

Köln - Nippes

# Helles Apartment mit zusätzlicher Nutzfläche in attraktiver Lage – sofort verfügbar

*Property ID: 25406025*



**PURCHASE PRICE: 189.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 23 m<sup>2</sup> • ROOMS: 1**

**Property ID: 25406025 - 50733 Köln - Nippes**

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25406025 - 50733 Köln - Nippes

## At a glance

Property ID	25406025	Purchase Price	189.000 EUR
Living Space	ca. 23 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	1		
Year of construction	1907		
Type of parking	1 x Outdoor parking space	Total Space	ca. 47 m <sup>2</sup>
		Condition of property	Well-maintained
		Usable Space	ca. 29 m <sup>2</sup>

Property ID: 25406025 - 50733 Köln - Nippes

## Energy Data

Energy Source	Electricity	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	04.04.2029	Final Energy Demand	79.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Gas	Energy efficiency class	C
		Year of construction according to energy certificate	1907

Property ID: 25406025 - 50733 Köln - Nippes

## The property



Property ID: 25406025 - 50733 Köln - Nippes

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0221 - 80 06 443 0

Property ID: 25406025 - 50733 Köln - Nippes

## The property



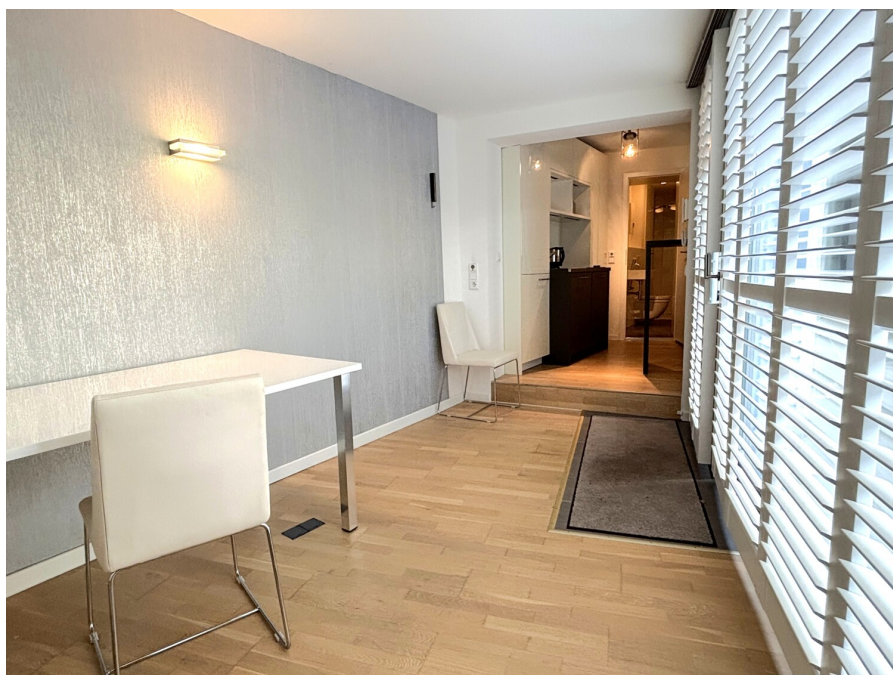
Property ID: 25406025 - 50733 Köln - Nippes

## The property



Property ID: 25406025 - 50733 Köln - Nippes

## The property



Property ID: 25406025 - 50733 Köln - Nippes

## The property



Property ID: 25406025 - 50733 Köln - Nippes

## The property



Property ID: 25406025 - 50733 Köln - Nippes

## The property



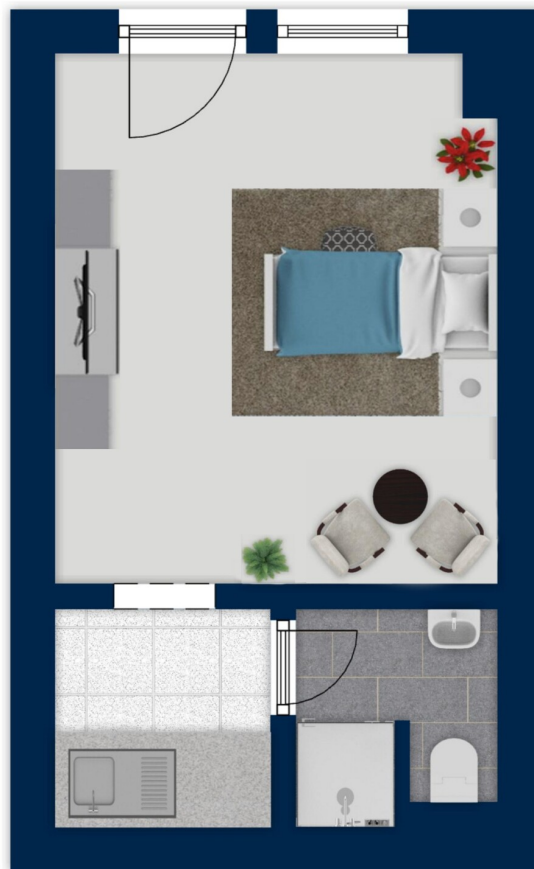
Property ID: 25406025 - 50733 Köln - Nippes

