

Köln / Nippes – Nippes

Modernes Wohnen auf zwei Ebenen

CODE DU BIEN: 25406024



www.von-poll.com

PRIX DE LOYER: 2.250 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 125 m² • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 25406024 - 50733 Köln / Nippes – Nippes

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25406024 - 50733 Köln / Nippes – Nippes

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25406024
Surface habitable	ca. 125 m²
Pièces	4
Salles de bains	2
Année de construction	2011
Place de stationnement	1 x surface libre, 150 EUR (Location)

Prix de loyer	2.250 EUR
Coûts supplémentaires	350 EUR
Type	Maisonette
État de la propriété	Bon état
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25406024 - 50733 Köln / Nippes – Nippes

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Pellet		

CODE DU BIEN: 25406024 - 50733 Köln / Nippes – Nippes

La propriété



CODE DU BIEN: 25406024 - 50733 Köln / Nippes – Nippes

La propriété



CODE DU BIEN: 25406024 - 50733 Köln / Nippes – Nippes

La propriété



CODE DU BIEN: 25406024 - 50733 Köln / Nippes – Nippes

La propriété



CODE DU BIEN: 25406024 - 50733 Köln / Nippes – Nippes

La propriété



CODE DU BIEN: 25406024 - 50733 Köln / Nippes – Nippes

La propriété



CODE DU BIEN: 25406024 - 50733 Köln / Nippes – Nippes

La propriété



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

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25406024 - 50733 Köln / Nippes – Nippes

La propriété



CODE DU BIEN: 25406024 - 50733 Köln / Nippes – Nippes

La propriété



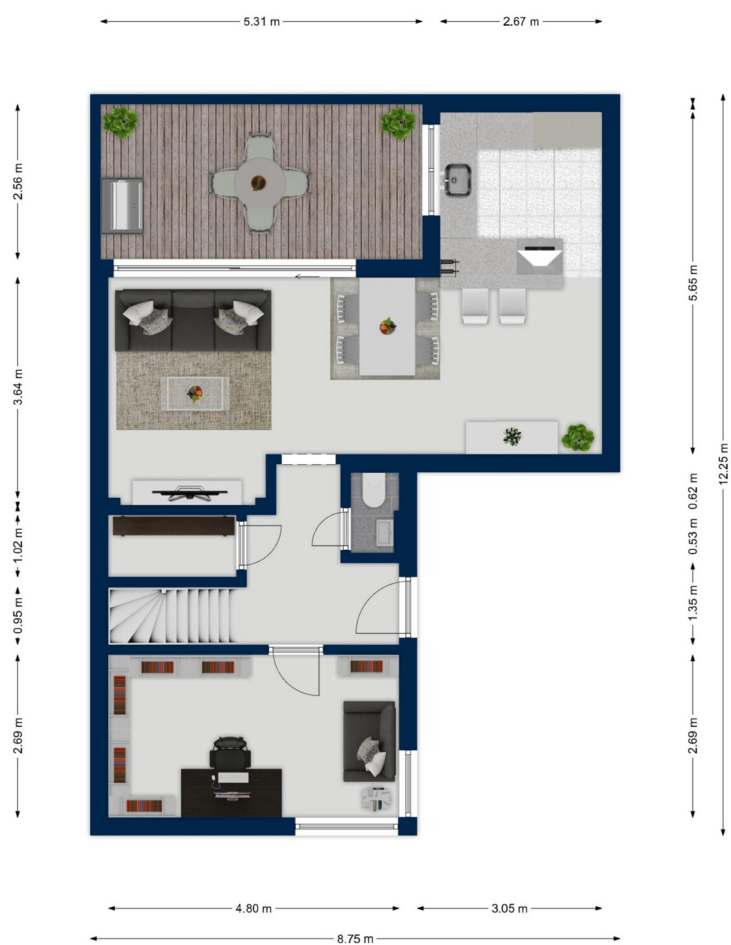
CODE DU BIEN: 25406024 - 50733 Köln / Nippes – Nippes

