



CITYHOUSE: Attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon – ab 09/2026 frei nutzbar



50733 Köln

Details

externe Objnr	1028300014	Provision	3,57% vom Kaufpreis inkl. Mwst.
Objektart	Wohnung	Hausgeld	353 €
Objektyp	Hochparterre	Wohnfläche	54 m ²
Nutzungsart	Wohnen	Anzahl Zimmer	2
Vermarktungsart	Kauf	Baujahr lt.	1954
Etage	1	Energieausweis	
Kaufpreis	269.000 €		

wesentlicher
Energieträger

Gas

Fahrstuhl
Balkon

Personenaufzug
Ja

Beschreibung

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung aus dem Baujahr ca. 1954 befindet sich im Hochparterre eines ordentlichen Mehrfamilienhauses und bietet auf ca. 54 m² Wohnfläche eine attraktive Kombination aus komfortablem Wohnen und guter Investitionsmöglichkeit.

Der großzügige Wohnbereich überzeugt durch seine helle und freundliche Atmosphäre. Bodentiefe Fenster sorgen hier für einen besonders hohen Lichteinfall und schaffen ein angenehmes Wohngefühl. Von hier aus sowie von der Küche gelangen Sie direkt auf den Balkon, der zusätzlichen Wohnkomfort bietet und zum Verweilen einlädt.

Neben dem Wohnbereich verfügt die Wohnung über ein gut geschnittenes Schlafzimmer, eine separate Küche mit praktischem Waschmaschinenstellplatz sowie eine Diele mit integrierter Abstellkammer, die wertvollen Stauraum bietet.

Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne ausgestattet und zeitlos mit weißen Fliesen gestaltet. Als Bodenbeläge wurden weiße Fliesen und Laminat gewählt, wodurch die Wohnung einen gepflegten und wohnlichen Eindruck vermittelt.

Die Wohnung befindet sich in einer gewachsenen und beliebten Wohnlage mit guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, öffentliche Verkehrsmittel sowie zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind bequem erreichbar und sorgen für eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

Die Wohnung ist derzeit vermietet. Das bestehende Mietverhältnis endet jedoch zum 31.08.2026. Somit eignet sich die Immobilie sowohl für Kapitalanleger, die zunächst von Mieteinnahmen profitieren möchten, als auch für Eigennutzer, die eine spätere Selbstnutzung planen.

Weitere Bilder finden Sie auf unserer Internetseite:
www.cityhouse-immobilien.de

Besichtigungstermine sind jederzeit nach Absprache möglich!

Wir freuen uns auf Sie!

Ihr Cityhouse - Team

Lage

Der lebendige und traditionelle Stadtteil Nippes zählt zu den beliebtesten Wohnlagen Kölns. Nippes grenzt im Süden an die Neustadt-Nord, im Osten an Riehl, im Norden an Niehl, Weidenpesch und Mauenheim sowie im Westen an Bilderstöckchen und Neuehrenfeld.

Einst als Bauern- und Arbeitervorstadt entstanden, entwickelte sich Nippes im Zuge der Industrialisierung zu einem der charakteristischsten Veedel Kölns. Für viele gilt Nippes als das kölsche Viertel schlechthin – geprägt von kultureller Vielfalt, gelebten Traditionen und einer besonders lebendigen Atmosphäre. Gleichzeitig überzeugt der Stadtteil durch seine zentrale Lage: Die Kölner Innenstadt mit Dom, Hauptbahnhof, Museen, vielfältigen Kulturangeboten und attraktiven Einkaufsmöglichkeiten ist in kurzer Zeit erreichbar.

Entlang der Merheimer Straße und der Siebachstraße finden sich bis heute gut erhaltene Straßenzüge mit gründerzeitlichen Arbeiterwohnhäusern, die den besonderen Charme des Viertels prägen. Heute wohnen hier Menschen unterschiedlichster Generationen – von Studenten über Berufstätige bis hin zu jungen Familien. Auf dem Gelände des ehemaligen Ausbesserungswerks der Eisenbahn entstand zudem ein modernes, teilweise autofreies Wohnquartier.

Nippes bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur sowie zahlreiche Freizeit- und Kulturangebote. Die Kulturkirche, der Altenberger Hof im Nippeser Tälchen und der täglich stattfindende Wochenmarkt auf dem Wilhelmplatz gehören ebenso zum Veedel wie die vielfältige Gastronomie und die zahlreichen Geschäfte entlang der Neusser Straße und in den angrenzenden Seitenstraßen.

Auch der hohe Erholungswert zeichnet den Stadtteil aus. Die nahe gelegenen Riehler Rheinauen, die Flora mit dem Botanischen Garten, der Johannes-Giesberts-Park, der Rosengarten mit Fort X, der Skulpturenpark sowie der Lentpark mit Schwimmbad und Eislaufbahn bieten vielfältige Möglichkeiten für Freizeit und Erholung im Grünen.

Eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an das überregionale Straßennetz rundet die hohe Wohnqualität dieses beliebten Kölner Stadtteils ab.

