

KÖLN WEIDENPESCH

CLEVERE MISCHUNG

Kapitalanlage und Wohnkomfort in einem Haus
Jesuitengasse 135 • Köln Weidenpesch

Lage02
Umgebung04
Objekt.....06
Ausstattung...08
Grundrisse10





Köln-Weidenpesch

Ruhiges Wohnen & starke Veedelskultur

Die Immobilie in der Jesuitengasse 135 liegt in einem gewachsenen Wohngebiet im Kölner Stadtteil Weidenpesch – einem Quartier, das sich durch seine angenehme Ruhe, gute Erreichbarkeit und authentische Atmosphäre auszeichnet. Eingebettet zwischen Niehl, Nippes und Bilderstöckchen liegt Weidenpesch nordwestlich der Kölner Innenstadt und gehört zum gleichnamigen Stadtbezirk Köln-Nippes. Seine Ursprünge reichen bis ins 13. Jahrhundert zurück, als das Gebiet noch ländlich geprägt war und überwiegend aus Feldern, Weiden und vereinzelt Gutshöfen bestand.

Der Name „Weidenpesch“ stammt vom Weiden Paecherhof, einem historischen Gutshof des Stifts St. Gereon. Ursprünglich trug der Ort den Namen „Merheim“, wurde jedoch 1952 offiziell in Weidenpesch umbenannt, um Verwechslungen mit dem rechtsrheinischen Merheim zu vermeiden. Diese historische Verwurzelung spiegelt sich bis heute in der Struktur und Identität des Viertels wider.

Seine heutige Gestalt verdankt Weidenpesch vor allem der Entwicklung im 20. Jahrhundert, als neue Wohnquartiere entstanden und die Nähe zu Industrie und Gewerbe für viele Familien attraktiv wurde. Gleichzeitig blieben viele grüne Freiräume erhalten, wodurch der Stadtteil bis heute ein angenehmes Gleichgewicht zwischen Urbanität und Entspannung bietet. Wer hier wohnt, profitiert von kurzen Wegen, guter Anbindung und einem unaufgeregten, aber lebenswerten Alltag.

Die Jesuitengasse ist eine ruhige Seitenstraße mit charmantem Wohnumfeld und liegt dennoch in unmittelbarer Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen. Der Stadtteil ist besonders beliebt bei Menschen, die das kölsche Veedelsgefühl schätzen, aber nicht mitten im Trubel leben möchten. Auch für Kapitalanleger ist die Lage interessant, denn Weidenpesch ist im Wandel – mit neuen Wohnprojekten, wachsender Infrastruktur und anhaltend hoher Nachfrage. Gleichzeitig bleibt der Charakter des Viertels erhalten: bodenständig, freundlich und gut angebunden.

Die ehemalige Kiesabbaufäche Am Ginsterpfad ist ein rund 21 Hektar großes Naturschutzgebiet. Das Gebiet mit seinen knapp 70 Tier- und Pflanzenarten steht seit 1991 unter Naturschutz





Die Galopprennbahn Weidenpesch ist einer der renommiertesten Rennsportplätze Deutschlands.



In den Bezirkssportanlagen Weidenpesch kommen Sportfans voll auf ihre Kosten.



Angrenzende Restaurants und Kneipen bieten gepflegte kölsche Theken-Kultur.



Die prächtige katholische Kirche ist ein architektonisches Schmuckstück und prägt das Ortsbild von Weidenpesch.

© Elke Wetzig

Weidenpesch erleben Kultur, Grün & kölsches Stadtgefühl

Die Jesuitengasse 135 bietet nicht nur attraktiven Wohnraum, sondern auch eine Umgebung, die das Leben angenehm macht – ruhig, urban, gut vernetzt. Weidenpesch ist ein Stadtteil, der auf unaufgeregte Weise überzeugt: mit kurzen Wegen, vielen Grünflächen, guter Infrastruktur und einer authentischen Nachbarschaft. Wer hier wohnt, genießt ein ausgewogenes Verhältnis zwischen städtischem Komfort und entspannter Wohnatmosphäre.

