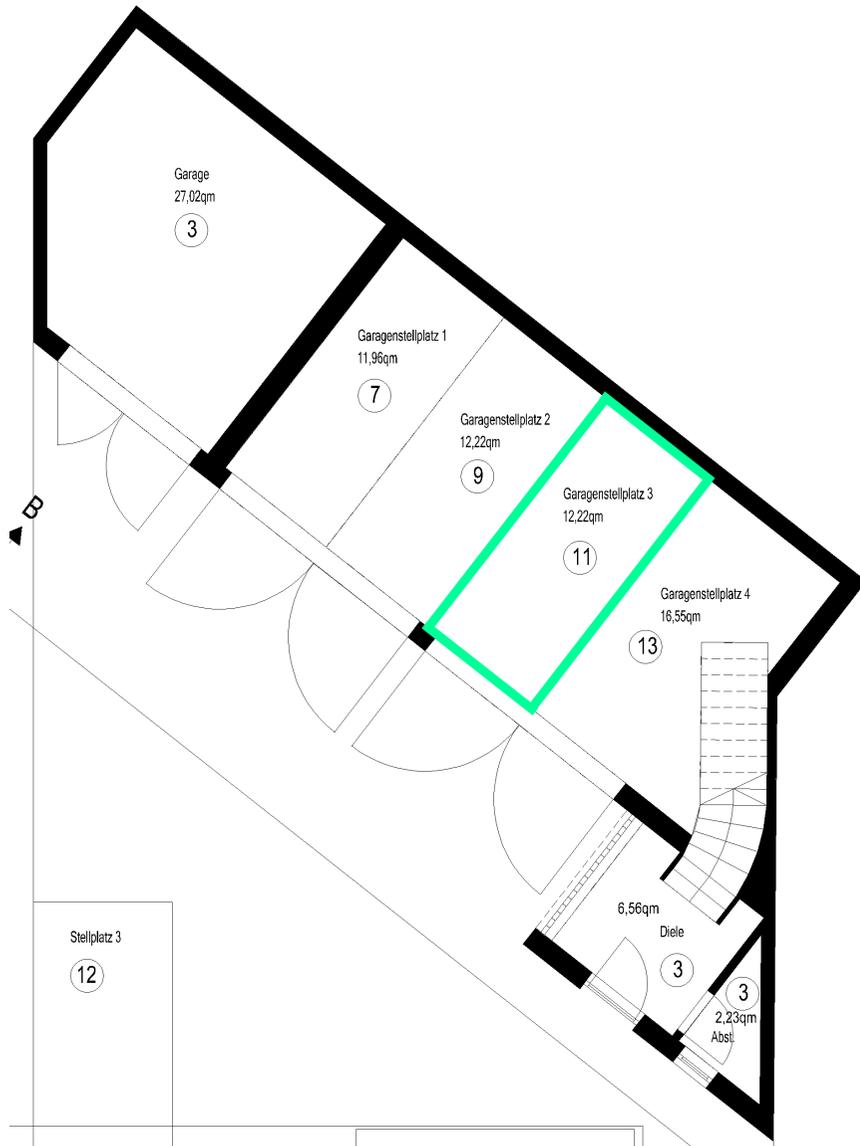
Google

Evangelisches Klinikum Köln Weyertal





Grundriss 4. Obergeschoss



Grundriss Kellergeschoss















360 Grad Bilder: <https://photos.app.goo.gl/f8mddxF9Y6Uo6owQ7>

## Objektbeschreibung

**Leben**, wo Köln am **lebendigsten** schlägt – und zur **Ruhe** kommt, wenn Sie es möchten.

Stellen Sie sich vor: Sie wachen auf mit dem **ersten Licht des Tages**, draußen erwacht der Rathenauplatz zum Leben – und mit ihm das **Herz von Latäng**, diesem **einzigartigen Viertel** in der Neustadt-Süd, wo **Kultur, Kulinarik** und **Charakter** aufeinandertreffen. Genau hier, **mittendrin** und doch **wohltuend ruhig**, erwartet Sie ein **Zuhause mit Geschichte** – und **Zukunft**.