## The property



Property ID: 25406025 - 50733 Köln - Nippes

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25406025 - 50733 Köln - Nippes**

## A first impression

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses hell und freundlich gestaltete Apartment in attraktiver Lage – sofort verfügbar.

Die Einheit befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Gebäudes und bietet auf rund 23 m<sup>2</sup> einen optimal geschnittenen, großzügigen Wohnraum – ideal für Singles, Pendler oder als Zweitwohnsitz. Große Fensterflächen sorgen für reichlich Tageslicht und schaffen eine angenehme Atmosphäre.

Vom Wohnraum aus gelangt man direkt in den hinteren Bereich mit einer Einbauküche sowie einem modernen Badezimmer mit Dusche. Die Einheit wird inklusive eines praktischen Bücherregals, eines Stellplatzes direkt vor der Tür und eines eigenen Kellerabteils übergeben und ist sofort bezugsbereit. Zudem wurde im Jahr 2024 eine neue Gasheizung installiert, die für effiziente und angenehme Wärme sorgt.

Ergänzt wird das Angebot durch eine rund 25 m<sup>2</sup> große Abstellfläche mit wohnflächenähnlichem Charakter im Innenhof des Gebäudes, nur wenige Meter von dem Apartment entfernt. Der Raum überzeugt durch seine Vielseitigkeit und eignet sich ideal als Arbeits- oder Abstellfläche. Er verfügt über eine kleine Einbauküche sowie ein komfortables WC mit offener Dusche. Große Fensterfronten mit Innen-Shutter sorgen auch hier für reichlich Licht und eine angenehme Atmosphäre.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung und vereinbaren mit Ihnen einen individuellen Besichtigungstermin.

**Property ID: 25406025 - 50733 Köln - Nippes**

## Details of amenities

- 1 Zimmer
- große Fensterflächen
- Einbauküche
- Badezimmer mit Dusche
- Bücherregal
- Kellerabteil
- Stellplatz direkt vor der Wohneinheit
- zusätzliche Arbeits- oder Abstellfläche mit Einbauküche und Duschbad

**Property ID: 25406025 - 50733 Köln - Nippes**

## All about the location

Der Kölner Stadtteil Nippes gehört zu den gefragtesten Wohnlagen der Stadt und besticht durch seinen lebendigen, zugleich entspannten Charakter. Das Viertel vereint charmant sanierte Altbauten mit modernen Neubauten und bietet eine angenehme Mischung aus urbanem Leben und ruhiger Wohnatmosphäre.

Die Umgebung zeichnet sich durch ihre Nähe zu beliebten Erholungs- und Freizeitorien wie der Flora und dem Kölner Zoo aus, die beide fußläufig erreichbar sind. Auch weitläufige Grünanlagen und der nahegelegene Nordpark laden zu Spaziergängen, Sport oder einfach zum Entspannen im Grünen ein. Gleichzeitig bietet das Viertel ein vielseitiges gastronomisches und kulturelles Angebot mit gemütlichen Cafés, Restaurants und kleinen Boutiquen, die dem Stadtteil seinen besonderen Charme verleihen.

Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Innenstadt sowie in andere Kölner Stadtteile. Der Regionalverkehr ist ebenfalls bequem erreichbar, und über die gut ausgebauten Hauptverkehrsachsen besteht eine direkte Anbindung an das überregionale Straßennetz.

Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Drogerien befinden sich ebenso in der Umgebung wie Bildungseinrichtungen, Kindertagesstätten und medizinische Versorgung.

So verbindet Nippes auf ideale Weise städtische Lebendigkeit mit einem hohen Maß an Lebensqualität – ein Viertel, das gleichermaßen von seiner grünen Umgebung, seiner hervorragenden Infrastruktur und seinem unverwechselbaren Kölner Flair geprägt ist.

**Property ID: 25406025 - 50733 Köln - Nippes**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.4.2029.

Endenergiebedarf beträgt 79.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1907.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

#### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Property ID: 25406025 - 50733 Köln - Nippes**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jörg Rechermann

---

Dürener Straße 236, 50931 Köln

Tel.: +49 221 - 80 06 443 0

E-Mail: [koeln.lindenthal@von-poll.com](mailto:koeln.lindenthal@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)