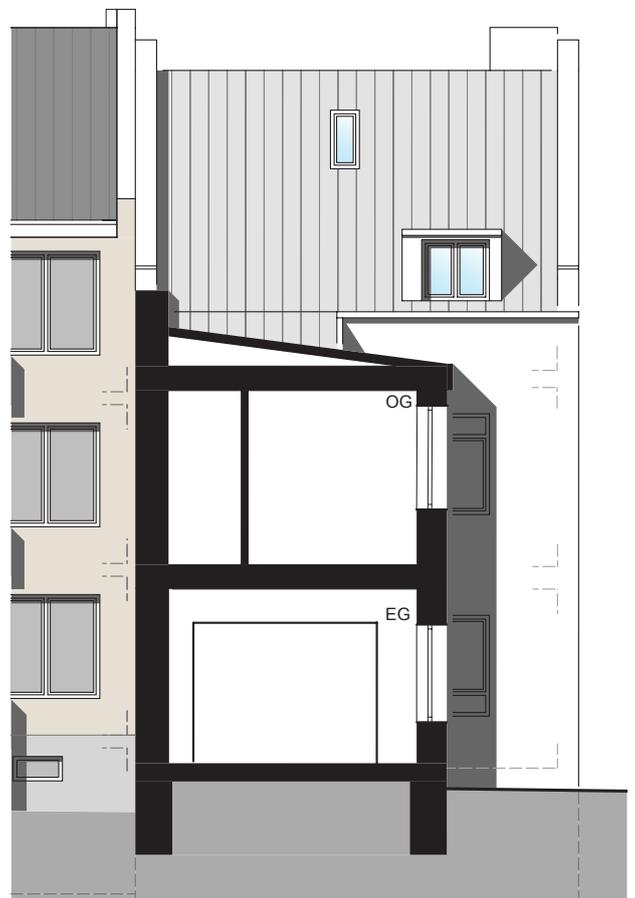
In der näheren Umgebung befinden sich zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, die Weidenpesch besonders lebenswert machen. Ein echtes Highlight ist die traditionsreiche Galopprennbahn Köln-Weidenpesch, die weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannt ist. Ob bei Pferderennen, Trödelmärkten oder Events – hier trifft sich das Veedel. Für die alltäglichen Besorgungen bietet die nahegelegene Niehler Straße ein breites Angebot an Supermärkten, Apotheken, Cafés und kleinen Geschäften. Der Leipziger Platz mit seinem Wochenmarkt ist ebenfalls schnell erreichbar und bietet frische Produkte, Begegnung und Veedelsleben pur.

Für Erholung im Grünen steht das nahegelegene Naturschutzgebiet „Am Ginsterpfad“ zur Verfügung – ein artenreiches Biotop mit Feuchtwiesen, Kopfweiden und Streuobstwiesen. Es ist nicht nur ein Rückzugsort für seltene Tier- und Pflanzenarten, sondern auch für Menschen, die einfach mal durchatmen wollen. Spaziergänge, Naturerlebnisse und Ruhe sind hier garantiert – ein echter Kontrast zur urbanen Dynamik der Kölner City.

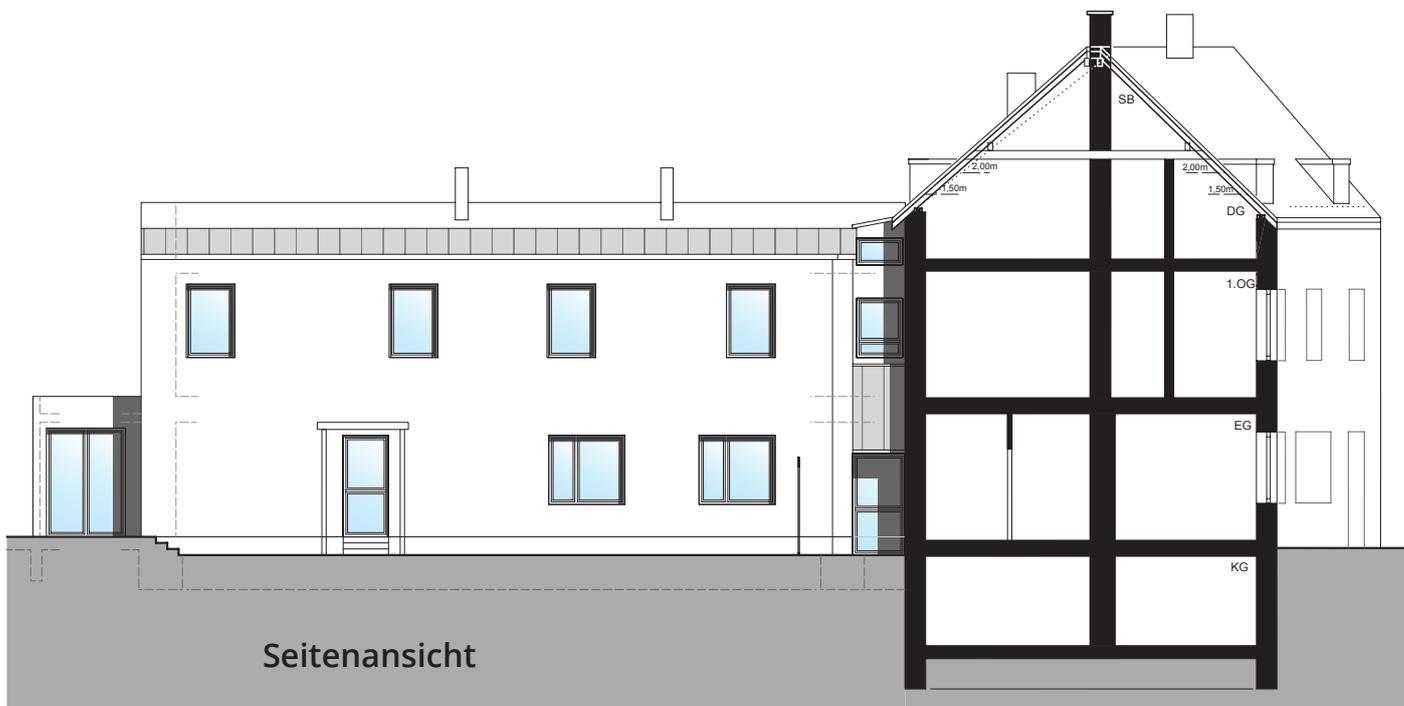
Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Die Haltestellen „Scheibenstraße“ und „Slabystraße“ der Stadtbahnlinien 12 und 15 liegen in fußläufiger Entfernung. Von hier aus erreichen Sie die Kölner Innenstadt, Uni und den Hauptbahnhof bequem in wenigen Minuten. Auch mit dem Auto ist man durch die Nähe zur A1 und A57 sowie zu den Kölner Ringstraßen flexibel unterwegs. Familien profitieren von einer guten Versorgung mit Schulen, Kindergärten und ärztlichen Einrichtungen im direkten Umfeld. Kurz gesagt: Weidenpesch vereint Ruhe, Natur und Urbanität auf eine Weise, die in Köln selten geworden ist – ein Standort mit echter Lebensqualität.



