

Exposé

Erdgeschosswohnung in Köln

BEZUGSFERTIG! 2026 Saniert (3-Zi. WG Potential!)



Objekt-Nr. OM-432479

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **349.990 €**

Ansprechpartner:
Armin Danesh

Grüner Hof 32
50739 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Zimmer	3,50	Übernahme	sofort
Wohnfläche	63,00 m²	Zustand	saniert
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Hausgeld mtl.	180 €	Etage	Erdgeschoss

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gut aufgeteilte und geschmackvoll gestaltete Eigentumswohnung befindet sich im Hochparterre eines gepflegten, denkmalgeschützten Hauses. Die Wohnung wurde im Jahr 2026 saniert und modernisiert. Beim Betreten der Wohnung fällt durch die Südwest-Ausrichtung sofort der freundliche Charakter dieser Immobilie auf. Die Wohnung befindet sich in einem neuwertigen Zustand und ist somit sofort bezugsbereit. Über eine großzügige Diele erreichen Sie das Schlaf- und Kinderzimmer sowie das hell geflieste Badezimmer und das Gäste-WC. Vom Wohn- und Essbereich aus haben Sie direkten Zugang zum Balkon. Weitere Vorteile sind das niedrige Hausgeld, die ruhige Lage, der großzügige Kellerraum sowie die angenehme Hausgemeinschaft. Zudem bietet die Immobilie mehrere Nutzungs- und Vermietungsmöglichkeiten, da die Zimmer optimal geschnitten sind – sowohl für eine Familie mit zwei Kindern als auch für eine 3-Zimmer-WG. Sollten Sie Interesse haben, fordern Sie gerne ein Exposé an und melden Sie sich telefonisch bei mir, um einen Termin zu vereinbaren.

Ausstattung

Vollständige Renovierung: neuer Boden (Holzdekor) mit weißen Holzfußleisten, neue weiße Innentüren mit Edelstahlgriffen, frisch gestrichene Wände durchgehend in Weiß. Großformatige Fliesen in Marmoroptik, beleuchteter Spiegel, Handtuchheizkörper. Separates WC mit Fenster und weißen Wandfliesen. Alle Zimmer mit Heizkörpern und ausreichend Steckdosen. Balkon vorhanden. Kellerabteil im Gebäude inklusive.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad

Lage

Nippes liegt im Norden von Köln und grenzt an den Rhein im Westen sowie an andere Kölner Stadtteile wie Riehl, Niehl und Ehrenfeld.

Nippes ist ein lebendiger und vielfältiger Stadtteil mit einer Mischung aus Wohn- und Geschäftsgebieten. Er ist bekannt für seine multikulturelle Atmosphäre, traditionellen Märkte und charmanten Altbausiedlungen.

Nippes ist durch mehrere Straßenbahnlinien und Busverbindungen gut an das Kölner Verkehrsnetz angebunden. Der Hauptbahnhof Köln ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreichbar, was den Stadtteil für Pendler attraktiv macht.

Der Stadtteil bietet eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Bars. Bekannt ist Nippes auch für seinen Wochenmarkt und den Wilhelmplatz, der ein zentraler Treffpunkt für Anwohner und Besucher ist.

Nippes hat eine lebendige Kulturszene mit Theatern, Galerien und kulturellen Veranstaltungen. Zudem gibt es viele soziale Einrichtungen, Schulen und Kindergärten, die das Gemeinschaftsleben im Stadtteil prägen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Flur



Wohn- Essbereich

Exposé - Galerie



Tageslichtbad



Zimmer 1

Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 3

Exposé - Galerie



Wohn- Essbereich



Balkon

Exposé - Galerie

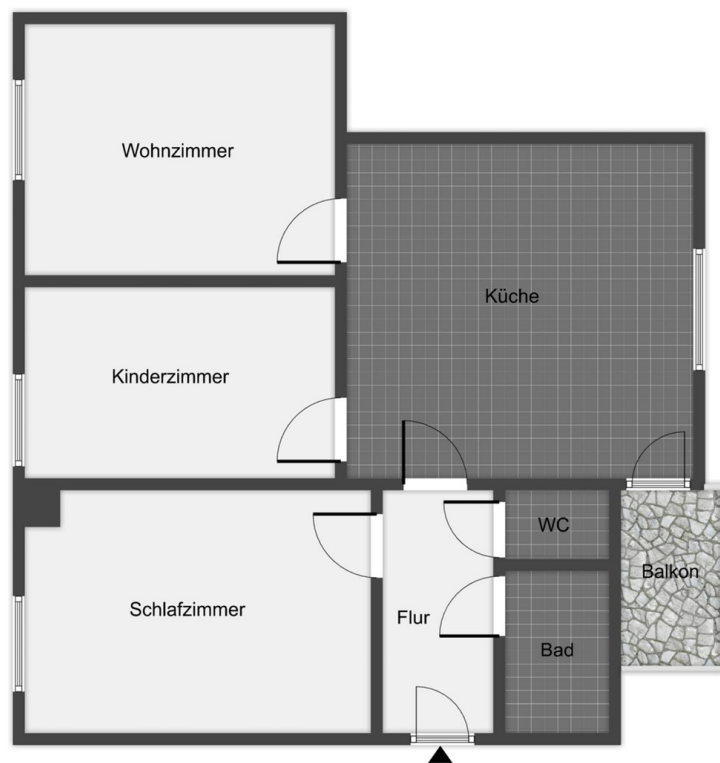


Hausflur



Umgebung

Exposé - Grundrisse



Grundriss