

# Exposé

## Wohnung in Köln

### 3 Zimmer Altbauwohnung in Nippes mit Garage ohne Makler



Objekt-Nr. OM-461246

#### Wohnung

Verkauf: **249.000 €**

Neusser Strasse 454,  
50733 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1928	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	63,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	63,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Garagen	1
Hausgeld mtl.	353 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine gepflegte Eigentumswohnung in attraktiver Lage von Köln-Nippes auf der Neusser Straße 454. Die Wohnung befindet sich im Hochparterre eines im Jahr 1928 erbauten Mehrfamilienhauses und verfügt über ca. 63 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf drei Zimmer.

Die Immobilie überzeugt durch ihren gelungenen Grundriss, hohe Decken und große Fenster, die für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre sorgen. Das Wohnzimmer bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten, während die großzügige Küche mit direktem Zugang zur Loggia zusätzlichen Wohnkomfort schafft. Ein weiteres Zimmer kann flexibel als Ess-, Arbeits- oder Schlafzimmer genutzt werden. Das Tageslichtbad sowie ein separates WC runden das Raumangebot ab.

Ein besonderer Pluspunkt ist die zum Angebot gehörende Garage, die bereits im Kaufpreis enthalten ist. Gerade in dieser gefragten Wohnlage stellt ein eigener Garagenstellplatz einen wertvollen Mehrwert dar und erhöht die Attraktivität der Immobilie zusätzlich.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und eignet sich daher besonders für Kapitalanleger, die von bestehenden Mieteinnahmen profitieren möchten. Gleichzeitig bietet die Immobilie aufgrund ihrer attraktiven Lage und des funktionalen Grundrisses interessante Perspektiven für Käufer, die eine spätere Eigennutzung in Betracht ziehen.

Die Kombination aus vermieteter Wohnung, eigener Garage und der begehrten Lage in Köln-Nippes macht dieses Objekt zu einer attraktiven Investition mit langfristigem Potenzial. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Der Verkauf erfolgt direkt durch den Eigentümer. Für den Käufer fällt keine Provision an.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung und vereinbaren auf Wunsch einen Besichtigungstermin.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer attraktiven und gewachsenen Wohnlage von Köln, die urbanes Leben mit hohem Wohnkomfort verbindet. Die hervorragende Infrastruktur sowie die ausgezeichnete Verkehrsanbindung machen diesen Standort gleichermaßen interessant für Eigennutzer und Kapitalanleger.

Eine Straßenbahnhaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und ermöglicht eine schnelle und unkomplizierte Anbindung an die Kölner Innenstadt. Darüber hinaus sind die umliegenden Autobahnen in wenigen Fahrminuten erreichbar, was insbesondere für Berufspendler einen großen Vorteil darstellt.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in komfortabler Reichweite. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten sind bequem zu Fuß erreichbar und sorgen für kurze Wege im Alltag.

Auch das Freizeit- und Erholungsangebot lässt keine Wünsche offen. Grünanlagen und Parkflächen in der näheren Umgebung laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Freien ein. Familien profitieren zudem von einer guten Auswahl an Kindergärten, Schulen und weiteren Bildungseinrichtungen in der Nachbarschaft.

Zahlreiche Restaurants, Cafés und weitere gastronomische Angebote verleihen dem Viertel eine hohe Lebensqualität und bieten vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Eine gute

medizinische Versorgung ist durch mehrere Arztpraxen und ein nahegelegenes Krankenhaus ebenfalls gewährleistet.

Der internationale Flughafen Köln/Bonn ist in etwa 30 Minuten erreichbar und unterstreicht die Attraktivität des Standortes für Geschäftsreisende und Vielreisende.

Die Wohnung ist derzeit vermietet. Dadurch eignet sich die Immobilie sowohl als Kapitalanlage mit laufenden Mieteinnahmen als auch perspektivisch für eine spätere Eigennutzung im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten.

