Immobiliengruppe ACH

Immobilien-Exposé

Geldernstraße Köln Vogelsang/Nippes! 2-Raum-Wohnung

Objekt-Nr. 6033

Wohnung zum Kauf

in 50739 Köln







Details

Kaufpreis **225.000 €**	Hausgeld **336,23 €**	Wohnfläche **ca. 62 m²**
Zimmer **2**	Verfügbar ab **01.06.2026**	Provisionspflichtig **Ja**
Baujahr **1972**	Kategorie **Standard**	Zustand **Gepflegt**
Unterkellert **Ja**	Etagen **4**	Schlafzimmer **1**
Badezimmer **1**	Balkone **1**	Bad mit **Wanne**
Boden **Fliesen, Parkett**	Fahrstuhl **Personen**	Käuferprovision **3,57 % inkl. 19% MwSt.**

Beschreibung

Die angebotene Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1972. Das Gebäude ist Teil einer gewachsenen Wohnanlage mit typischer solider Bauweise dieser Zeit und verfügt über mehrere Wohneinheiten. Ein Aufzug ist in vergleichbaren Objekten dieses Baujahrs an dieser Adresse vorhanden.

Bei der Wohnung handelt es sich um eine gut aufgeteilte 2-Raum-Wohnung mit funktionalem Grundriss. Die Raumaufteilung ermöglicht eine klare Trennung von Wohn- und Schlafbereich und eignet sich ideal für Singles, Paare oder Berufspendler. Der Wohnbereich bietet ausreichend Platz für Wohnen und Essen, während das separate Schlafzimmer einen ruhigen Rückzugsort schafft.

Ein besonderes Highlight ist die vorhandene Loggia, die den Wohnraum angenehm erweitert und einen geschützten Außenbereich zum Entspannen bietet. Je nach Ausrichtung lässt sich hier ein attraktiver Freisitz mit Blick ins Umfeld gestalten.

Ergänzt wird das Angebot durch die solide Substanz des Hauses sowie das Potenzial zur individuellen Modernisierung und Gestaltung. Insgesamt handelt es sich um eine interessante Immobilie in gefragter Kölner Lage mit guter Vermietbarkeit und nachhaltiger Wohnqualität.

