

Exposé

Erdgeschosswohnung in Köln

Frisch modernisierte 2-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon – provisionsfrei im Herzen von Nippes



Objekt-Nr. OM-447786

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **309.000 €**

50733 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1966	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	60,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	4,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Einziehen und wohlfühlen – ohne Abstriche. Diese vollständig modernisierte 2-Zimmer-Wohnung in Köln-Nippes verbindet frisches Design mit einer der gefragtesten Lagen der Stadt.

Die Wohnung liegt in einem überwiegend von Eigentümern genutzten Mehrfamilienhaus mit 3 Etagen (8 Wohneinheiten), Baujahr 1966 im beliebten Köln Nippes.

Auf ca. 60 qm bietet sie ein effizientes 2 Zimmer Layout mit Bad, Küche, Abstellraum sowie dem Südbalkon.

Es handelt sich um eine Souterrainwohnung, durch eine Hanglage hat die Wohnung jedoch Erdgeschosscharakter mit großem Balkon.

Nach frischer Modernisierung präsentiert sich die Wohnung hell, gepflegt und eignet sich sowohl für Selbstnutzer, als auch für Kapitalanleger mit moderner Optik und robuster Ausstattung.

Verkauf von privat - ohne Provision.

Ausstattung

Die Wohnung wurde im April 2026 umfassend modernisiert. Die Renovierung umfasste sämtliche relevanten Bereiche:

Wohnräume

- Hochwertiger Vinylboden, vollflächig verklebt (feuchtigkeitsresistent und langlebig)
- Frisch weiß gestrichene Wände
- Neue Innentüren mit Zargen
- modernes Lichtkonzept

Südbalkon: Großzügiger Balkon mit warmen Holzdielen, nach Süden ausgerichtet

Bad (vollständig erneuert)

- Neue Fliesen im Nassbereich, glatter Putz im Oberbereich
- Vorwand-Hänge-WC, neuer Waschtisch, LED-Spiegel, neue Dusche mit Glas-Duschabtrennung
- Leitungen erneuert
- Handtuch-Heizkörper

Technik

- Elektroleitungen vollständig erneuert und Anzahl der Steckdosen auf aktuellem Stand
- Neue Heizkörper
- Glasfaser liegt im Haus

Weitere Extras

- eigenes Kellerabteil
- Waschraum
- Fahrradkeller

Glasfaser liegt bereits im Haus und wird voraussichtlich in diesem Jahr in die Wohnungen gelegt.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad

Sonstiges

Maßnahmen am Gebäude in den letzten Jahren:

- Erneuerung von Fenstern
- Erneuerung der Gas-Zentralheizung auf moderne Brennwerttechnik umgestellt was sich positiv auf Effizienz und Wohnkomfort auswirkt
- Erneuerung der Hauseingangstüre sowie Briefkastenanlage
- Dachdämmung

Die monatliche Hausgeldrate beträgt 533 Euro und setzt sich transparent wie folgt zusammen:

- 270 Euro umlagefähige Kosten
- 51 Euro nicht umlagefähige laufende Kosten
- 199 Euro monatliche Zuführung in die Instandhaltungsrücklage die von der WEG derzeit temporär für einige Zeit erhöht wurde im Hinblick auf eine in einigen Jahren geplante Sanierungsmaßnahme (Balkone). Für diese Maßnahme bestehen bereits erhebliche Rücklagen was die Planung zusätzlich absichert.

Für Rückfragen, Unterlagen oder einen Besichtigungstermin stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Weitere Dokumente (Teilungserklärung, Wirtschaftsplan, Protokolle) auf Anfrage.

Makleranfragen sind nicht erwünscht. Nach § 7 UWG sind unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Makler ohne ausdrückliche Einwilligung des Empfängers unzulässig.

Lage

Köln Nippes zählt zu den gefragtesten Veedeln der Stadt und verbindet urbanes Lebensgefühl mit einer angenehm gewachsenen Nachbarschaft. Die Lage überzeugt durch ihre hervorragende Verkehrsanbindung: Straßenbahn und Bus sind in wenigen Minuten erreichbar, der Kölner Hauptbahnhof liegt nur eine kurze Fahrt entfernt und auch mit dem Fahrrad sind die zentralen Stadtteile schnell und komfortabel angebunden. Für Pendler ist zudem die gute Erreichbarkeit der wichtigsten Ausfallstraßen ein klarer Pluspunkt.

Das Veedel selbst lebt von seiner authentischen, urbanen Atmosphäre. Entlang der belebten Straßen finden sich zahlreiche Cafés, Restaurants und Bistros, die den Alltag unkompliziert und abwechslungsreich machen. Gleichzeitig prägen kleine, individuelle Geschäfte, Feinkostläden, Boutiquen und Wochenmarkt-Flair das Bild und schaffen eine besondere Mischung aus Kiezcharakter und Großstadtkomfort.