Ein Garagenstellplatz gehört zur Wohnung und ist bereits im Kaufpreis enthalten.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	143,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Wohnungstür

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



WC



Badezimmer

# Exposé - Galerie

EXPRESS-PASS 432072 <https://www.express-pass.de>

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

Gültig bis: 11.02.2035 Registrierungsnummer: NW-2025-00566388 1

Gebäude	
Gebäudetyp	Wohngebäude
Adresse	Neusser Straße 452-454 50733 Köln
Gebäudeteil	Ganzes Gebäude
Baujahr Gebäude	1928
Baujahr Wärmeerzeuger	2021
Anzahl der Wohnung	17 (Wohnfläche: 1080,0 m <sup>2</sup> )
Gebäudefläche (A <sub>G</sub> )	1296,0 m <sup>2</sup> <input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung	Gas
Wesentliche Energieträger Warmwasser	Gas
Erneuerbare Energien	Art: _____ Verwendung: _____
Art der Lüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Anlagen	Anzahl: _____ Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion: _____
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf

### Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsgröße dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 8). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung erfolgte durch:  Eigentümer  Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beifolgt (freiwillige Angabe)

### Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung):  
Dr. Johannes Liess  
Architekt  
Lüchow 8  
17179 Altkalen

Unterschrift des Ausstellers:  11.02.2025

\* Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG  
\* Nur im Falle des § 79 Abs. 2 Satz 2 GEG einzuregen  
\* Kfz-Kennzeichen oder Kombinationen von Kennzeichen im Sinne des § 74 GEG

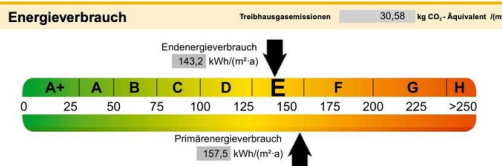
## Energie Ausweis S1

EXPRESS-PASS 432072 <https://www.express-pass.de>

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

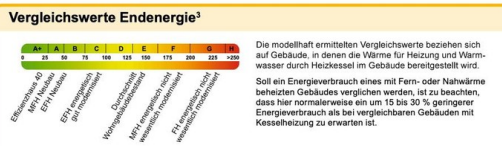
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registrierungsnummer: NW-2025-00566388 3



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 143,20 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum	von	bis	Energieträger	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klimafaktor
01.01.2023	01.01.2023	31.12.2023	Gas	1,1	147 239,0	34 560,0	112 679,0	1,40
01.01.2022	01.01.2022	31.12.2022	Gas	1,1	130 633,0	34 560,0	96 073,0	1,38
01.01.2021	01.01.2021	31.12.2021	Gas	1,1	172 466,0	34 560,0	137 906,0	1,18



### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>G</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>3</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
\* gegebenenfalls auch Leerstandszeitpunkte, Warmwasser- oder Kältpauschale in kWh  
\* EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