Eingebettet in ein **gepflegtes Mehrfamilienhaus** aus dem Jahr 1954, das seit dem Wiederaufbau in **familiären Händen** liegt, erzählt diese Immobilie von **Kontinuität** und **Gemeinschaft**. 2022 trat die dritte Generation das Erbe an – und setzt es mit **Sorgfalt** und **Verantwortung** fort. Fünf Wohnungen haben seither bereits **neue Eigentümer** gefunden – ein Haus, in dem sich **Lebensgeschichten neu entfalten**. Seit April 2025 begleitet eine **professionelle Hausverwaltung** das Objekt – **diskret, zuverlässig, entlastend**. So bleibt mehr Zeit für das **Wesentliche**: das **Leben in all seinen Facetten**, direkt vor Ihrer Tür.

Willkommen im vierten Obergeschoss – wo der Trubel der Stadt **leiser** wird und **Raum für Ihr Zuhause** entsteht. Diese zuletzt 2004 **umfassend sanierte** Wohnung öffnet sich über ca. 75 m<sup>2</sup> mit **großzügigem Raumgefühl** und **durchdachtem Zuschnitt**. **Auf solider Basis** bietet diese Einheit die ideale **Gelegenheit** für alle, die ihrem neuen Zuhause **individuellen** Charakter verleihen möchten. Drei **helle Zimmer** bieten Raum für Ihre **Vision vom Wohnen**: ob **gemütlicher Rückzugsort** für Singles, **stilvolles Zuhause** für Paare oder **lebendiger Mittelpunkt** für Familien und WGs. Die **separate Küche** wird zum **Treffpunkt für gemeinsame Kochabende**, das **moderne Bad** zur **persönlichen Wohlfühloase**. Ein **praktischer Abstellraum** bringt **Ordnung ins Leben**, die zentrale Diele verbindet alles – **offen, einladend, voller Möglichkeiten**.

Doch das eigentliche Highlight liegt in der **Ruhe**: Während das Viertel draußen vor **Energie** sprüht, schenken Ihnen die zum Hof ausgerichteten Räume eine **stille, fast meditative Atmosphäre** – für **Rückzug, Regeneration und Inspiration mitten in der Stadt**. Und weil zu einem **besonderen Zuhause** auch **praktische Annehmlichkeiten** gehören, warten ein eigenes **Kellerabteil** und ein **Garagenstellplatz** auf Sie – Letzterer eine **echte Rarität** in dieser Lage und ein **tägliches Geschenk an Ihre Nerven**.

Diese Wohnung ist mehr als ein Ort – sie ist ein **Gefühl**. Ein Stück **gelebtes Köln, verwurzelt in Geschichte, geöffnet für neue Geschichten**. Vielleicht bald Ihre?

## Lagebeschreibung

Willkommen im **lebendigen** Rathenauviertel – auch bekannt als „Kwartier Latäng“, Zülpicher Viertel oder Univiertel. Das **Herzstück** der Kölner Neustadt-Süd vereint **urbanen Lifestyle, kulturelles Flair** und **grüne Rückzugsorte** in **perfekter Balance**. Inspiriert vom Pariser „Quartier Latin“ sprüht das Viertel vor **Lebensfreude**: Hier treffen sich **kreative Szene, studentisches Leben** und **kölsche Brauhauskultur**. Zahlreiche **Cafés, Restaurants, Bars** und **charmante Läden** prägen die **lebendige Atmosphäre** – **bunt, multikulturell** und **immer in Bewegung**.

**Zentraler Punkt** des Viertels ist der Rathenauplatz, eine **grüne Oase** direkt vor der Haustür. Umgeben von **alten Bäumen, blühendem Flieder** und einer **Allee aus Platanen**, lädt der Platz mit **Biergarten, Spielplatz** und **Boule-Fläche** zum **Verweilen** ein – ein **Treffpunkt für Jung und Alt, mitten in der Stadt**.