Ausstattung Beschreibung

- Wohnfläche ca. 54 m²
- Baujahr ca. 1954
- Gas-Etagenheizung 2024
- Balkonsanierung 2021
- Fenster ca. 1980
- 2 Zimmer
- Hochparterre
- Balkon mit Zugang von Küche und Wohnzimmer
- Heller Wohnbereich mit bodentiefen Fenstern
- Schlafzimmer mit guter Raumaufteilung
- Tageslichtbad mit Badewanne

- Weiße Wandfliesen im Bad
- Abstellkammer in der Diele
- Waschmaschinenstellplatz in der Küche
- Bodenbeläge aus weißen Fliesen und Laminat
- Keller
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus
- Derzeit vermietet
- Mietverhältnis endet zum 31.08.2026
- Interessant für Kapitalanleger und Eigennutzer

Sonstige Angaben

Weitere Bilder und Informationen finden Sie auf unserer Website:

www.cityhouse-immobilien.de

Gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin mit Ihnen, sprechen Sie uns hierzu gerne an.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum vorbehalten. Der Maklervertrag mit uns kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung, oder auch durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposees zustande. Der Courtagesatz liegt bei Kaufobjekten bei 3,57 % der notariell beurkundeten Kaufsumme, inkl. MwSt. Die Provision errechnet sich aus dem Kaufpreis zuzüglich etwaiger weiterer Leistungen des Käufers an den Verkäufer (wie etwa Übernahme von Grundbuchlasten, Ablöse für Einrichtungen, Veräußerung von Inventar etc.). Die nachträgliche Minderung des Kaufpreises berührt den Provisionsanspruch des Maklers nicht. Die Provision ist verdient und fällig bei Beurkundung des Kaufvertrages. Als Makler können wir auch für die Verkäuferseite provisionspflichtig tätig werden. Weitere Details entnehmen Sie bitte unseren Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB).

Widerrufsbelehrung

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns

Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln
Fax: 0221-57080089
Email: info@cityhouse-immobilien.de

mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular

verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Ende der Widerrufsbelehrung



Flur



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



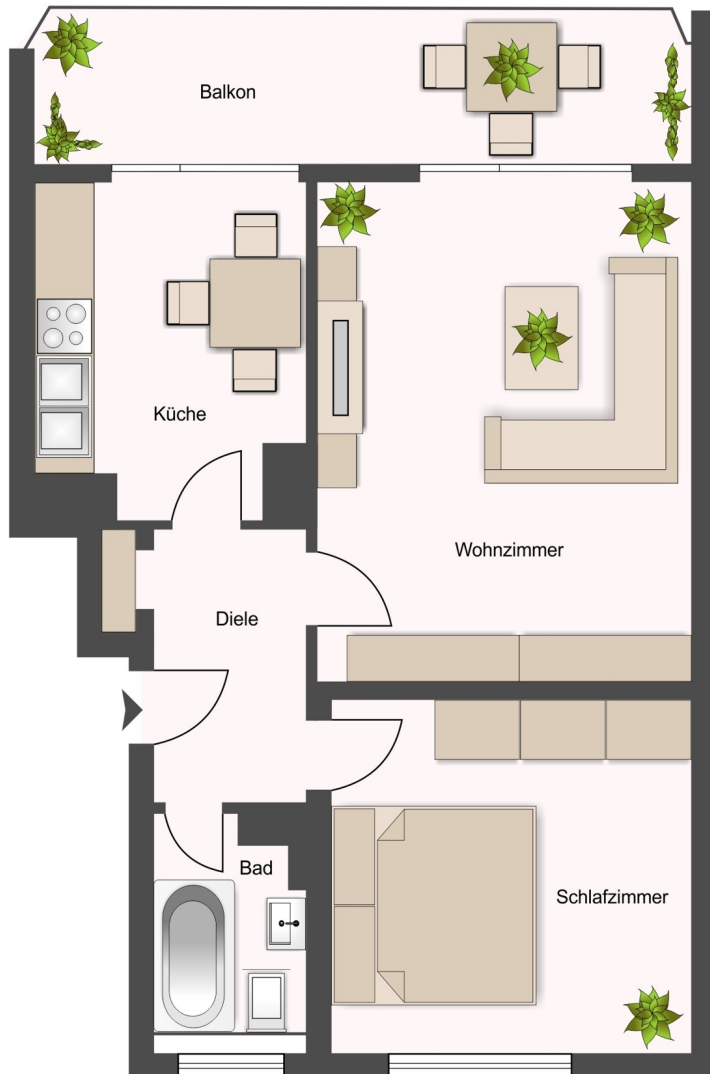
Balkon



Balkon



Küche



Grundriss

CITYHOUSE

IMMOBILIEN

Wir gehören zu den besten Maklern* des Jahres 2025 in Köln!

