

## Barrierefreie 2-Zimmer-Terrassenwohnung!



Ihr Ansprechpartner

ZEIT & WERT Immobilien  
Dieselstr. 14  
D-50374 Ertstadt

Telefon: 02235 - 92 92 60  
Fax: 02235 - 92 92 65  
eMail: [anfrage@zeitundwert.de](mailto:anfrage@zeitundwert.de)

<b>Kaufpreis</b>	385.000,- €	<b>Miete*</b>	
<b>Baujahr</b>	2006	<b>Nebenkosten</b>	
<b>Wohnfläche</b>	61 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	2
<b>Nutzfläche</b>		<b>Grundstück</b>	1123 m <sup>2</sup>
<b>Garage/Stellplatz</b>	/1	<b>Provision</b>	3.57 %

Köln - Nippes! Exklusive, barrierefreie 2-Zimmer-Eigentumswohnung im Erdgeschoss mit Terrasse, eigenem Gartenanteil und Tiefgaragenstellplatz (optional) (VH 4924)

### BESCHREIBUNG / AUSSTATTUNG

Inmitten des charmanten Stadtquartiers ?Em Parkveedel?, direkt angrenzend an den beliebten Kölner Nordpark, präsentiert sich diese geschmackvolle Erdgeschosswohnung ideal für anspruchsvolle Singles oder Paare. Die Kombination aus moderner Architektur, hochwertiger Ausstattung und der ruhigen, zugleich zentralen Lage machen dieses Zuhause zu einer seltenen Gelegenheit in einem der gefragtesten Veedel Kölns.

Das 2006 errichtete, viergeschossige Zehnparteienhaus mit verputzter und teils verklinkerter Fassade, fügt sich harmonisch in das gepflegte Wohnumfeld ein. Schon beim Betreten des Hauses vermitteln die moderne Schließanlage und der helle Eingangsbereich ein Gefühl von Sicherheit und Wertigkeit. Hinter der Wohnungseingangstür mit Sicherheitsriegel und Freisprechanlage eröffnet sich ein durchdacht gestalteter Grundriss auf rund 61 qm Wohnfläche.

Der einladende Flur verbindet alle Räume miteinander und sorgt für eine klare Struktur. Einheitlich cremefarbene Fliesen in allen Räumen unterstreichen die ruhige, elegante Atmosphäre der Wohnung und sorgen gleichzeitig für Pflegeleichtigkeit.

Rechterhand befindet sich das geräumige Schlafzimmer, das durch seinen optimalen Zuschnitt Platz für ein Bett und einen großen Kleiderschrank bietet.

Geradeaus öffnet sich das geschmackvolle Duschbad, das mit einer großzügigen Walk-In-Dusche, hellen Wandfliesen und einem kontrastierenden dunklen Fliesendesign in der Dusche überzeugt. Der in Mosaik gehaltene Duschboden fügt sich harmonisch in das cremefarbene Fliesenkonzept der gesamten Wohnung ein. Ein Anschluss für die Waschmaschine sowie ein eleganter weißer Handtuchwärmer runden das moderne Erscheinungsbild ab.

Das Herzstück der Wohnung bildet der offene Wohn- und Essbereich mit seiner beeindruckenden Fensterfront und dem direkten Zugang zur Terrasse. Eine geschickt integrierte Nische bietet hier den idealen Platz für ein Homeoffice oder einen kleinen Arbeitsbereich.

Mittels eines offenen Durchgangs gelangt man in die stilvolle, weiße Einbauküche mit graumeliertes Melamin-Arbeitsfläche und Dunstabzugshaube. Ein Ort, an dem sich Funktionalität und Design perfekt ergänzen. Auch von hier führt eine Terrassentür hinaus auf die sonnige Terrasse mit Markise. Der kleine, komplett von einer Buchenhecke eingefasste Gartenanteil schafft Privat-sphäre und lädt mitten in der Stadt zum Entspannen im Grünen ein.

Ergänzt wird das attraktive Angebot durch einen eigenen Kellerraum, einen zuverlässigen Hausmeisterservice sowie eine professionelle Hausverwaltung.

Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz, welcher im Preis enthalten ist.

Für die Anwohner des Quartiers steht mittels eines privaten Zugangscodes ein Besucher- und Bewohnerparkplatz zur Verfügung. Eine jederzeit zugängliche und stressfreie Parksituation, wie sie in innerstädtischen Lagen selten zu finden ist. So entfällt die zeitraubende Parkplatzsuche in den belebten Straßen von Nippes. Das private Parksystem sorgt zudem für Ordnung, Sicherheit und ein Plus an Lebensqualität.

Beheizt wird das Gebäude über ein modernes Heizkraftwerk aus dem Baujahr 2006. Mit einer Energieeffizienzklasse C präsentiert sich die Immobilie auch energetisch in einem sehr guten Zustand.

Der aktuelle Vorschuss beträgt für die Wohnung EUR 207,00 monatlich. Für den TG-Stellplatz liegt dieser bei EUR 46,00 monatlich.

## FAZIT

Diese moderne und barrierefreie 2-Zimmer-Wohnung verbindet stilvolles Wohnen mit urbanem Lebensgefühl in bester Kölner Lage.

Dank der barrierefreien Ausführung eignet sich die Wohnung sowohl für junge Berufstätige, die urbanes Wohnen schätzen, als auch für ältere Menschen, die Komfort und Sicherheit suchen.