Nippes bietet damit genau das, was viele in Köln suchen: kurze Wege, lebendiges Umfeld, starke Infrastruktur und ein Viertel, das sich jeden Tag ein Stück nach Zuhause anfühlt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	99,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Balkon



Wohnzimmer 1

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2



Bad (vor Fertigstellung)

Exposé - Galerie



Diele 1



Diele 2

Exposé - Galerie



Diele 3



Diele 4

Exposé - Galerie



Küche



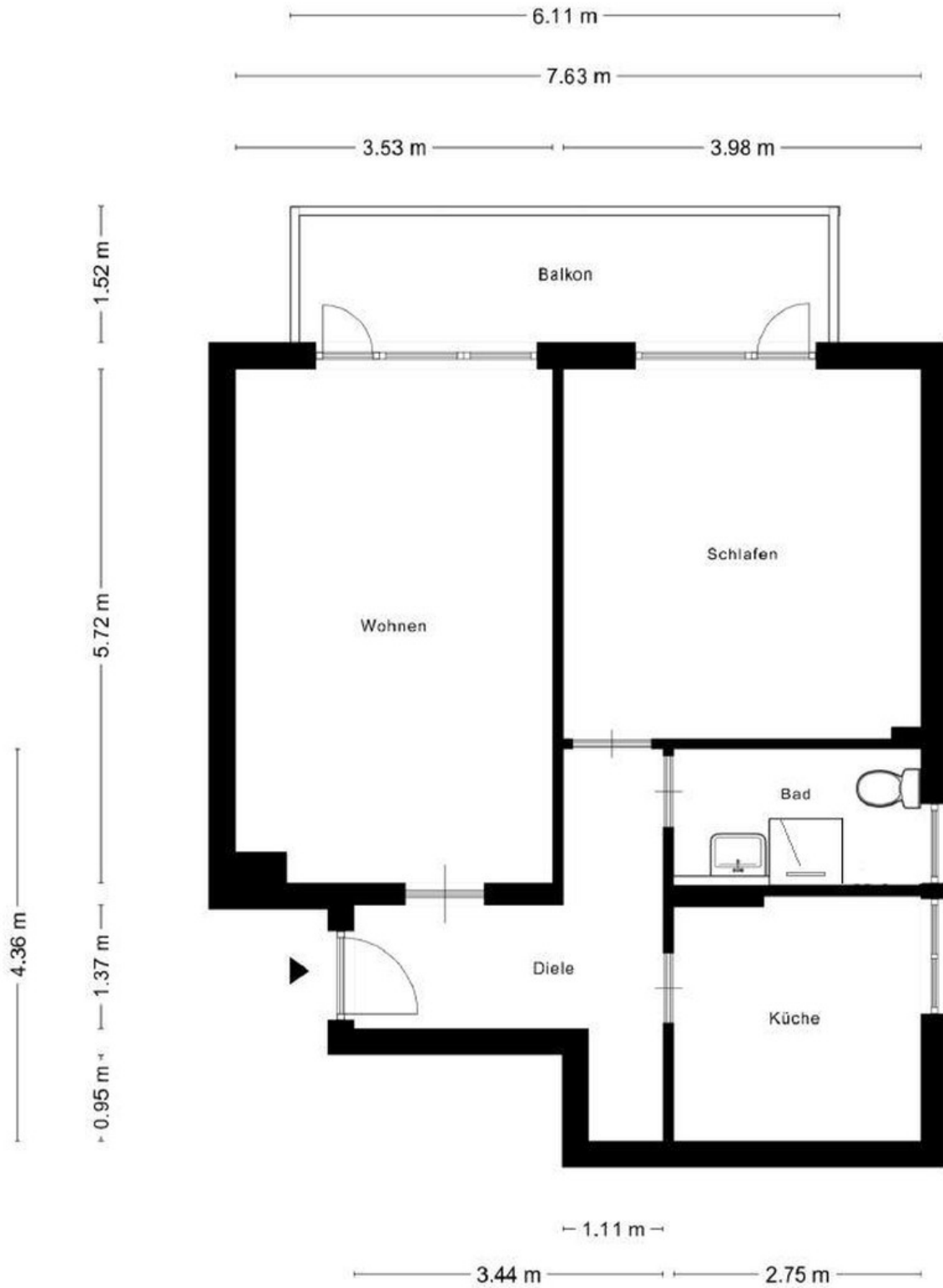
Aussenansicht

Exposé - Galerie



Detail 1

Exposé - Grundrisse



Grundriss bemaßt

Exposé - Grundrisse



3D Grundriss