

Köln – Nippes

Familienidylle im autofreien Stellwerk 60

???????? ??????????: 25406035



www.von-poll.com

???? ??????: 1.138.000 EUR • ??????????: ca. 185,73 m² • ??????: 6 • ?????? ????: 146 m²

??????? ???????: 25406035 - 50733 Köln – Nippes

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

???????? ?????????: 25406035 - 50733 Köln – Nippes

?? ??? ??????

???????? ?????????	25406035	????? ??????	1.138.000 EUR
???????????	ca. 185,73 m ²	???????????	Käuferprovision
?????? ???????	?????????? ??????		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????	6		MwSt.) des
????????????? ???	4		beurkundeten
???????????		?????????	Kaufpreises
???????????	2	?????????	????????
????? ?????????????	2006	??????????????	ca. 52 m ²
?????? ?????????????	1 x ???????????	??????	
	??????????	????????	?????????, WC
	??????????????		?????????????,
			????????????????
			?????????

??????? ?????????: 25406035 - 50733 Köln – Nippes

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

???? ???????????	????????????????	????????????????	VERBRAUCH
????????????	06.03.2035	??????????	
????????????????		??????	57.00 kWh/m²a
?????? ??		????????????	
		??????????	
		??????????	B
		????????????	
		??????????	
		???? ???????????	2006
		???????? ?? ??	
		????????????	
		????????????????	

???????? ?????????: 25406035 - 50733 Köln – Nippes

?? ????????



???????? ??: 25406035 - 50733 Köln – Nippes

?? ???????



???????? ?????????: 25406035 - 50733 Köln – Nippes

?? ?????????



???????? ?????????: 25406035 - 50733 Köln – Nippes

?? ?????????



???????? ?????????: 25406035 - 50733 Köln – Nippes

?? ????????



???????? ??: 25406035 - 50733 Köln – Nippes

?? ???????



???????? ??: 25406035 - 50733 Köln – Nippes

?? ???????



???????? ?????: 25406035 - 50733 Köln – Nippes

?? ???????



???????? ??: 25406035 - 50733 Köln – Nippes

?? ???????



???????? ??: 25406035 - 50733 Köln – Nippes

?? ???????



???????? ??????????: 25406035 - 50733 Köln – Nippes

?? ?????????



???????? ?????: 25406035 - 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

??????? ?????????: 25406035 - 50733 Köln – Nippes

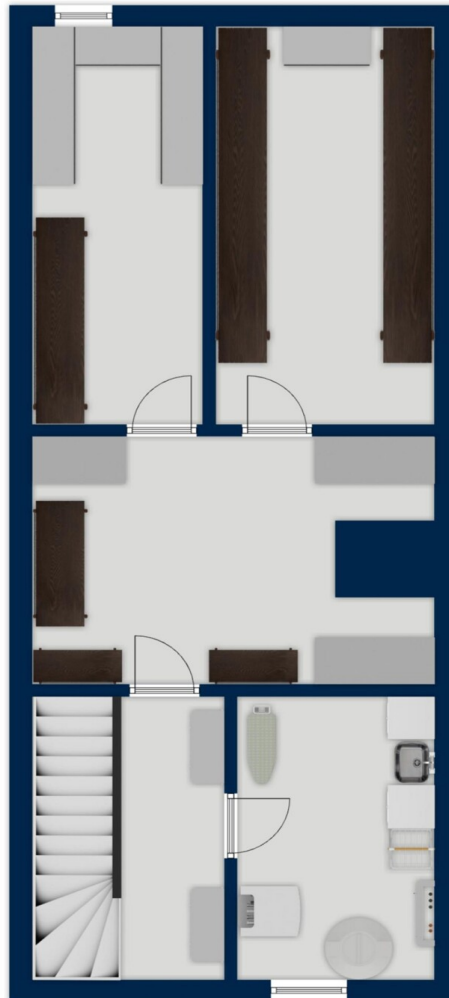
???????











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

??????? ???????: 25406035 - 50733 Köln – Nippes

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

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses gepflegte Einfamilienhaus im beliebten Kölner Stadtteil Nippes– mitten in der autofreien Siedlung Stellwerk 60. Das Reiheneckhaus wurde 2006 auf einem Grundstück von ca. 114 m² erbaut und realisiert auf vier Etagen eine Wohnfläche von ca. 186 m². Klare Grundrisse, große Fensterflächen und die ruhige Quartierslage verleihen dem Haus eine freundliche, helle und angenehme Wohnatmosphäre.

Im Erdgeschoss befindet sich der Eingangsbereich mit Flur, von dem aus die separate Küche, das Gäste-WC und der offene Wohn- und Essbereich zugänglich sind. Hier sorgt die weitläufige Fensterfront für viel Licht und schafft einen fließenden Übergang zur Terrasse und dem pflegeleichten Garten in sonniger Südlage - perfekt für gemütliche Stunden im Freien.

Eine Stahlholmtreppe mit Stufen aus massiver Buche verbindet alle Etagen miteinander und unterstreicht das harmonische Gesamtbild des Hauses.

Das erste Obergeschoss überzeugt mit zwei großzügig geschnittenen, hellen Schlafzimmern sowie einem Badezimmer mit Wanne und Dusche. Im zweiten Obergeschoss stehen zwei weitere vielseitig nutzbare Zimmer zur Verfügung, die sich ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer eignen. Ergänzt wird diese Etage durch ein komfortables Duschbad und einen Abstellraum – funktional und familiengerecht zugleich.