Die Universität zu Köln und zahlreiche Fakultäten sind **fußläufig erreichbar**. Kein Wunder also, dass das Gebiet als „Univiertel“ gilt – ein **Paradies** für **Studierende, Stadtliebhaber** und **Natursuchende** gleichermaßen.

## Verkehrsanbindung

- **U-/Straßenbahn**
  - *Zülpicher Platz* (Linien 9, 12, 15): ca. 300 m / 4 Min. Fußweg
  - *Barbarossaplatz* (Linien 12, 15, 16, 18): ca. 500 m / 8 Min. Fußweg
- **Regionalbahnhof Köln Süd**
  - *RE22, ICE 251, RB 24/26/48, RE 5 (RRX), RE 8/9/12*: ca. 500 m / 6 Min. Fußweg
- **Aachener Straße**: ca. 700 m / 10 Min. Fußweg
- **Universität zu Köln**: ab 800 m / 11 Min. Fußweg
- **Kölner Dom / Hauptbahnhof**: mit ÖPNV ca. 20 Minuten

## Einkauf & Gastronomie

Alles für den täglichen Bedarf direkt um die Ecke:

- Supermärkte aller großen Ketten (*REWE 350 m / 4 Min. Fußweg*)
- Bäckereien (*Bäckerei & Konditorei Hütten 300 m / 5 Min.*)
- Drogerien (*ROSSMANN 350 m / 4 Min.*)
- Kiosk mit Bankautomat, Post und Paket: 30 m / 1 Min. Fußweg

## Gastronomie-Highlights:

- *Mashery Hummus Kitchen* (im Haus) – Mediterran & Vegan
- *Jim & June* – American Diner
- *Oruc Kebap* – Klassiker der Szene
- *The Coffee Gang* – Specialty Coffee & Kuchen
- *Bei Oma Kleinmann* – Kölsche Hausmannskost
- *Hellers Brauhaus, Biergarten am Rathenauplatz* – Braukultur & Gemütlichkeit

## Freizeit & Erholung

- **Rathenauplatz:** Grüne Insel mit Biergarten, Spielplatz, Boule-Fläche und Nachbarschaftsevents direkt vor der Tür
- **Hiroshima-Nagasaki-Park** (Innerer Grüngürtel): ca. 10 Min. Fußweg – Joggen, Picknicken, Entspannen
- **Aachener Weiher:** ca. 700 m – beliebter Treffpunkt im Sommer
- **Off Broadway Kino:** Independent-Filme mit Biergarten (Zülpicher Str. 24)
- **Unipark:** Großzügige Grünfläche direkt an der Universität

## Kultur & Nightlife

- **Bars & Clubs:**
  - *Gilbert's Pinte* – älteste Studikneipe mit Sportübertragungen
  - *Stiefel* – Billard & Kicker in studentischer Atmosphäre
  - *Rosebud* – stilvolle Cocktailbar
  - *Stereo Wonderland* – Indie-Club für Wochenend-Warm-Ups
- **Kunst & Events:** Freie Theater, Galerien, Pop-up-Ausstellungen entlang der Zülpicher Straße
- **in direkter Nachbarschaft**
  - *Belgisches Viertel* - trendige Boutiquen, Ausgehspots, Galerien
  - *Mauritius-Viertel* - urbane Mischung aus Szene-Bars, modernen Hotels und historischer Architektur – zentral und lebendig
  - *Südbahnhof-Viertel* - kreative Hotspots, studentisches Flair und vielfältige Gastronomie – zwischen Gründerzeit-Charme und urbanem Lifestyle

## Weiterführende Informationen

- [Essen, Kultur und Nightlife im Rathenauiertel](#)
- [Essen, Kultur und Nightlife im angrenzenden Belgisches Viertel](#)

## Fazit

Die Wohnung in der Roonstraße liegt **mitte in einem der gefragtesten Viertel Kölns**. Sie verbindet **urbanes Lebensgefühl, kulturelle Vielfalt, grüne Erholung** und **exzellente Verkehrsanbindung** – **perfekt** für alle, die **Stadtleben, Komfort** und **kurze Wege** schätzen. Willkommen in Ihrem **neuen Zuhause** im Quartier Latäng!