Das Wirtschaftsmagazin "Capital"* hat die besten Immobilienmakler in Deutschlands großen Städten ausgezeichnet. Cityhouse Immobilien erhielt im Makler-Kompass die Höchstnote mit ★★★★★

UNTERNEHMEN	SCHWERPUNKT Haus/Wohnung	HAUSPREIS DURCHSCHNITT in Euro	WOHNUNGSPREIS DURCHSCHNITT in Euro/m²	QUALIFIKATION	PROZESSQUALITÄT	EXPOSÉ UND VERTRAG	SERVICE	GESAMT	BEWERTUNG
Engel & Völkers				25 %	25 %	25 %	25 %	100 %	
- City	H/W	994.000	6.100	91	84	100	82	89	★★★★★
- Boxentorchen	H	1.280.000	5.500	82	88	100	83	88	★★★★★
- Cityhouse Immobilien	H/W	k. A.	4.800	87	82	87	91	87	★★★★★

Überzeugen Sie sich selbst!

Ihr Spezialist für Vermietung und Verkauf von Immobilien.

☎ 0221 - 570 80080

www.cityhouse-immobilien.de

*Quelle: Capital, Ausgabe (10/2025)

-Capital 2025

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

Vertrauen Sie auf über 15 Jahre Erfahrung am Kölner Immobilienmarkt.

Wir erzielen für Sie den besten Preis - schnell, sicher und professionell.

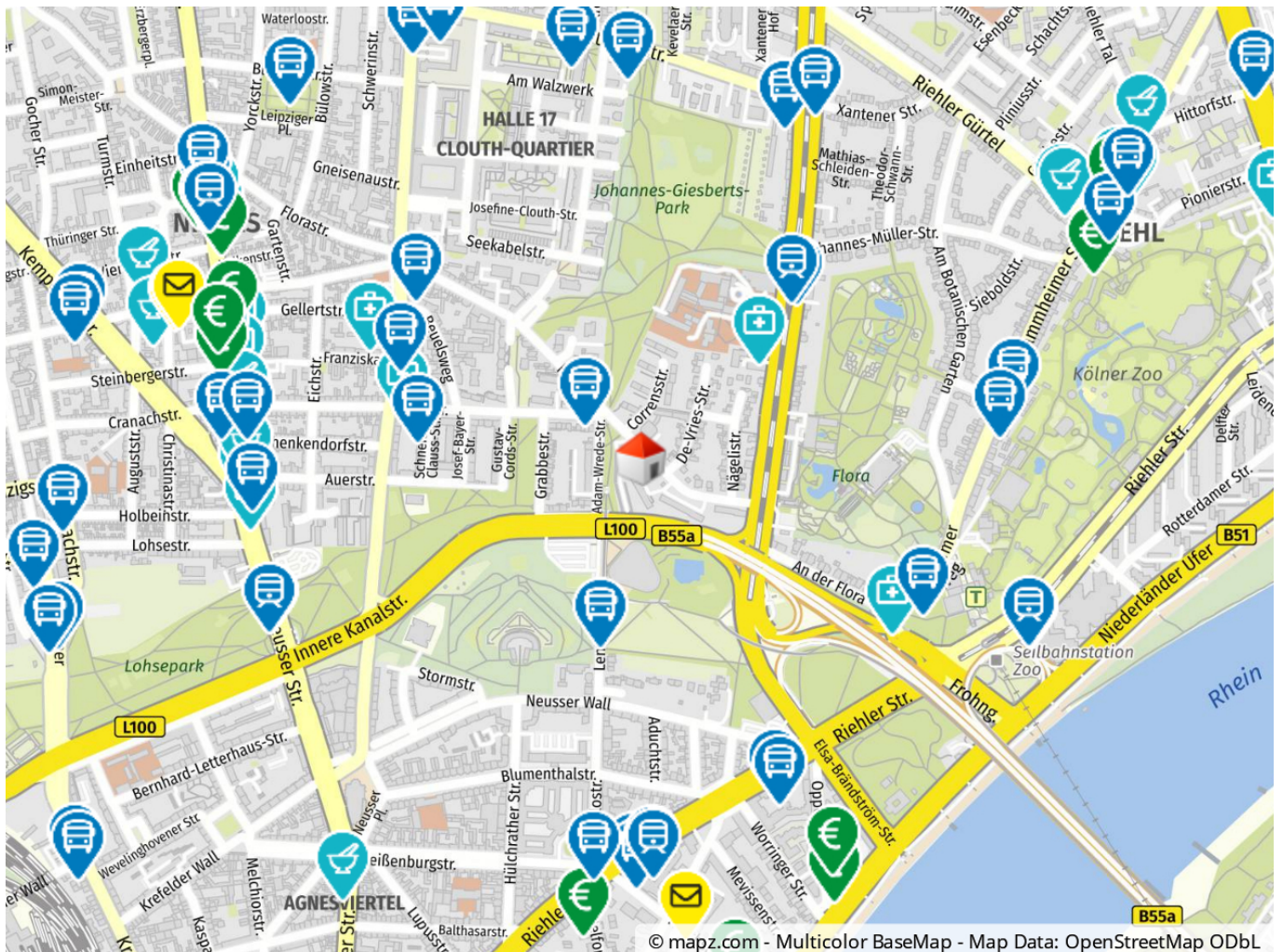
Unser Service wird Sie überzeugen.

→ Jetzt unverbindliche Beratung sichern
☎ 0221 570 800 80

Unsere Auszeichnungen



Flyer Immobilie verkaufen



Geolyzer Kartenausschnitt