Straßenansicht



Rückansicht



Seitenansicht

Raum für Individualität 6 Einheiten mit Charakter

In der Jesuitengasse 135 erwartet Sie ein charman-tes Wohnhaus, das urbane Lebenskonzepte auf den Punkt bringt. Mit insgesamt fünf Wohneinheiten bietet das Objekt eine durchdachte Mischung aus kompakter Funktionalität und großzügigem Wohnkomfort – perfekt zugeschnitten auf die Bedürfnisse moderner Stadtbewohner. Die vier **1-Zimmer-Apartments** eignen sich ideal für Sing-les, Berufseinsteiger, Studierende oder Pendler, die zentral, ruhig und unabhängig wohnen möchten. Jede Einheit ist effizient geschnitten und überzeugt durch Helligkeit, Offenheit und intelligente Raum-aufteilung – eine attraktive Lösung für alle, die das Stadtleben lieben, aber auf Qualität nicht verzich-ten wollen.

Besonders hervorzuheben ist das **Galerie-Apart-ment im Dachgeschoss**, das mit seiner luftigen Raumhöhe und einer offenen Galerieebene ein au-ßergewöhnliches Wohngefühl schafft – ideal für Kreative oder Designliebhaber, die das Besondere suchen.

Den Gegenpol dazu bildet die **großzügige Wohn-einheit** im hinteren Teil des Hauses: ein eigenstän-diges Einfamilienhaus mit separatem Eingang, Wintergarten, Terrasse und fünf Zimmern – ein echtes Zuhause für Familien, die urban wohnen und dennoch ihren Rückzugsort genießen möch-ten. Hier lassen sich Familienleben und Alltag ent-spannt vereinen – mit Privatsphäre, viel Platz und einem wohnlichen Umfeld.

BEZEICHNUNG:Wohn- & Geschäftshaus
 BAUJAHR:1951
 AN-/UMBAU:2024/2025
 FLUR / FLURSTÜCK:096/4104
 WOHNFLÄCHE:220,27 m²
 GEWERBEFLÄCHE:37,00 m²
 WOHN-EINHEITEN:5
 GEWERBE-EINHEITEN:1
 ANZAHL GESCHOSSE: ...3 (EG, 1. OG, DG + Spz)

WOHNUNGSGRÖSSEN:16,54 - 135,31 m²
 KELLER:ja
 DACH:Satteldach
 FENSTER:Dämmverglasung
 BODENBELÄGE:Fliesen, Parkett
 HEIZUNG EFH:Gas-Etage
 HEIZUNG Gewerbe + WE:Gas-Zentral
 FASSADE:Wärmegedämmt





