

Köln / Nippes – Nippes

Modernes Wohnen auf zwei Ebenen

???????? ??: 25406024



www.von-poll.com

???? ??: 2.250 EUR • ??: ca. 125 m² • ??: 4

??????? ?????????: 25406024 - 50733 Köln / Nippes – Nippes

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 25406024 - 50733 Köln / Nippes – Nippes

?? ??? ??????

??????? ?????????	25406024	????? ?????????	2.250 EUR
??????????	ca. 125 m²	??????????	350 EUR
????????	4	????????	
????????	2	??????????	????????
????? ???????????	2011	??????	???????, WC
????? ???????????	1 x ??????????? ????? ???????????, 150 EUR (?????????)		??????????, ?????????????? ????????

??????? ???????: 25406024 - 50733 Köln / Nippes – Nippes

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ??????????	KEIN
???? ?	?????		

??????? ???????? : 25406024 - 50733 Köln / Nippes – Nippes

?? ????????



??????? ???????? : 25406024 - 50733 Köln / Nippes – Nippes

?? ????????



??????? ???????? : 25406024 - 50733 Köln / Nippes – Nippes

?? ????????



??????? ??????: 25406024 - 50733 Köln / Nippes – Nippes

?? ???????



??????? ??????: 25406024 - 50733 Köln / Nippes – Nippes

?? ???????



???????? ?????????: 25406024 - 50733 Köln / Nippes – Nippes

?? ?????????



??????? ???????? : 25406024 - 50733 Köln / Nippes – Nippes

?? ????????



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

??????? ???????? : 25406024 - 50733 Köln / Nippes – Nippes

?? ????????



???????? ?????????: 25406024 - 50733 Köln / Nippes – Nippes

?? ?????????



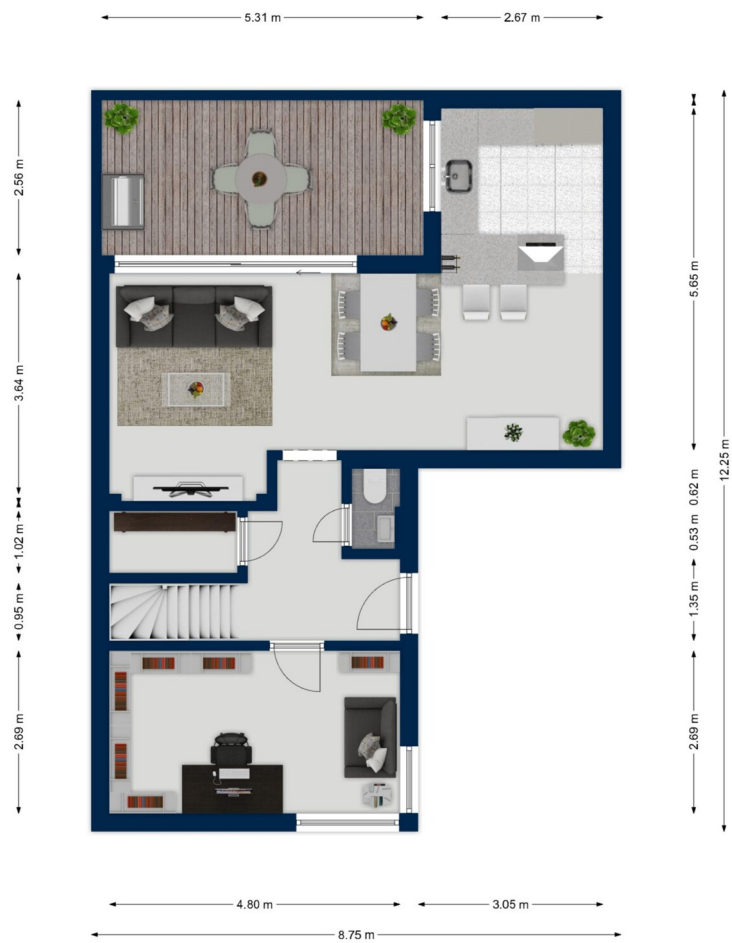
??????? ???????? : 25406024 - 50733 Köln / Nippes – Nippes

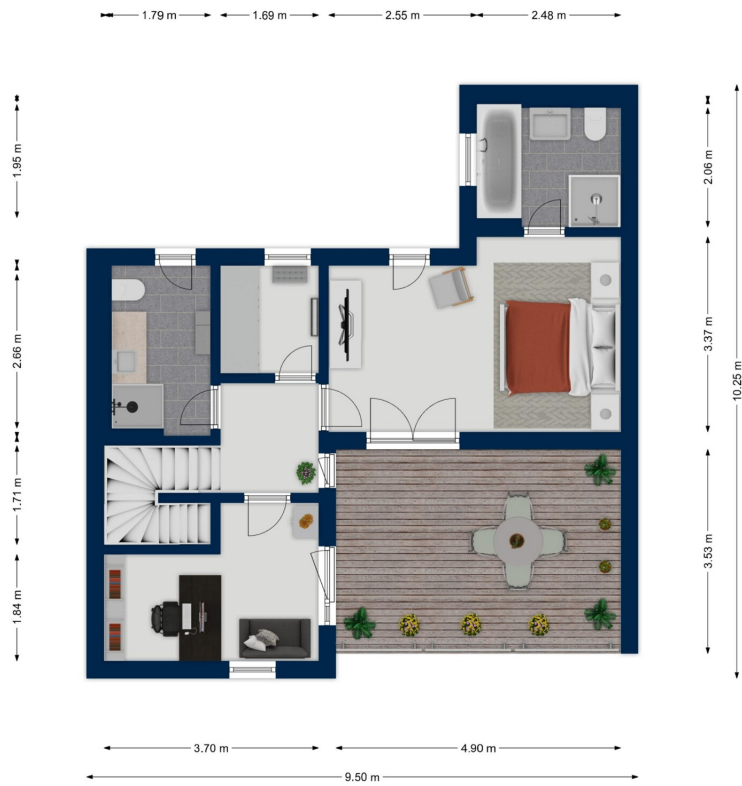
?? ????????



??????? ???????? : 25406024 - 50733 Köln / Nippes – Nippes

??????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ??? ??????. ??? ??
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ?????????: 25406024 - 50733 Köln / Nippes – Nippes

??? ?????? ???????????

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.

??????? ???????: 25406024 - 50733 Köln / Nippes – Nippes

??????????????? ??? ?????????

- 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

??????? ???????: 25406024 - 50733 Köln / Nippes – Nippes

??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ?????????: 25406024 - 50733 Köln / Nippes – Nippes

????? ??????????????

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.

??????? ?????????: 25406024 - 50733 Köln / Nippes – Nippes

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Jörg Rechermann

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

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com