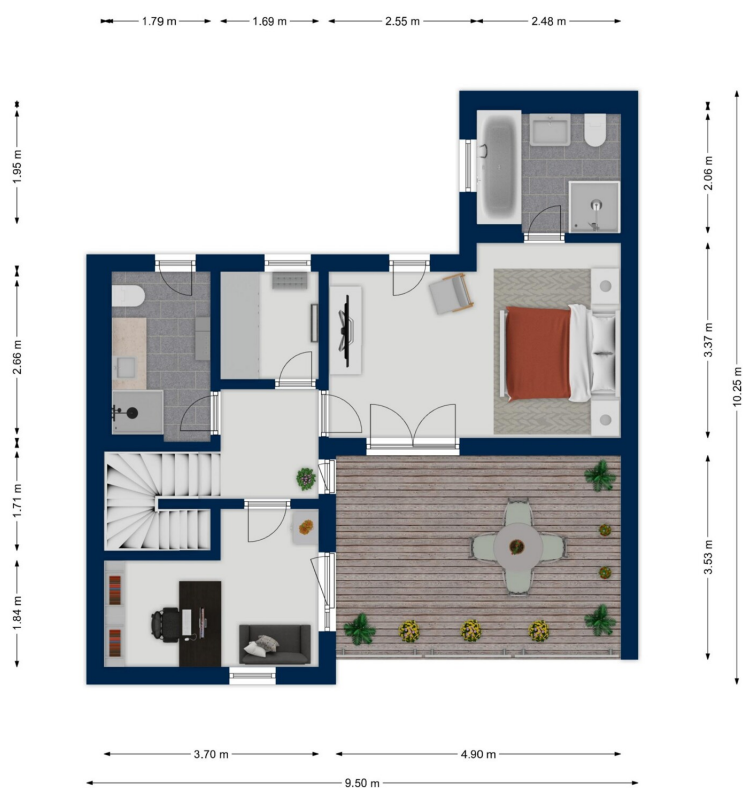
La propriété



CODE DU BIEN: 25406024 - 50733 Köln / Nippes – Nippes

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25406024 - 50733 Köln / Nippes – Nippes

Une première impression

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese hochwertige Maisonettewohnung mit Haus-in-Haus-Charakter in begehrter Lage von Köln-Nippes – verfügbar ab Oktober.

Die im Jahr 2011 errichtete Immobilie erstreckt sich über zwei Etagen und bietet mit ca. 125 m² Wohnfläche sowie zwei großzügigen Terrassen insgesamt ca. 35 m² Außenfläche. Vier Zimmer, eine hochwertige Ausstattung und die durchdachte Grundrissgestaltung schaffen ein komfortables und repräsentatives Wohnumfeld.

Im Erdgeschoss befindet sich der weitläufige Wohn- und Essbereich, der durch große Fensterflächen mit reichlich Tageslicht versorgt wird und so eine helle, freundliche Atmosphäre schafft. Von hier aus besteht der direkte Zugang zu einer rund 16 m² großen, neu mit Steinfliesen ausgestatteten Terrasse.

Die moderne Einbauküche der Marke LEICHT fügt sich harmonisch in den offenen Grundriss ein und bietet ebenfalls den Blick auf die Terrasse. Ergänzt wird diese Ebene durch ein flexibel nutzbares Arbeits- oder Gästezimmer, ein Gäste-WC sowie einen praktischen Abstellraum. Im Erdgeschoss sorgt ein hochwertiger Sicht- und Sonnenschutz mit Shuttern für zusätzlichen Komfort.

Über eine interne Treppe gelangt man in das Obergeschoss. Hier befindet sich das Hauptschlafzimmer mit Zugang zu einer zweiten, ca. 12 m² großen Südterrasse, die vor ca. zwei Jahren neu mit Fliesen ausgestattet wurde und über eine elektrische, ganzflächige Markise der Marke Warema verfügt. Direkt angrenzend liegt das en-suite Badezimmer mit Badewanne. Vom Schlafzimmer als auch vom Badezimmer gelangt man auf den Balkon, welcher vor fünf Jahren mit langlebigen Hartholzdielen (Afri Kulu) ausgestattet wurde.

Ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Arbeitszimmer, Gäste- oder Kinderzimmer eignet, sowie ein zweites Bad mit Dusche und Waschmaschine und ein separater Hauswirtschafts- bzw. Ankleideraum mit maßgefertigtem, beleuchtetem Einbauschränk der Marke Hülsta komplettieren diese Etage.

Die Wohnung präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Ein durchgehender Parkettboden, eine Fußbodenheizung mit umweltfreundlicher Holzpellet-Heizung sowie die großzügigen Außenflächen unterstreichen die hohe Qualität. Hochwertige Außenleuchten der Marke BEGA auf beiden Terrassen setzen stimmungsvolle Akzente.

