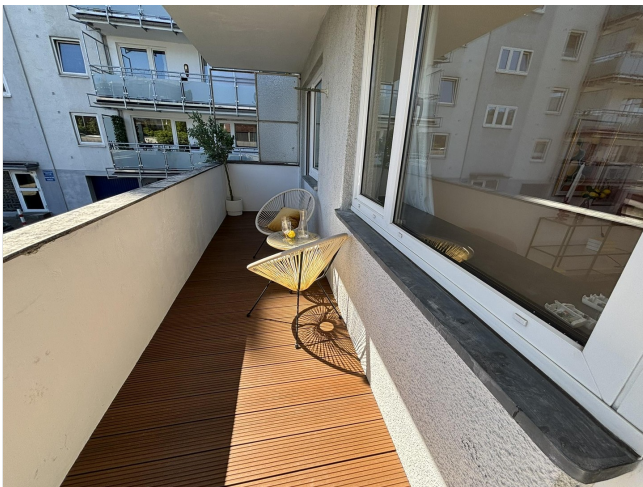


Exposé

Erdgeschosswohnung in Köln

Sonnige 2-Zimmer-Wohnung mit großem Südbalkon in Köln-Nippes – Erstbezug nach Sanierung



Objekt-Nr. OM-456959
Erdgeschosswohnung

Verkauf: **297.000 €**

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

Wer in Nippes wohnen möchte, weiß: Gelegenheiten wie diese sind selten. Diese komplett kernsanierte 2-Zimmer-Wohnung in einem gepflegten Eigentümerhaus überzeugt auf ca. 60 m² mit hochwertiger Ausstattung, einem großzügigen Südbalkon mit Holzdielen und einem modernen Bad – alles neu, alles fertig, sofort einzugsbereit.

Noch dazu provisionsfrei.

Ausstattung

Die Wohnung wurde Anfang 2026 von Grund auf modernisiert. Alle wesentlichen Gewerke wurden erneuert:

- Boden: Hochwertiger, vollflächig verklebter Vinylboden – feuchtigkeitsresistent, robust und pflegeleicht
- Wände: Frisch weiß verputzt und gestrichen, helles, freundliches Raumgefühl
- Türen: Neue Innentüren mit Zargen durchgängig
- Licht: Modernes Lichtkonzept in allen Räumen
- Bad: Vollständig neu – Vorwand-Hänge-WC, Waschtisch, Glasdusche, LED-Spiegel, Handtuchheizkörper, neue Fliesen und Leitungen
- Technik: Elektroinstallation komplett erneuert, neue Heizkörper, Glasfaser im Haus verfügbar
- Balkon: Großer Südbalkon mit warmen Holzdielen – ideal zum Entspannen und Genießen

Extras: Kellerabteil, Fahrradkeller vom Hof aus erreichbar, Waschraum mit eigenem Waschplatz im Haus

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad

Sonstiges

Das Mehrfamilienhaus (Baujahr 1966, 3 Etagen, 8 Einheiten) wird überwiegend von Eigentümern bewohnt.

In den letzten Jahren wurden Fenster, Hauseingangstür, Briefkastenanlage, Dachdämmung sowie die Heizungsanlage auf moderne Brennwerttechnik erneuert.

Es handelt sich zwar um eine Souterrain-Wohnung, aufgrund der Hanglage ist diese dennoch Erdgeschossähnlich mit bodentiefen Fenstern in den Wohnräumen.

Das Hausgeld beträgt übergangsweise erhöht 533 €/Monat (inkl. erhöhter Rücklage von 200 € für geplante Balkonarbeiten, für die bereits erhebliche Mittel angespart sind). Die Rücklage wird zeitnah wieder auf ein Normalmaß reduziert, sodass mittelfristig mit einem Hausgeld um 350 € zu rechnen ist.

Kauf provisionsfrei von privat.

Makleranfragen unerwünscht.

Lage

Köln-Nippes gehört zu den beliebtesten und lebendigsten Stadtteilen Kölns. Das Viertel punktet mit kurzen Wegen zu Straßenbahn und Bus, einer lebhaften Gastro- und Einkaufsszene sowie einem echten Kiezgefühl. Cafés, Wochenmärkte, Boutiquen und

Grünflächen machen Nippes zu einem der attraktivsten Wohnorte der Stadt – auch für Berufspendler dank direkter Anbindung an den Hauptbahnhof und die Ausfallstraßen.

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



Wohnzimmer 1

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2



Bad 1

Exposé - Galerie



Balkon 2



Diele 4

Exposé - Galerie



Küche 1



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Aussenansicht



Diele 2

Exposé - Galerie



Bad 2



Diele 3

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Küche 1

Exposé - Galerie



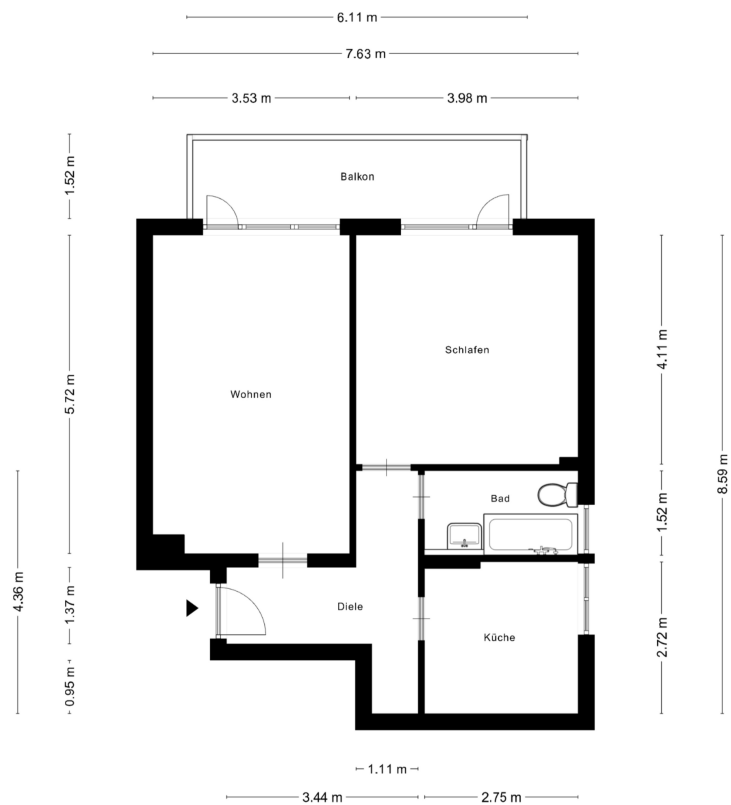
Küche 3



Detail1

Exposé - Grundrisse

WOHNUNG



Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©

