



Objekt: IK-2663-Wohn

## **Freigezogene 2-Zimmerwohnung in zentraler Lage**

Etagenwohnung, Köln / Nippes

## Im Fokus

<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objektyp</b>	Etagenwohnung
<b>Wohnfläche</b>	ca. 53 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	ca. 4 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	2
<b>Schlafzimmer</b>	1
<b>Badezimmer</b>	1
<b>Baujahr</b>	1966
<b>Energieausweis</b>	Verbrauchsausweis
<b>Endenergieverbrauch</b>	179 kWh/(m <sup>2</sup> a)
<b>Energieausweis gültig bis</b>	23.10.2028
<b>Baujahr Heizung</b>	2023
<b>wesentlicher Energieträger</b>	Gas
<b>Energieeffizienzklasse</b>	F
<b>Balkon</b>	Ja
<b>Kaufpreis</b>	239.000,00 €
<b>Käufer - Maklercourtage</b>	3,57% (inkl. MwSt.) des notariellen Kaufpreises
<b>Hausgeld</b>	391,00 €

## Impressionen



Wohnbereich



Wohnbereich



Wohnbereich



Eingangsbereich



Küche



Küche



Balkon



Balkon



Rückseite



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Bad

## Grundrisse



Wohnung & Balkon

## Virtueller Rundgang

Die virtuelle Besichtigung steht Ihnen unter folgendem Link zur Verfügung:  
<https://tour.giraffe360.com/b0fe434ed1804f9a9c6ced03a384db43/?nocookie>

## Beschreibung

Eigennutzer und Kapitalanleger aufgepasst: In zentraler Lage von Köln Nippes bietet die ca. 53 m<sup>2</sup>-große 2-Zimmerwohnung ideale Perspektiven zum städtischen Wohnen oder als attraktives Investment. Durch seine unmittelbare Lage am Verkehrsknotenpunkt "Neusser Str./Gürtel" sind mit Bus und Bahn alle relevanten Kölner Hotspots in wenigen Minuten erreicht.

Den Wohnmittelpunkt der hellen Wohnung bildet das Wohnzimmer mit Zugang zum sonnigen Balkon, welcher zudem auch vom Schlafzimmer betreten werden kann. Die praktische Küche, welche im Kaufpreis bereits enthalten ist, sowie das helle Tageslichtbad komplettieren das Raumangebot. Aufgrund seit 2020 fortlaufend durchgeführter Instandhaltungen in der Wohnung werden sich die neuen Eigentümer an dem gepflegten und bezugsfertigen Zustand erfreuen.

Die Wohnung ist seit mehreren Jahren vom Eigentümer bewohnt und wird kurzfristig bezugsfrei. Mit Blick auf die im Laufe der Jahre am Gebäude bereits vollzogenen Modernisierungen und die zudem bereits angesammelte Instandhaltungsrücklage darf sich der neue Eigentümer auf ein risikoarmes und nachhaltiges Investment freuen. Abgerundet wird das Angebot durch den zur Wohnung gehörigen praktischen Kellerraum.

## Lage

Seit jeher gilt Nippes als beliebte Wohnlage innerhalb Kölns. Mit dem Kölner Zoo, der Flora und mehreren Grünparks begeistert Nippes mit seinem harmonischen Wohngefühl in zentraler Lage der Rheinmetropole.

Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs stehen auf der Neusser Straße zur Verfügung. Kindergärten, Grund- und weiterführenden Schulen sind schnell erreicht. Zudem macht die Nähe zur Uni Köln (Fahrzeit: 12 min.) und zum Kölner Dom/Neumarkt (15 min.) Nippes zum Wohnmittelpunkt für viele Studenten, Singles und Paare.

## Ihr Ansprechpartner

IMMOBILIEN KAESLER

Kölner Straße 79

50259 Pulheim

Telefon: +49 2238 4788388

E-Mail: [kontakt@immobilien-kaesler.de](mailto:kontakt@immobilien-kaesler.de)

Web: [www.immobilien-kaesler.de](http://www.immobilien-kaesler.de)

### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.