

# Exposé

## Wohnung in Köln

### Urban Living in Nippes - Hochwertig modernisierte 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon



Objekt-Nr. OM-458710

#### Wohnung

Verkauf: **319.000 €**

Ansprechpartner:  
I. Leuer

50733 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1957	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	55,26 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	180 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Stilvoll modernisiert. Urban gelegen. Sofort einziehen.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Köln-Nippes: Diese hochwertig kernmodernisierte Wohnung verbindet zeitlose Ästhetik mit urbanem Lebensgefühl – perfekt für Eigennutzer oder Kapitalanleger, die eine sofort bezugsfertige Immobilie in einer der beliebtesten Lagen Kölns suchen.

Bereits beim Betreten fällt die klare, moderne Gestaltung auf: helle Räume, ein harmonisches Farbkonzept, hochwertige Bodenbeläge in Holzoptik und ein durchdachtes Lichtdesign schaffen eine ruhige, elegante Atmosphäre.

Das Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Balkon. Große Fensterflächen sorgen den ganzen Tag über für viel Tageslicht und verleihen der Wohnung eine offene, freundliche Wirkung. Der Balkon bietet zusätzlichen Freiraum mitten in der Stadt – ideal für den ersten Kaffee am Morgen oder entspannte Sommerabende.

Auch die übrigen Räume überzeugen mit einer klaren, modernen Linie:

- hochwertig modernisiertes Badezimmer mit großformatigen italienischen Fliesen
- stilvolle Küche mit viel Stauraum
- großzügiges Schlafzimmer mit ruhigem Rückzugscharakter
- lange, elegant gestaltete Diele mit integrierten Deckenspots
- neue Oberflächen, Böden, Türen und Elektrik
- sofort bezugsfertiger Zustand ohne Renovierungsaufwand

Die Wohnung wurde 2026 umfassend kernmodernisiert und präsentiert sich in einem Zustand, der eher an einen hochwertigen Neubau als an einen klassischen Bestand erinnert.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde im Jahr 2026 umfassend modernisiert und befindet sich in einem nahezu neuwertigen Zustand.

Im Zuge der Sanierung wurden unter anderem folgende Arbeiten durchgeführt:

- neue Gasetagenheizung
- neue Heizungsleitungen
- neue Wasser- und Abwasserleitungen
- Erneuerung des Fallstrangs für die Einheit
- neue Elektrik
- hochwertig modernisiertes Badezimmer mit neuer Sanitärausstattung
- neue Bodenbeläge in moderner Holzoptik
- neue Wand- und Oberflächengestaltung
- modernes Lichtkonzept mit Spots
- neue Innentüren

Besonders hervorzuheben ist zudem das niedrige Hausgeld von aktuell lediglich 180€ monatlich. Darüber hinaus verfügt die Eigentümergemeinschaft über eine solide Instandhaltungsrücklage.

Gerne präsentieren wir Ihnen die Wohnung im Rahmen einer persönlichen Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**Fußboden:**

Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad

## Lage

Lage – Köln-Nippes

Nippes gehört seit Jahren zu den gefragtesten Veedeln Kölns. Die Mischung aus urbanem Lifestyle, gewachsener Nachbarschaft, Cafés, Wochenmärkten und sehr guter Anbindung macht den Stadtteil besonders attraktiv. Die Immobilie liegt angenehm ruhig und gleichzeitig hervorragend angebunden – eine seltene Kombination.

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, ÖPNV sowie Grünflächen befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	150,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Schlafen

# Exposé - Galerie



Küche



Bad

# Exposé - Galerie



Diele



Balkon



Gebäude

# Exposé - Grundrisse