Modern wohnen in der Jesuitengasse

Gute Ausstattung bedeutet mehr Lebensqualität

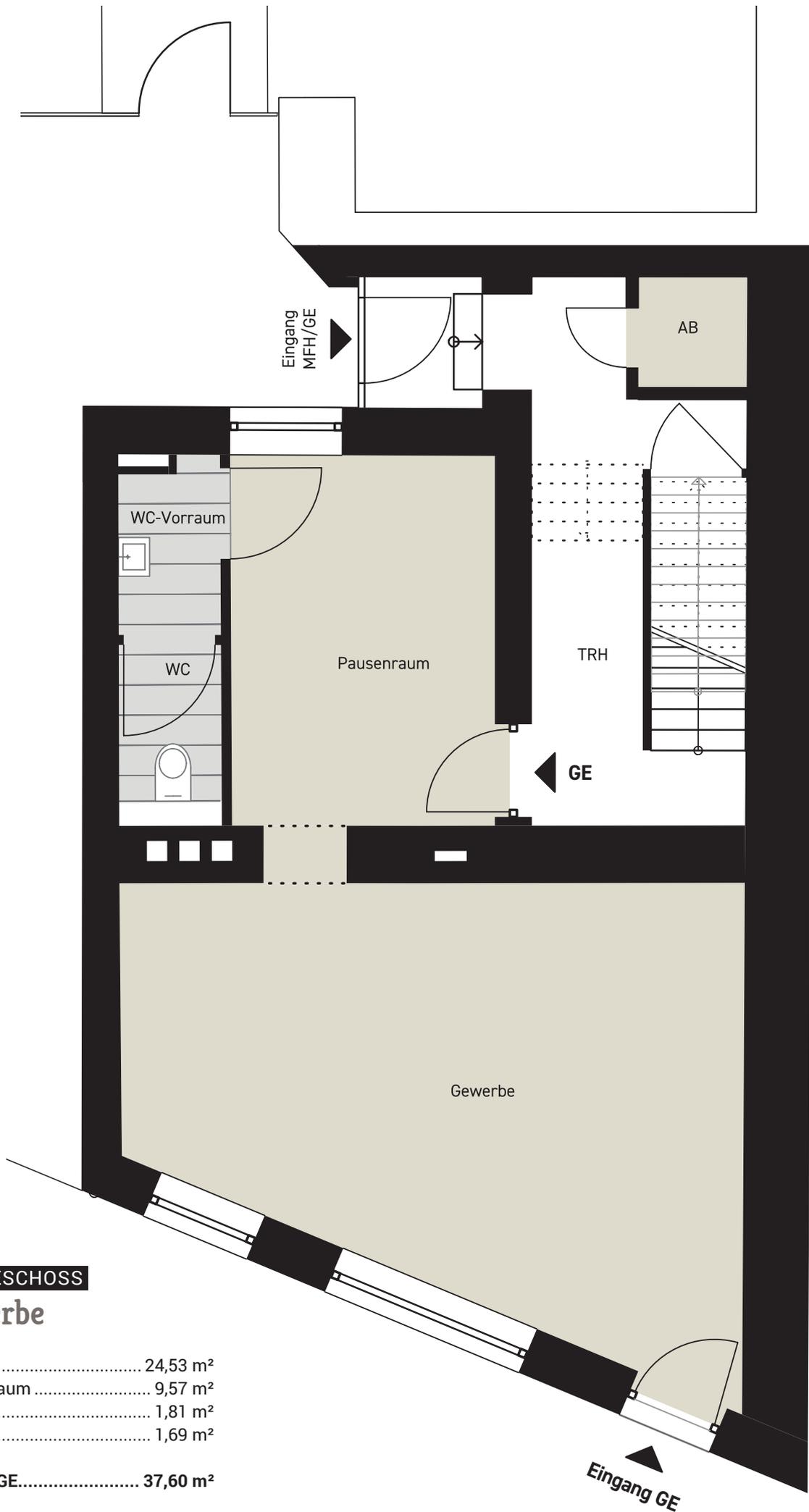
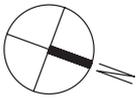
Wohnqualität ist Lebensqualität. Nach einem langen Arbeitstag in ein schönes Zuhause zu kommen, ist Gold wert, und auch an freien Tagen sollen Sie Ihre Wohnung genießen können. Deshalb ist auch die richtige Ausstattung Ihrer Traumwohnung so wichtig.

Jede Einheit ist sorgfältig gestaltet und bietet eine offene, moderne und geräumige Wohnatmosphäre, die durch eine hochwertige Innenausstattung vervollständigt wird. Die Wohnungen sind mit Eichenparkett, stilvollen Badezimmern und modernen Fliesen ausgestattet. Große Fenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre und bieten eine herrliche Aussicht auf die

Stadt. Eine Ausstattung, die Ihren Ansprüchen an das moderne Wohnen in Kombination mit attraktivem Design mehr als gerecht wird.

Besonders schön: Jede Wohnung bietet Ihnen auch einen Platz, um draußen zu entspannen. Entweder auf der eigenen großzügigen Terrasse, einer Dachterrasse oder einem gemütlichen Balkon. Hier können Sie einfach schöner wohnen.