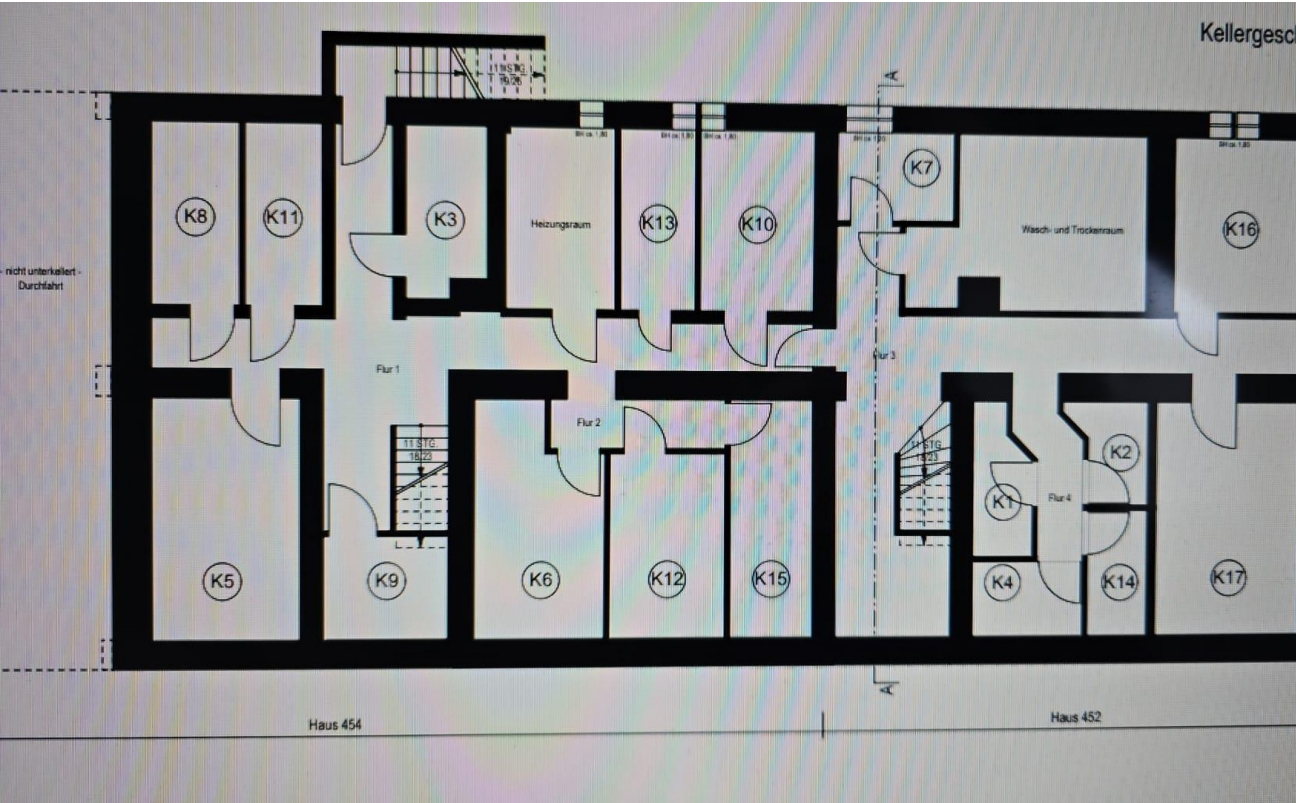
## Energie Ausweis S2



# Exposé - Grundrisse

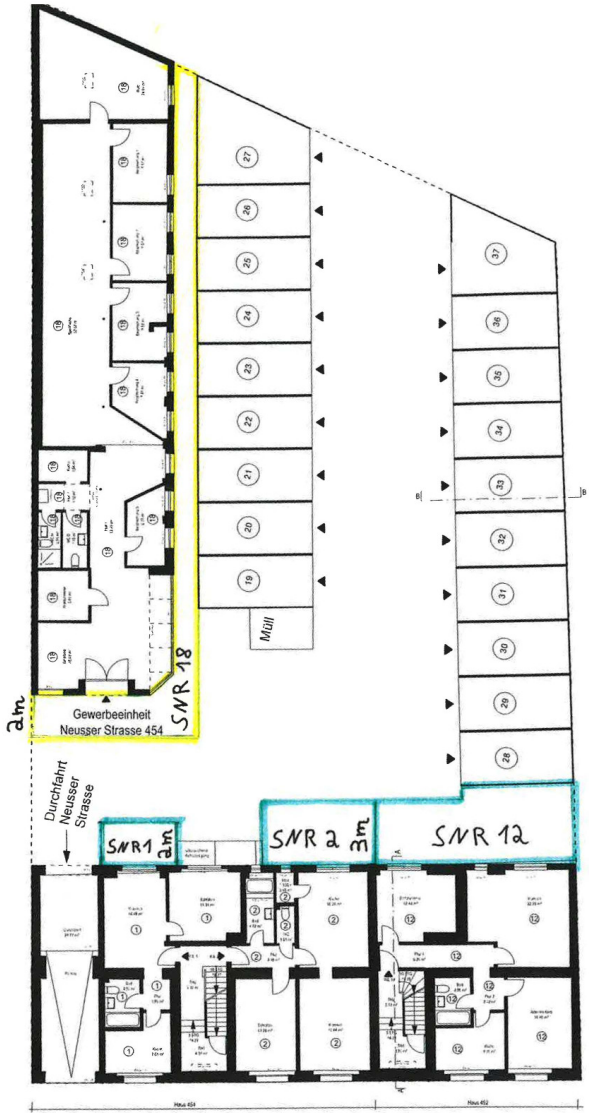


Grundriss



Kellerraum 03

# Exposé - Grundrisse



*Sondernutzungsrechte  
Jocelyne*