

Exposé

Wohnung in Köln

Modernes Wohnglück in Köln-Nippes – Ruhig, zentral & nah am Grünen!



Objekt-Nr. OM-469326

Wohnung

Vermietung: **1.995 € + NK**

50733 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.10.2026
Wohnfläche	85,50 m ²	Zustand	Neuwertig
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	220 €	Etage	1. OG
Miete Garage/Stellpl.	135 €	Tiefgaragenplätze	1
Mietsicherheit	5.985 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen des lebendigen und beliebten Stadtteils Köln-Nippes! Diese wunderschöne Nichtraucher-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines modernen, gepflegten 11-Parteienhauses. Trotz der zentralen Lage wohnen Sie hier herrlich ruhig, da das Gebäude in einer charmanten Sackgasse liegt. Ein Aufzug bringt Sie barrierefrei und komfortabel direkt von der Tiefgarage bis vor Ihre Wohnungstür.

Ausstattung

Ausstattung & Highlights:

Wohnkomfort:

Zwei gemütliche Schlafzimmer sind mit hochwertigem Echtholzparkett ausgestattet, das für eine warme Wohlfühlatmosphäre sorgt.

Modernes Design:

Der großzügige Wohnbereich sowie das stilvolle Badezimmer bestechen durch großformatige, moderne Fliesen.

Außenbereich:

Genießen Sie entspannte Stunden auf Ihrem privaten Balkon oder nutzen Sie den gepflegten Gemeinschaftsgarten des Hauses.

Stauraum & Parken:

Zur Wohnung gehören ein eigener Kellerraum sowie ein sicherer Tiefgaragenstellplatz.

Nachhaltigkeit:

Das Gebäude wird zeitgemäß und energieeffizient beheizt, was für niedrige Nebenkosten und ein gutes Gefühl sorgt.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Aufzug, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Keine Haustiere

Lage

Die Lage sucht ihresgleichen: Sie wohnen mitten im Herzen von Nippes, müssen aber nicht auf Ruhe verzichten. Ein absolutes Highlight ist die Nähe zur Natur – die beliebte Parkanlage "Nippeser Tälchen" liegt nur ca. 150 Meter entfernt und lädt zu Spaziergängen, Sport oder zum Entspannen ein. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Cafés und Restaurants sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	36,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Wohnbereich

Exposé - Galerie



offene Wohn-/Essküche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer/Büro



Badezimmer

Exposé - Galerie



Dusche



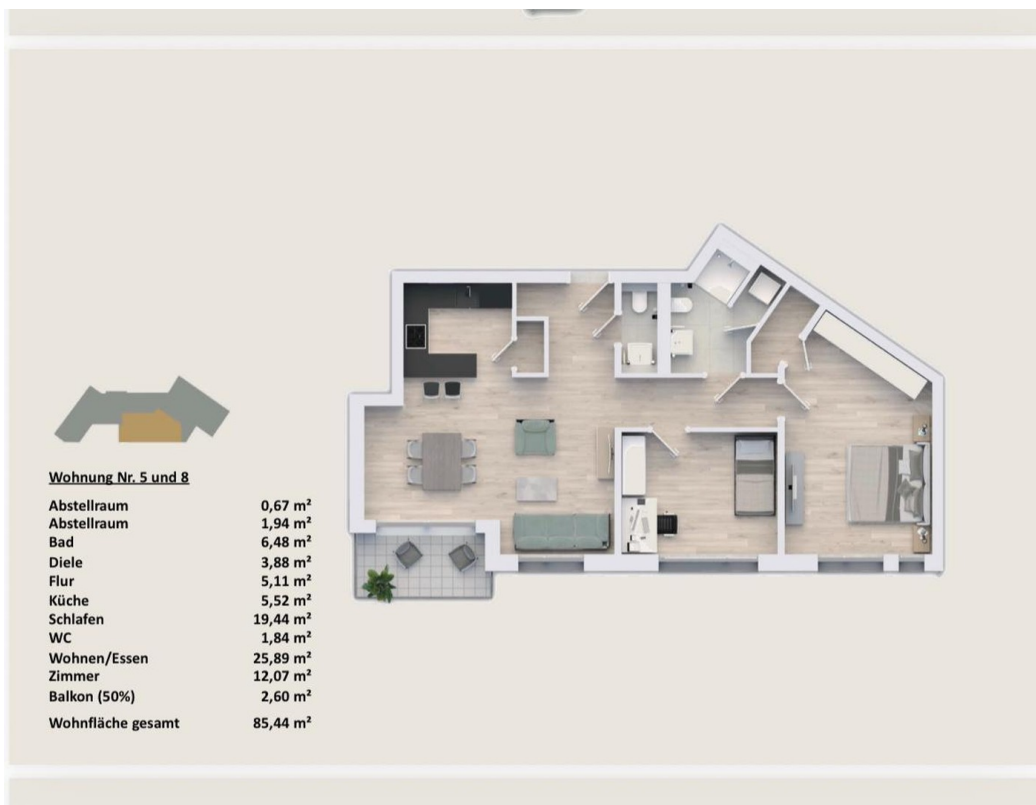
Gäste-WC

Exposé - Galerie



Balkon

Exposé - Grundrisse



Grundriss