Zudem sind in den Bädern und der Küche Steckdosenradios der Marken Gira und Berker verbaut. Auf dem Balkon befindet sich ein maßgefertigter, pflegeleichter Stauraumschrank, der zusätzlichen praktischen Platz bietet.

Der separate Wohnungseingang verstärkt den exklusiven Haus-in-Haus-Charakter und sorgt für eine besondere Privatsphäre – eine seltene Gelegenheit für anspruchsvolles Wohnen in einem urbanen Umfeld. Ein eigener Stellplatz im geschützten Innenhof rundet dieses hochwertige Angebot ab und bietet zusätzlichen Komfort.

Besonders hervorzuheben ist die außergewöhnliche Ruhe mitten in urbaner Lage. Durch die zurückgesetzte Position in zweiter Reihe bleibt der Großstadttrubel vollkommen außen vor, während sämtliche Annehmlichkeiten des Viertels bequem fußläufig erreichbar sind.

Optional kann in direkter Nähe zur Wohnung eine ca. 27 m² große Gewerbeeinheit angemietet werden. Sie verfügt über eine Einbauküche sowie ein Badezimmer mit Dusche und eignet sich für vielfältige Nutzungszwecke. Die monatliche Kaltmiete beträgt 750 Euro, hinzu kommen Nebenkosten in Höhe von ca. 95 Euro sowie ein Stellplatz für insgesamt 130 Euro.

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

CODE DU BIEN: 25406024 - 50733 Köln / Nippes – Nippes

Détails des commodités

- Haus-in-Haus Charakter
- Schlafzimmer mit en-suite Badezimmer und Zugang zu Terrasse und Balkon im 1. OG
- Gäste WC
- Einbauküche
- offener Wohn-und Essbereich mit Zugang zur Terrasse im EG
- Fußbodenheizung mit Holzpellets
- Parkettboden
- 2 Terrassen mit neuem Steinfliesenboden und Balkon mit langlebigem Hartholzdielen
- maßgefertigter beleuchteter Einbauschränk (Hülsta)
- elektrische ganzflächige Markise auf Südterrasse (Warema)
- hochwertiger Sicht- und Sonnenschutz im EG mit Shuttern
- hochwertige Außenleuchten der Terrassen (BEGA)
- Steckdosenradios in Bädern und Küche (Gira und Berker)
- maßgefertigter pflegeleichter Stauraumschränk auf dem Balkon
- Kellerabteil
- Stellplatz im Innenhof
- optionale Gewerbeinheit zur Miete

CODE DU BIEN: 25406024 - 50733 Köln / Nippes – Nippes

Tout sur l'emplacement

Die Wohnung befindet sich in einer verkehrsgünstigen und attraktiven Wohnlage im Kölner Stadtteil Nippes. Das Viertel ist geprägt von einer Mischung aus sanierten Altbauten und modernen Neubauten, die eine ruhige, zugleich urbane Wohnatmosphäre schaffen.

In fußläufiger Entfernung liegen Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs, die eine direkte Verbindung in die Kölner Innenstadt sowie in umliegende Stadtteile ermöglichen. Der Bahnhof Köln-Nippes ist ebenfalls gut erreichbar und bietet Zugang zum Regionalverkehr. Über die nahegelegenen Hauptverkehrsachsen wie die Innere Kanalstraße oder die A57 besteht zudem eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz.

Die Infrastruktur ist vielfältig: Supermärkte, Bäckereien, Drogerien und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Bildungseinrichtungen wie Schulen und Kindertagesstätten sowie medizinische Versorgungseinrichtungen sind ebenfalls vorhanden. Grünflächen wie der Nordpark und kleinere Parks im Stadtteil bieten Erholungsmöglichkeiten, während Cafés, Restaurants und kleine Geschäfte das lebendige Viertel ergänzen.

Die Lage verbindet eine gute Nahversorgung, attraktive Freizeitmöglichkeiten und eine hervorragende Anbindung an den Nah- und Fernverkehr, was sie sowohl für Berufspendelnde als auch für Menschen mit einem urban geprägten Lebensstil interessant macht.

CODE DU BIEN: 25406024 - 50733 Köln / Nippes – Nippes

Plus d'informations

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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25406024 - 50733 Köln / Nippes – Nippes

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Jörg Rechermann

Dürener Straße 236, 50931 Köln
Tel.: +49 221 - 80 06 443 0
E-Mail: koeln.lindenthal@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com