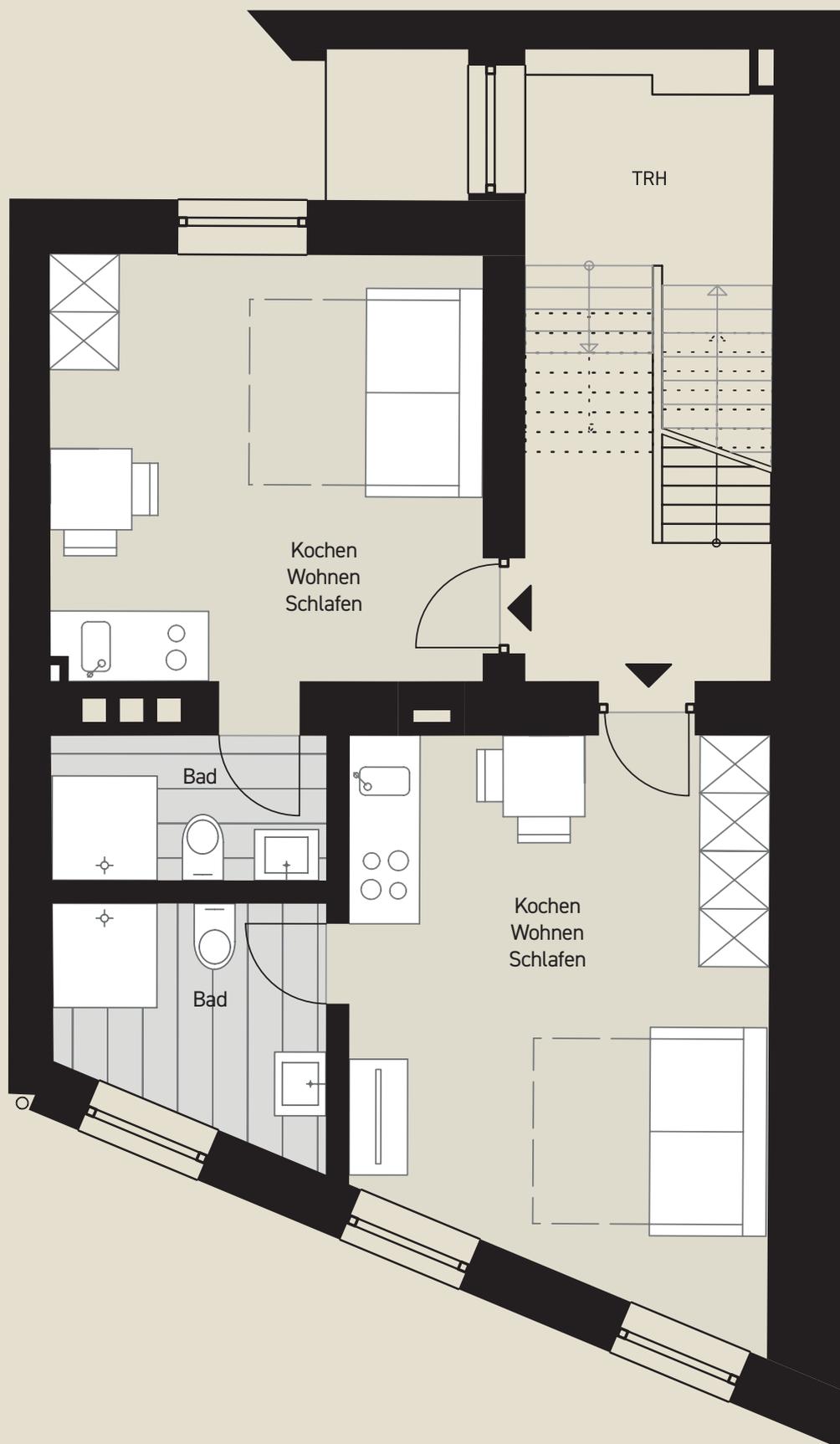
Zudem können individuelle Ausstattungswünsche erfüllt werden.



ERDGESCHOSS

Gewerbe

Laden	24,53 m ²
Pausenraum	9,57 m ²
Flur	1,81 m ²
WC	1,69 m ²
Gesamt GE.....	37,60 m²



