

Exposé

Erdgeschosswohnung in Köln

Einziehen und wohlfühlen: Lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon in Nippes



Objekt-Nr. OM-467854

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **296.999 €**

50733 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1966	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	60,45 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Stellen Sie sich vor: Morgenkaffee auf Ihrem eigenen Südbalkon mit warmen Holzdielen, mitten im pulsierenden Köln-Nippes. Diese rund 60 m² große Erdgeschosswohnung wurde Anfang 2026 von Grund auf neu gestaltet und wartet auf ihre neuen Bewohner – komplett fertig, nichts mehr zu tun.

Was diese Wohnung besonders macht: Jedes Detail wurde durchdacht. Der vollflächig verklebte Vinylboden ist robust, pflegeleicht und feuchtigkeitsresistent. Die Wände erstrahlen in frischem Weiß, neue Innentüren mit Zargen ziehen sich durch die gesamte Wohnung, und ein modernes Lichtkonzept setzt jeden Raum ins beste Licht. Das neue Bad lässt keine Wünsche offen: Vorwand-Hänge-WC, Waschtisch, Glasdusche, LED-Spiegel und Handtuchheizkörper. Auch die Technik ist auf dem neuesten Stand – komplett neue Elektroinstallation, neue Heizkörper und Glasfaser-Anschluss im Haus.

Praktisch dazu: ein eigenes Kellerabteil, ein Fahrradkeller über den Innenhof und ein gemeinschaftlicher Wasorraum.

Ausstattung

Gut zu wissen: Das Haus (Baujahr 1966, drei Etagen, acht Einheiten) ist überwiegend in Eigentümerhand. Fenster, Hauseingangstür, Briefkasten, Dachdämmung und Heizung wurden bereits modernisiert.

Die Wohnung liegt technisch im Souterrain, wirkt durch die Hanglage und die bodentiefen Fenster jedoch wie ein klassisches Erdgeschoss.

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad

Sonstiges

Das Hausgeld beträgt aktuell 476 €/Monat – darin enthalten ist eine erhöhte Rücklage von 170 € für geplante Balkonarbeiten, für die bereits ausreichend Mittel zurückgelegt wurden. Sobald diese Maßnahme abgeschlossen ist, sinkt das Hausgeld voraussichtlich auf rund 350 €.

Privater Verkauf – provisionsfrei.

Von Maklern kontaktiert zu werden, ist nicht gewünscht (§ 7 UWG: Unaufgeforderte Kontaktaufnahme durch Makler ohne ausdrückliche Zustimmung ist unzulässig).

Lage

Die Lage rundet das Angebot ab: Nippes gilt als eines der lebendigsten Kölner Viertel mit Kiezcharakter – Cafés, Wochenmärkte, kleine Boutiquen und grüne Ecken liegen direkt vor der Tür. Bahn und Bus sind schnell erreicht, und auch zum Hauptbahnhof sowie den Ausfallstraßen ist die Anbindung sehr gut.

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



Balkon

Exposé - Galerie



Badezimmer a



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Wohnzimmer A

Exposé - Galerie



Küche A



Diele B

Exposé - Galerie



Schlafzimmer A



Diele A

Exposé - Galerie



Küche B



Diele C

Exposé - Galerie



Aussenansicht

Exposé - Grundrisse