## LAGE

Die Adresse ?Em Parkveedel? befindet sich im beliebten Kölner Stadtteil Nippes, einem urbanen Viertel, das für seine ausgezeichnete Infrastruktur und das typische kölsche Veedel-Gefühl bekannt ist.

Das Quartier zählt zu den gefragten Wohnadressen im nördlichen Köln. Die Lage vereint auf ideale Weise städtisches Leben und ruhiges Wohnen. Während das direkte Umfeld durch verkehrsberuhigte Straßen, großzügige Grünflächen und eine moderne Bebauung geprägt ist, befindet sich das geschäftige Zentrum von Nippes nur wenige Gehminuten

entfernt.

Hier finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Wochenmärkte, Cafés, Restaurants und Boutiquen, die den täglichen Bedarf ebenso decken wie die Lust auf Urbanität und Abwechslung. In unmittelbarer Nähe liegt zudem der weitläufige Nordpark, eine grüne Oase, die zum Spazieren, Joggen oder Entspannen einlädt und maßgeblich zur hohen Wohnqualität beiträgt.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Straßenbahn- und Buslinien sind bequem zu Fuß erreichbar und verbinden Nippes in kurzer Zeit mit der Kölner Innenstadt, dem Hauptbahnhof oder dem Mediapark. Mit dem Auto gelangt man über die nahegelegenen Hauptverkehrsachsen zügig auf die A57 und in alle umliegenden Stadtteile. Das Bewohnerparken sorgt dabei für eine entspannte Parksituation, was in innerstädtischen Lagen einen großen Vorteil darstellt.

Das Wohnensemble selbst ist modern, gepflegt und auf ein ruhiges Miteinander ausgelegt. Autofreie Wege, viel Grün zwischen den Gebäuden und ein architektonisch ansprechendes Gesamtbild schaffen eine Atmosphäre, die sowohl Familien als auch Singles und Paare anspricht.

In den vergangenen Jahren verzeichnete die Lage zudem eine kontinuierliche Wertsteigerung, ein Indiz für die nachhaltige Attraktivität des Viertels. Wer das kölsche Lebensgefühl, die Nähe zur Natur und eine ausgezeichnete Infrastruktur zu schätzen weiß, findet hier ein Zuhause mit Charme, Lebensqualität und Zukunftspotenzial.

## BETRIEBSKOSTEN

Der monatliche Vorschuss beläuft sich auf 207,- EUR, exklusive Heizkosten.

## HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS

Heizwerk, fossil

Baujahr Gebäude: 2006

Baujahr Heizung: 2006

Der Energieausweis liegt in bedarfsorientierter Form vor.

Endenergiebedarf: 76,5 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Effizienzklasse: C

Gültig bis: 01.06.2026

## VIRTUELLER RUNDGANG

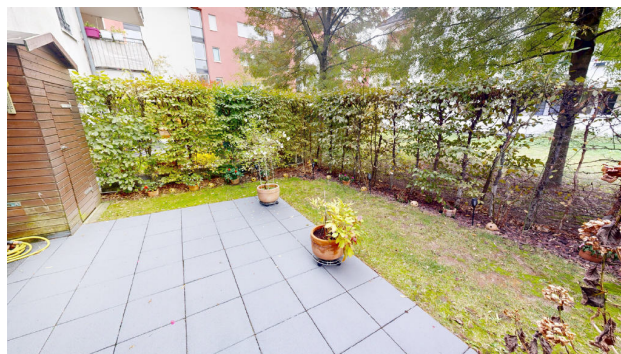
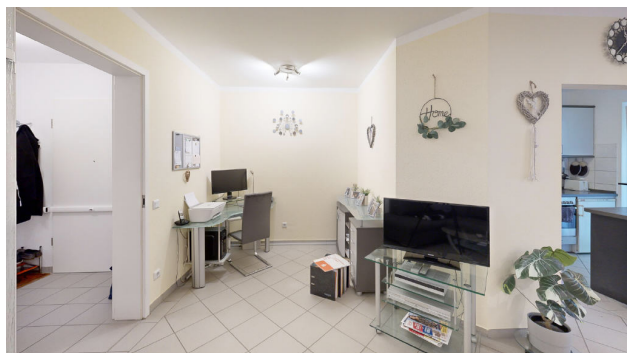
Zusätzlich zu den persönlichen Besichtigungen, bieten wir Ihnen vorab auch einen virtuellen 360-Grad-Rundgang an. Diesen können Sie sich direkt über unsere Homepage selbst freischalten.

Bei Fragen kommen Sie gerne auf uns zu. Wir freuen uns auf den Kontakt mit Ihnen!

Ihr zuverlässiger Partner rund um Ihre Immobilie

**Objektbilder**







## Impressum

---

ZEIT & WERT Immobilien Maklersocietät GmbH

Dieselstr. 14

D-50374 Erftstadt

Tel.: +49 (0) 2235 / 929260

Fax: +49 (0) 2235 / 929265

eMail: [impressum@zeitundwert.de](mailto:impressum@zeitundwert.de)

Geschäftsführung: Dipl.-Oec. Sybille Gerth

USt-ID: DE160848705

Handelsregister: HRB 44235

Amtsgericht Köln

Gewerberlaubnis gem. §34c GewO wurde erteilt durch

Erftkreis - Der Landrat

Willy-Brandt-Platz 1

D-50126 Bergheim

Bitte beachten Sie unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen (<https://zeitundwert.de/kontakt/AGB>), die Grundlage dieses Angebots sind. Flächen- und Maßangaben sind ca.-Werte.