

Köln – Nippes

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

????????? ??????????: 25406025



????? ??????: 189.000 EUR • ??????????: ca. 23 m<sup>2</sup> • ??????: 1

????????? ?????????: 25406025 - 50733 Köln – Nippes

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ??????????

● ?????? ??????????

● ??? ??? ???? ????????

● ?????????????? ??? ??????????

● ??? ??? ??? ??????????

● ????? ??????????????

● ??????????????????

????????? ??????????: 25406025 - 50733 Köln – Nippes

?? ??? ????

????????? ??????????	25406025
???????????	ca. 23 m <sup>2</sup>
?????????	1
????? ????????????	1907
????? ????????????	1 x ????????????
	????? ????????????

????? ????????	189.000 EUR
?????????????	?????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????? ????????	ca. 47 m <sup>2</sup>
?????????????????????	ca. 29 m <sup>2</sup>
??????	

????????? ??????????: 25406025 - 50733 Köln – Nippes

## ????????????? ??????????

????? ????????????	???????????????
???????????????	04.04.2029
???????????????????	
?????? ???	
????? ????????????	??????

???????????????????	BEDARF
???????????????	
?????? ????????	79.00 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	
???????????????	C
???????????????	
????? ????????????????	1907
????????? ?? ??	
???????????????	
???????????????????	

????????? ??????????: 25406025 - 50733 Köln – Nippes

?? ???????



????????? ??????????: 25406025 - 50733 Köln – 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](http://www.von-poll.com)

????????? ??????????: 25406025 - 50733 Köln – Nippes

?? ???????



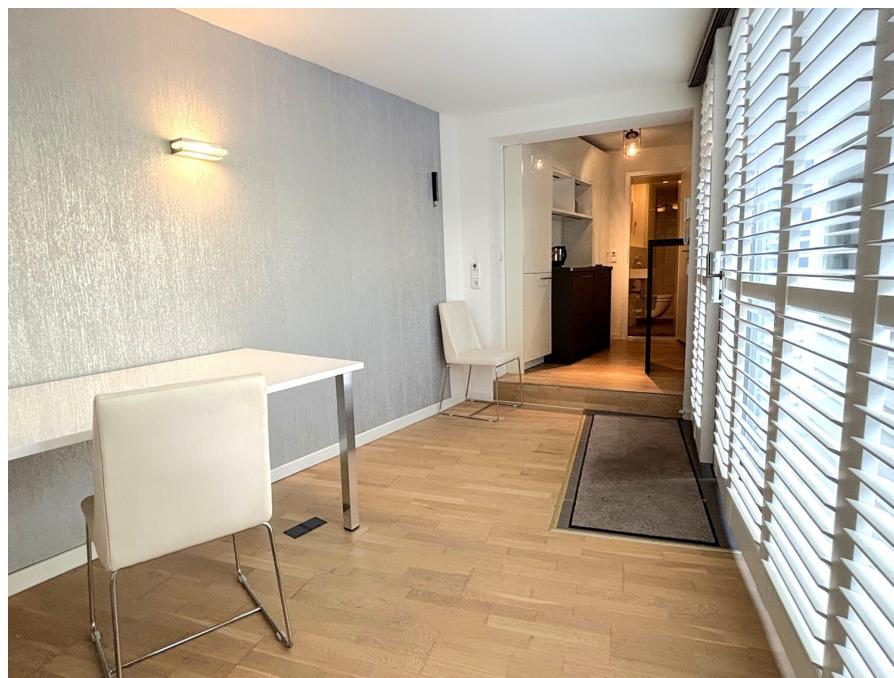
????????? ??????????: 25406025 - 50733 Köln – Nippes

?? ???????



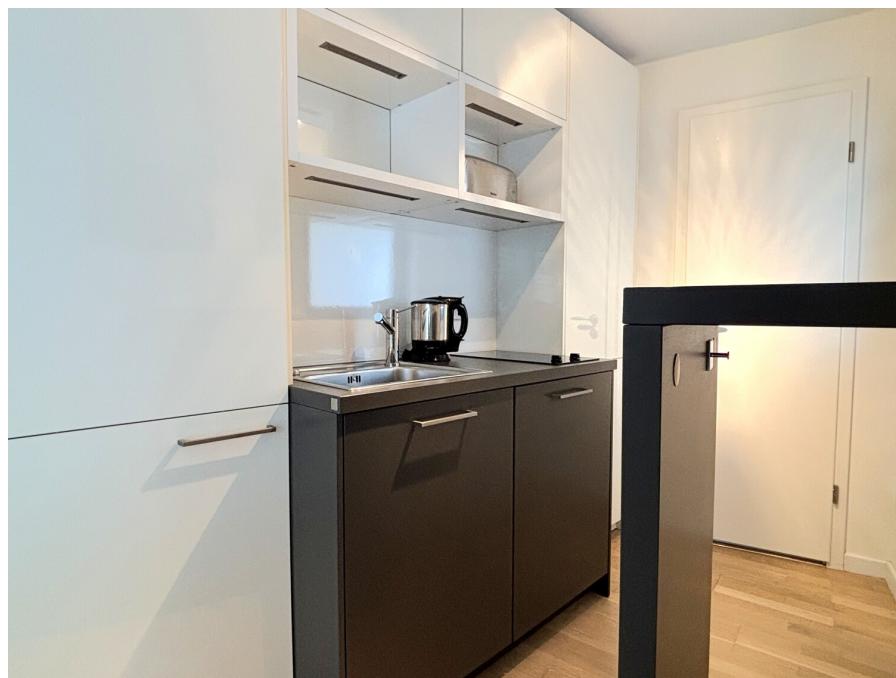
????????? ??????????: 25406025 - 50733 Köln – Nippes

?? ???????