## **Finanzübersicht**

### **Laufende Kosten**

- **Hausgeld:** 142,98 € monatlich  
(Beschluss 2024 vor Verwaltungsübernahme; nur laufende Kosten)
- **Verwaltungsgebühr:** 34,09 € monatlich  
(DSI – Dr.-Ing. Schmolke Immobilien GmbH, Köln)
- **Grundsteuer B**
  - Wohnung: 233,56 € jährlich
  - Garage: 29,46 € jährlich

### **Mieteinnahmen**

- **Garagenmiete:** 90 € monatlich  
(kündbar – attraktives Steigerungspotenzial)

### **Angebot & Preise**

- **Wohnung inklusive Garage:** 407.700 € (5.436 €/m<sup>2</sup>)

### **Marktbewertung (ImmoScout24)**

- **Kaufpreise Wohnung:** Ø 6.200 €/m<sup>2</sup> (Spanne: 5.200–7.500 €/m<sup>2</sup>)
- **Mietpreise Wohnung:** Ø 16 €/m<sup>2</sup> (Spanne: 13,60–19,10 €/m<sup>2</sup>)
- **Garage**
  - Kauf: 40.000–60.000 €
  - Miete: 130–150 €

### **Kaufnebenkosten (geschätzt)**

- **Grunderwerbsteuer (6,5 %):** 26.500,50 €
- **Notar & Grundbuch (insgesamt 2 %):** 8.154,00 €
  - Notarkosten (1,5 %): 6.115,50 €
  - Grundbucheintrag (0,5 %): 2.038,50 €

## Bausubstanz und Merkmale

<b>Baujahr</b>	1954	<b>Heizungsart</b>	Etagenheizung
<b>Modernisierung/ Sanierung</b>	zuletzt 2004	<b>Wesentliche Energieträger</b>	Erdgas E
<b>Objektzustand</b>	Gepflegt	<b>Heizungsbaujahr</b>	August 2021
<b>Ausstattung</b>	Normal	<b>Heizungswartung</b>	2024
<b>Stockwerk</b>	4 von 6	<b>Energieausweistyp</b>	Bedarfsausweis
<b>Wohnfläche</b>	ca. 75,66 m <sup>2</sup>	<b>Endenergiebedarf</b>	126,1 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
<b>Nutzfläche</b>	ca. 15,93 m <sup>2</sup>	<b>Energieeffizienzklasse</b>	D
<b>Miteigentumsanteil</b>	69 / 1000 MEA (6,9%)	<b>Fußboden</b>	Fliesen + Laminat
<b>Aufteilung</b>	3 Zimmer (Wohnen / Schlafen / Arbeiten), Küche, Diele, Bad	<b>Merkmale</b>	Garage, Keller, Fahrrad, Abstellraum, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Tresor
<b>Infrastruktur</b>	Ärzte und Apotheken, Lebensmittel und Einzelhandel, Bildung und Kultur, Freizeiteinrichtungen, Soziale Dienste, Postdienste, Banken und Geldautomaten, Religiöse Einrichtungen, Parks und Grünflächen, ÖPNV		

## Sonstiges

- Der Käufer trägt die Kosten für Grunderwerbsteuer sowie Notar und Gericht. Alle Objektangaben erfolgen ohne Gewähr und beruhen ausschließlich auf den uns vorliegenden Informationen. Für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben übernehmen wir keine Haftung. Ein Zwischenverkauf bleibt ausdrücklich vorbehalten.
- Keine Makleranfragen erwünscht. Unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Makler sind gemäß § 7 UWG untersagt.

## Anhänge

- Energieausweis
- Hausgeldabrechnung 2023 und 2024
- Teilungserklärung und Verwaltervertrag
- 360 Grad Bilder: <https://photos.app.goo.gl/f8mddxF9Y6Uo6owQ7>