Das Dachgeschoss bildet das Highlight des Hauses: ein großzügiges Studio als Rückzugsort zum Wohnen oder Arbeiten. Von hier aus führt der Zugang auf die nach Süden ausgerichtete Dachterrasse mit weitem Blick über die Dächer der Siedlung.

Im Vollkeller stehen neben einem Hauswirtschaftsraum zwei weitere Abstellräume zur Verfügung, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Vorräte, Hobbys oder zusätzlichen Stauraum eröffnen.

Das Reiheneckhaus wird über energieeffiziente Nahwärme beheizt und präsentiert sich insgesamt in einem sehr gepflegten und zeitgemäßen Zustand. Eine abschließbare Fahrradgarage sowie ein Stellplatz im nahegelegenen Parkhaus ist zudem in wenigen Gehminuten erreichbar und rundet das attraktive Gesamtangebot ab.

Das Quartier Stellwerk 60 ist eine der beliebtesten Wohnlagen in Köln-Nippes – ruhig,

grün und autofrei. Gemeinschaftliche Freiflächen, Spielbereiche und kurze Wege zu Kindergarten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten machen die Lage besonders attraktiv für Familien, die Wert auf eine kinderfreundliche Umgebung mit gewachsenem Wohncharakter in Köln legen.

Es besteht eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV (S-Bahn, U-Bahn, Bus), wodurch bspw. das Kölner Stadtzentrum oder der Hauptbahnhof in kurzer Zeit erreichbar sind.

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

???????? ??????????: 25406035 - 50733 Köln – Nippes

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

- Reiheneckhaus mit Pultdach
- 6 Zimmer auf 4 Etagen
- zwei Badezimmer plus Gäste WC
- zwei Terrassen (im Erd- und Dachgeschoss)
- Markise Außenterrasse
- Außenjalousie Dachstudio Südseite
- separate Küche mit Einbauküche
- voll unterkellert
- effizientes Fernwärmesystem seit Baujahr 2006
- Fliesen - und Teppichboden, sowie Parkett im Dachstudio
- elektr. Rollläden programmierbar (außer Obergeschoss II Nordseite und Dachstudio)
- LAN-Verkabelung aller Wohnräume
- Wärmedämmung nach EnEV 2002
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung und abschließbaren Fenstergriffen
- frostsicherer Wasseranschluss auf der Außenterrasse
- Autostellplatz Eigentum fest zugeordnet
- Fahrradgarage abschließbar

??????? ???????: 25406035 - 50733 Köln – Nippes

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

Der Stadtteil Nippes zählt zu den beliebtesten Wohnlagen Kölns. Er vereint eine gewachsene, urbane Struktur mit lebendiger Atmosphäre, vielseitigen Einkaufsmöglichkeiten und einer hervorragenden Anbindung an das Kölner Stadtzentrum. Charakteristisch für Nippes sind seine charmanten Altbauten, die grünen Plätze und die ausgeprägte Quartierskultur mit zahlreichen Cafés, Wochenmärkten und kleinen Geschäften.

Im nördlichen Teil des Stadtteils befindet sich die autofreie Siedlung „Stellwerk 60“, eines der bekanntesten Wohnprojekte Kölns. Sie wurde auf dem Gelände des ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerks errichtet und steht heute als Modell für nachhaltige, gemeinschaftsorientierte Stadtentwicklung.

Die Siedlung zeichnet sich durch ihr verkehrsfreies Konzept aus – Autos bleiben am Rand in einem zentralen Parkhaus, wodurch innerhalb der Anlage ausschließlich Fußgängerinnen und Radfahrerinnen unterwegs sind. Diese Struktur schafft eine besonders ruhige, sichere und kinderfreundliche Wohnatmosphäre. Großzügige Grünflächen, Spielplätze und gemeinschaftliche Höfe fördern das nachbarschaftliche Miteinander und bieten viel Raum für Begegnung und Erholung.

Darüber hinaus verfügt das Quartier über eine gemeinschaftliche Park- und Mobilitätsfläche, Kindertagesstätten, gemeinschaftlich genutzte Gärten und Flächen für Car- und Bikeshaaring. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und gastronomische Angebote liegen im direkten Umfeld, ebenso wie Haltestellen von S-Bahn, U-Bahn und Bus – so sind das Stadtzentrum oder bspw. der Kölner Hauptbahnhof in kurzer Zeit erreichbar.

Daneben sind für Autofahrer die Innere Kanalstr. wie auch die Neusser Str. optimale Verkehrsadern, um sich sowohl innerhalb Kölns zu bewegen, als auch umliegende Stadtteile oder die Autobahnen A1, A57 oder A3, A4 problemlos zu erreichen.

Insgesamt verbindet die Lage das urbane Leben von Köln-Nippes mit den Qualitäten einer modernen, nachhaltigen und familienfreundlichen Wohnumgebung – ein ideales Umfeld für alle, die ruhiges Wohnen zentral in Köln schätzen.

??????? ?????????: 25406035 - 50733 Köln – Nippes

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.3.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 57.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Nahwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

??????? ?????????: 25406035 - 50733 Köln – 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