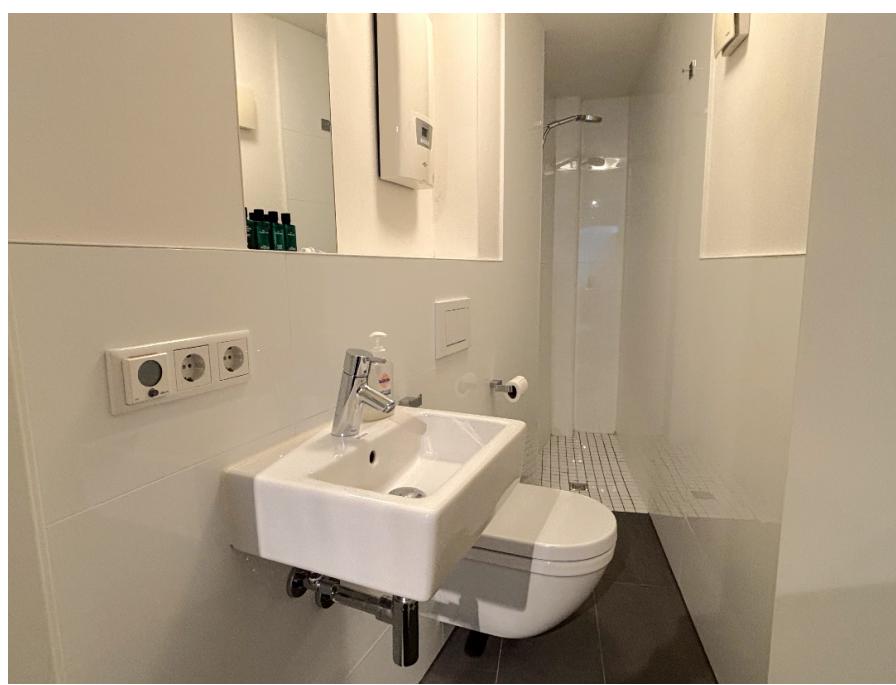
????????? ??????????: 25406025 - 50733 Köln – Nippes

?? ????????



????????? ??????????: 25406025 - 50733 Köln – Nippes

?? ???????



????????? ??????????: 25406025 - 50733 Köln – Nippes

?? ???????



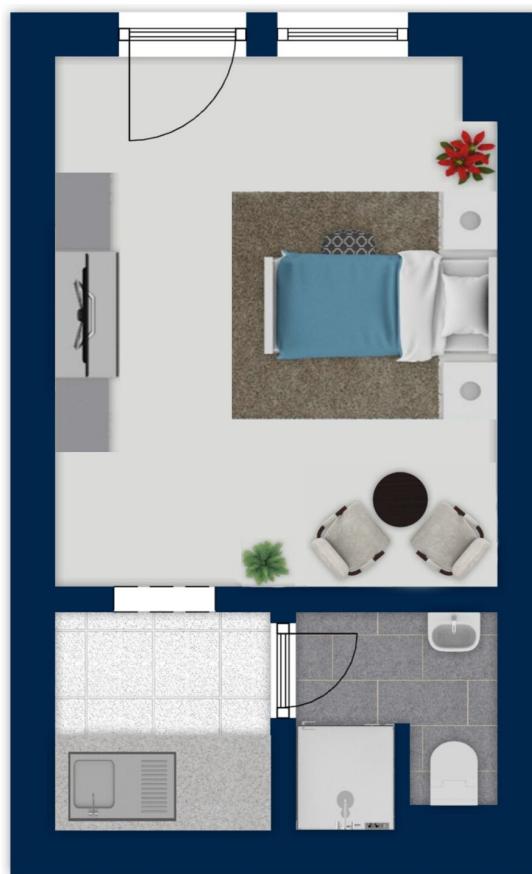
????????? ??????????: 25406025 - 50733 Köln – Nippes

?? ???????



????????? ??????????: 25406025 - 50733 Köln – Nippes

???????





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

????????? ?????????: 25406025 - 50733 Köln – Nippes

## ??? ????? ????????

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.

????????? ?????????: 25406025 - 50733 Köln – Nippes

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

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

????????? ?????????: 25406025 - 50733 Köln – Nippes

## ??? ??? ??? ??????????

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 Freizeitorten 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.

????????? ??????????: 25406025 - 50733 Köln – Nippes

## ????? ????????????

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

????????? ??????????: 25406025 - 50733 Köln – Nippes

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

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

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)

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

---

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