

Köln – Nippes

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

*Codice oggetto: 25406025*



PREZZO D'ACQUISTO: 189.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 23 m<sup>2</sup> • VANI: 1

Codice oggetto: 25406025 - 50733 Köln – Nippes

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25406025 - 50733 Köln – Nippes

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25406025
Superficie netta	ca. 23 m <sup>2</sup>
Vani	1
Anno di costruzione	1907
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	189.000 EUR
Appartamento	Appartamento
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Superficie commerciale	ca. 47 m <sup>2</sup>
Stato dell'immobile	Curato
Superficie lorda	ca. 29 m <sup>2</sup>

Codice oggetto: 25406025 - 50733 Köln – Nippes

## Dati energetici

Riscaldamento	Elettricità	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	04.04.2029	Consumo energetico	79.00 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Gas	Classe di efficienza energetica	C
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1907

Codice oggetto: 25406025 - 50733 Köln – Nippes

## La proprietà



Codice oggetto: 25406025 - 50733 Köln – Nippes

## La proprietà



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)



Codice oggetto: 25406025 - 50733 Köln – Nippes

## La proprietà



Codice oggetto: 25406025 - 50733 Köln – Nippes

## La proprietà





Codice oggetto: 25406025 - 50733 Köln – Nippes

## La proprietà



Codice oggetto: 25406025 - 50733 Köln – Nippes

## La proprietà





Codice oggetto: 25406025 - 50733 Köln – Nippes

## La proprietà



Codice oggetto: 25406025 - 50733 Köln – Nippes

## La proprietà





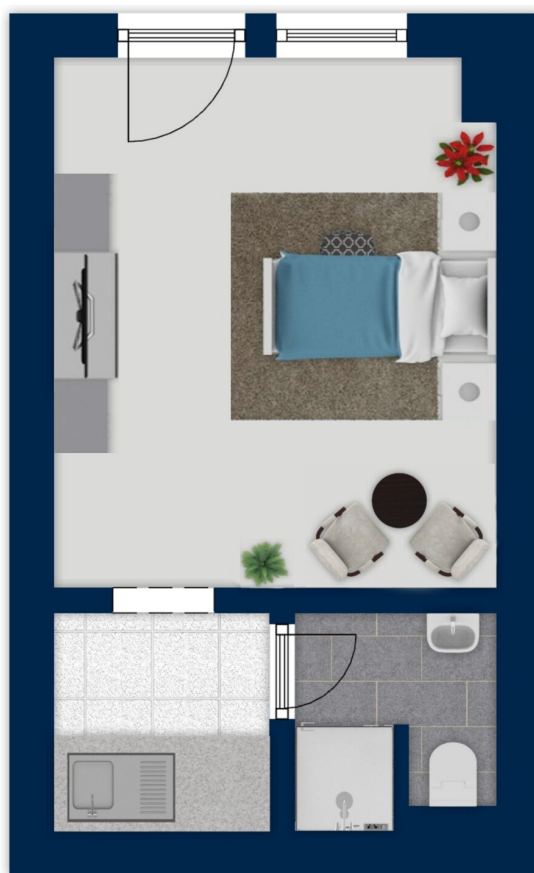
Codice oggetto: 25406025 - 50733 Köln – Nippes

## La proprietà



Codice oggetto: 25406025 - 50733 Köln – Nippes

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25406025 - 50733 Köln – Nippes

## Una prima impressione

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.



Codice oggetto: 25406025 - 50733 Köln – Nippes

## Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25406025 - 50733 Köln – Nippes

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25406025 - 50733 Köln – Nippes

## Ulteriori informazioni

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 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.

Codice oggetto: 25406025 - 50733 Köln – Nippes

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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