1. OBERGESCHOSS

WOHNUNG 1

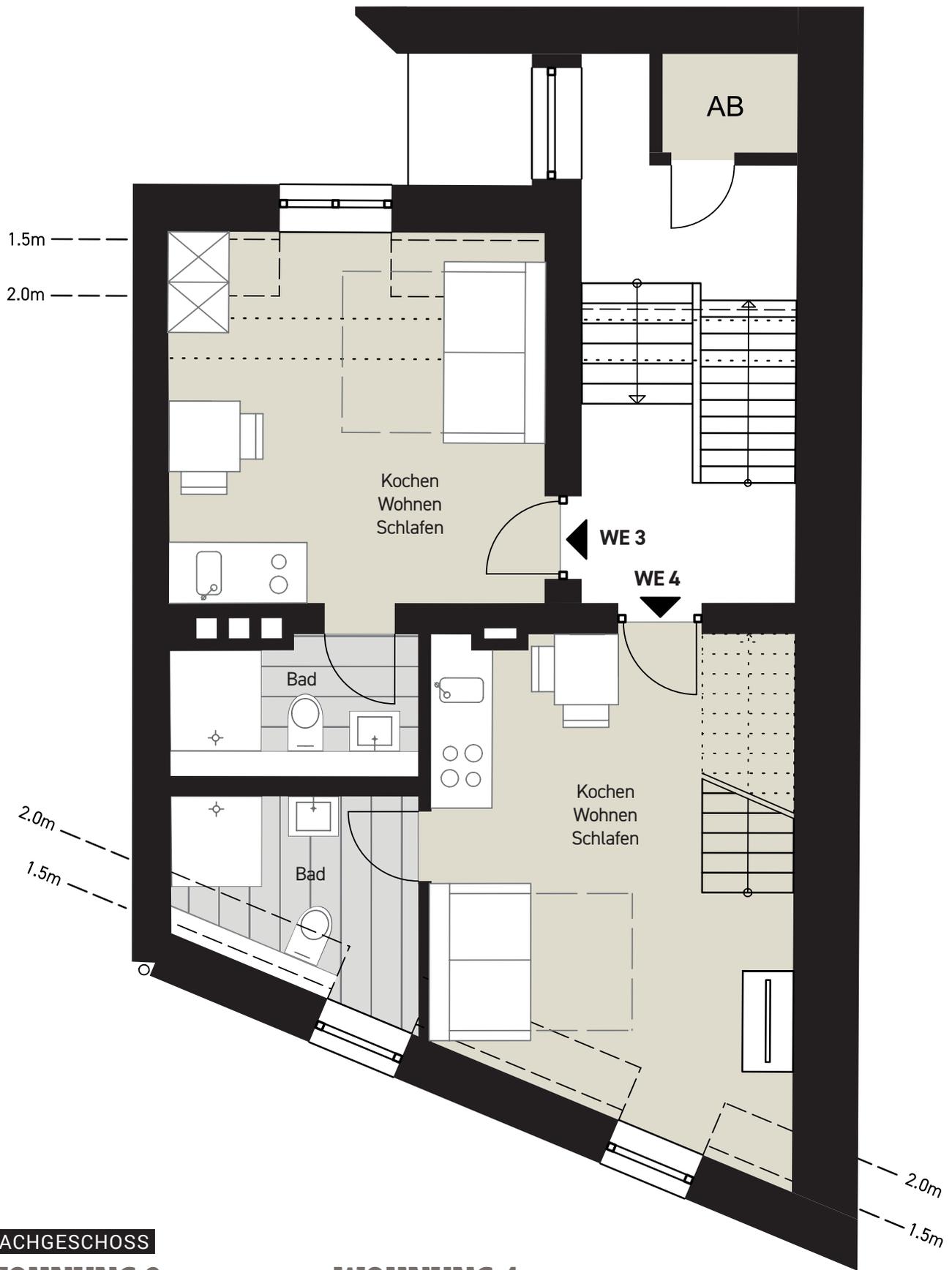
Kochen / Wohnen / Schlafen ... 13,61 m²
 Bad 2,93 m²

Gesamt WE 1 16,54 m²

WOHNUNG 2

Kochen / Wohnen / Schlafen ... 16,64 m²
 Bad 4,33 m²

Gesamt WE 2 20,94 m²



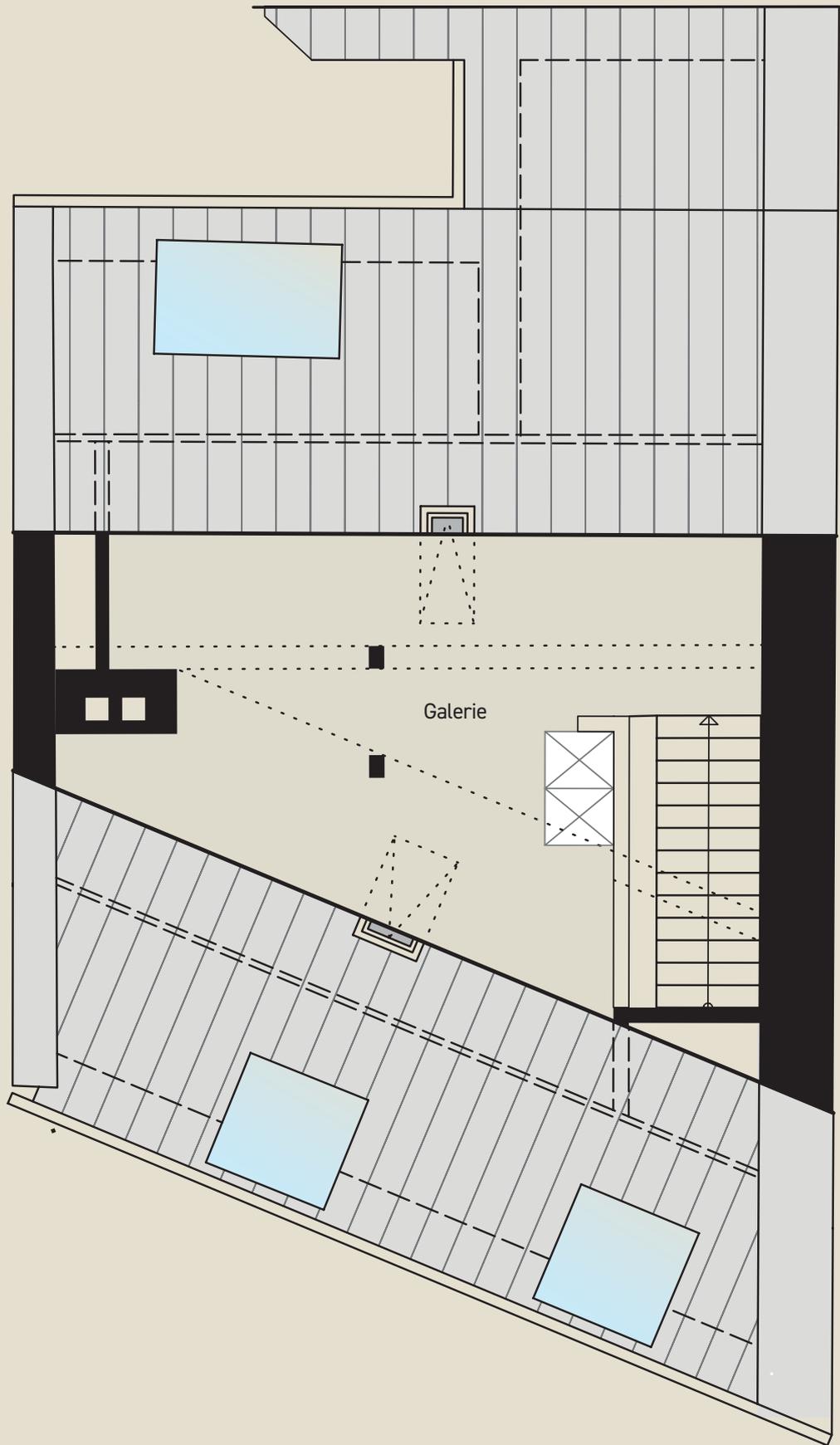
DACHGESCHOSS

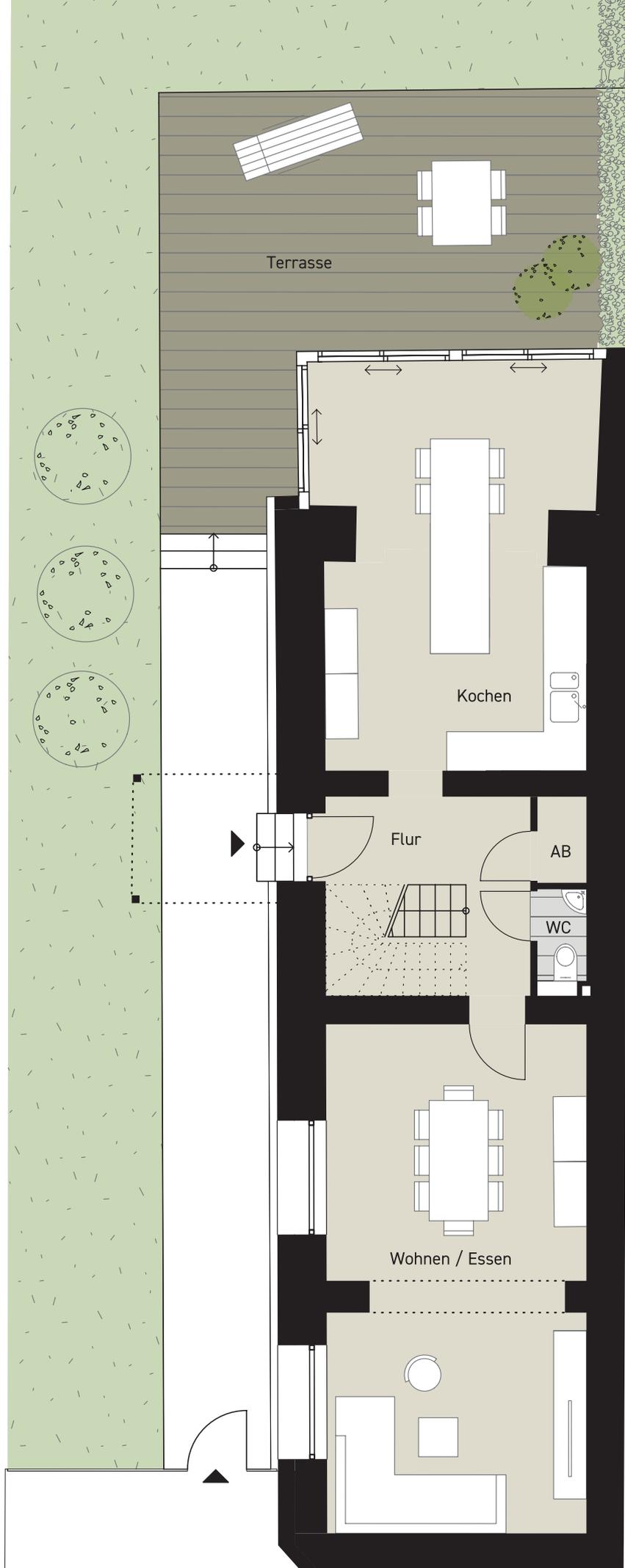
WOHNUNG 3

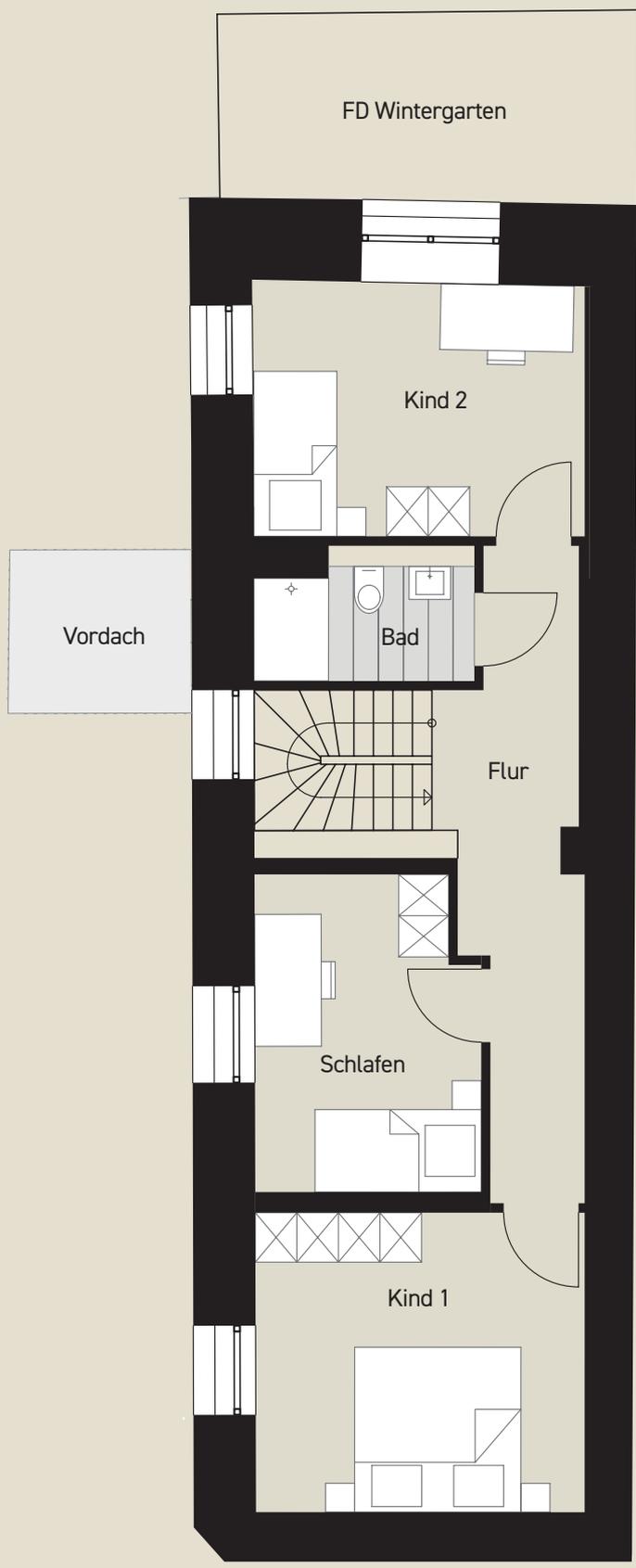
Kochen / Wohnen / Schlafen ... 16,65 m²
 Bad 3,25 m²
Gesamt WE 3 16,65 m²

WOHNUNG 4

Kochen / Wohnen / Schlafen ... 15,28 m²
 Abstellraum 4,39 m²
 Bad 4,40 m²
 Spitzboden 11,13 m²
Gesamt WE 4 30,80 m²







ERDGESCHOSS
WOHNUNG 5

Wohnen	30,97 m ²
Kochen	25,67 m ²
Flur	7,93 m ²
WC	1,27 m ²
Abstellraum	1,07 m ²
Terrasse (x 0,5)	16,08 m ²
Summe EG	82,99 m²

1. OBERGESCHOSS

Schlafen	14,60 m ²
Kind 1	10,05 m ²
Kind 2	12,44 m ²
Flur	11,23 m ²
Bad	4,00 m ²
Summe OG	53,32 m²
Gesamt WE 5	135,31 m²



Folgt uns auf / Segui su  

**Jetzt Termin vereinbaren:
0221 - 280 660-10**

Innova Casa GmbH

Neue Maastrichter Str. 5 - 7 · 50672 Köln

Tel. 0221 - 280 660-10 · Fax: 0221 - 280 660-19

E-Mail: info@innovacasa.de

Sämtliche Angaben in diesem Exposé dienen lediglich der Vorabinformation und stellen den vorläufigen Planungsstand 10/2023 im Zeitpunkt der Druckfertigstellung dieses Exposé 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. Die Grundrissmöblierung ist Architekturvorschlag und gehört nicht zum Ausstattungsumfang. Die Ausstattungsfotos sind beispielhaft und können vom Original abweichen. Dieses Exposé stellt ausdrücklich kein Vertragsangebot dar. Abbildungen der Wohnungen sind beispielhaft. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Innova Casa GmbH, Neue Maastrichter Str. 5-7, 50672 Köln, Geschäftsführer Gianfranco Di Salvo, Amtsgericht Köln HRB 79691.