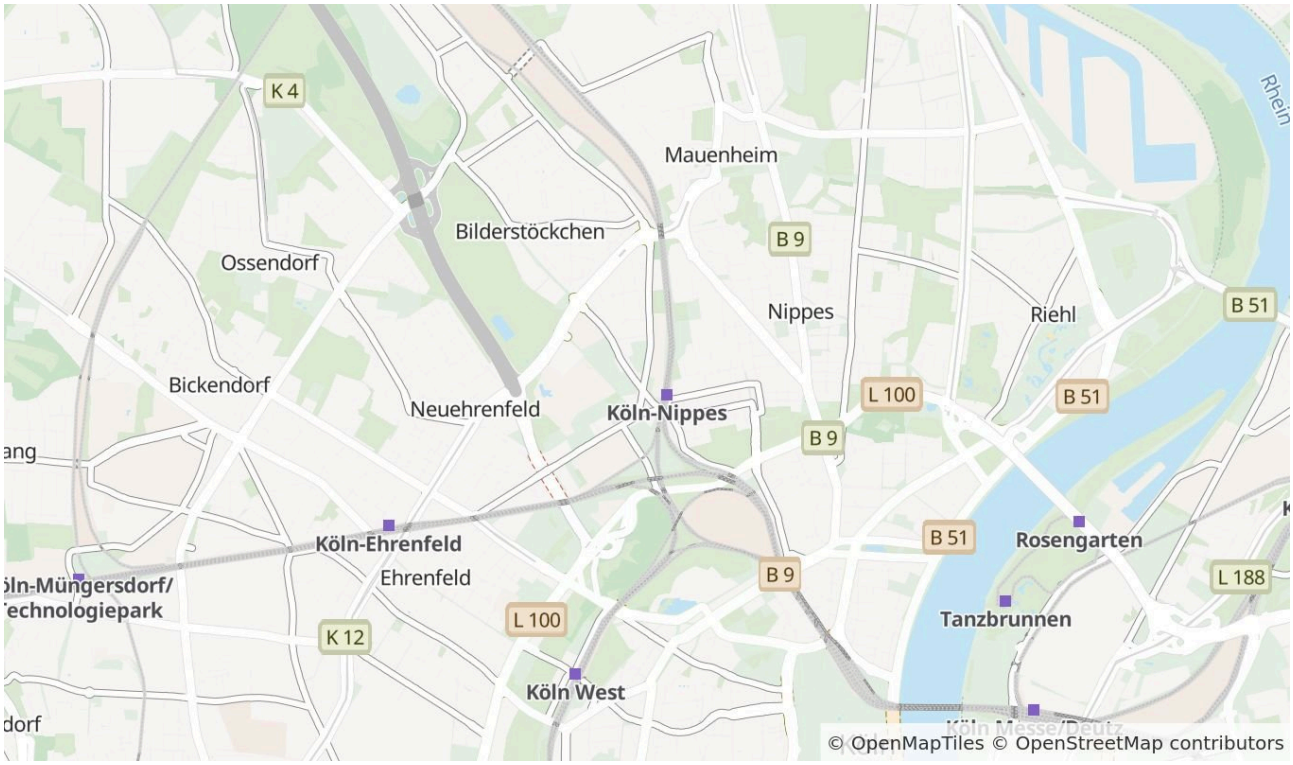
Lage & Umgebung

50739 Köln

Die Wohnung befindet sich in der Geldernstraße im Kölner Norden, an der Schnittstelle der beliebten Stadtteile Nippes und Bilderstöckchen. Die Lage zeichnet sich durch eine sehr gute urbane Infrastruktur mit kurzen Wegen in die Innenstadt sowie einem hohen Alltagskomfort aus. Der nahegelegene Bahnhof Köln-Nippes mit S-Bahn-, Regionalbahn- und Stadtbahnanschlüssen ist fußläufig erreichbar und gewährleistet eine schnelle Verbindung zum Kölner Hauptbahnhof, zur Innenstadt sowie in das Umland. Auch mehrere Bus- und Stadtbahnlinien befinden sich im direkten Umfeld.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie vielfältige Gastronomieangebote befinden sich in der nahegelegenen Neusser Straße, einer der zentralen Einkaufsachsen von Nippes. Darüber hinaus bietet das Veedel zahlreiche Cafés, Wochenmärkte und ein lebendiges Stadtteilleben.

Für Freizeit und Erholung stehen verschiedene Grünflächen und Parks in der Umgebung zur Verfügung, darunter der Blücherpark sowie kleinere Grünanlagen im Veedel. Die Lage verbindet urbanes Wohnen mit guter Nahversorgung und hoher Mobilität – ein gefragter Wohnstandort sowohl für Eigennutzer als auch Kapitalanleger.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Energieausweis

Baujahr

1972

Energieausweistyp

Verbrauch

Gültig bis

26.01.2032

Ausstellungsdatum

27.01.2022

Endenergieverbrauch

164,7 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

F

Wesentlicher Energieträger

Gas

Befeuerungsart

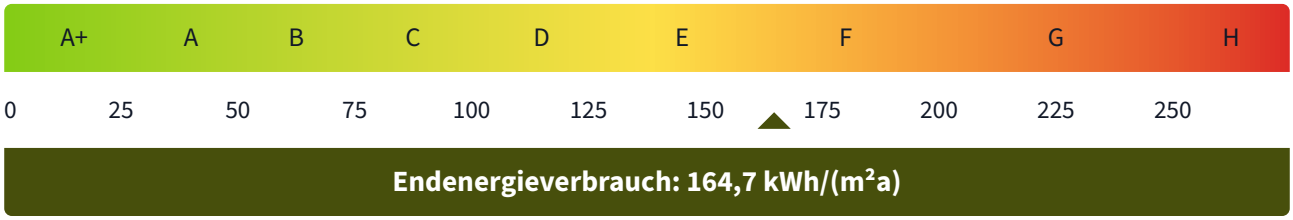
Gas

Heizungsart

Zentralheizung

Energieausweis

2014





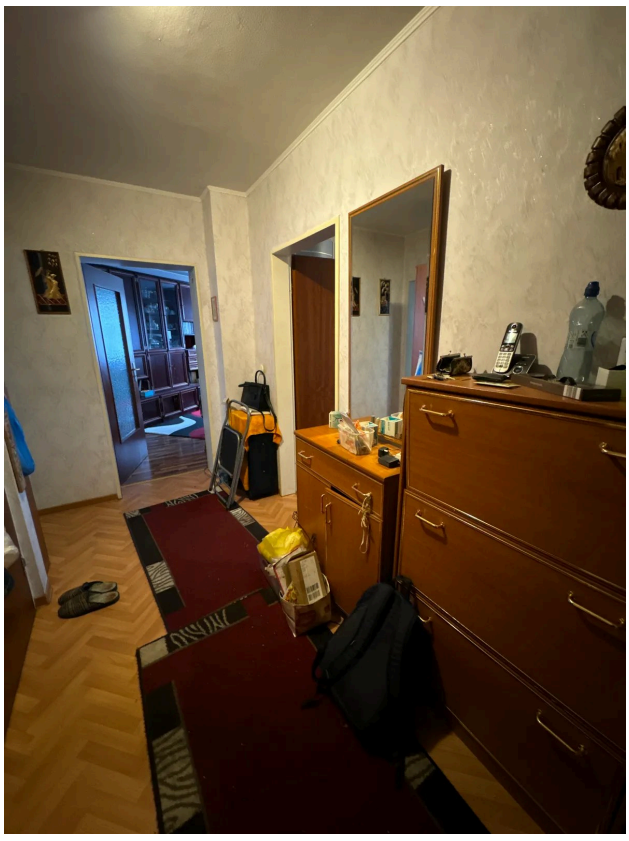
Außenansicht - (KI generiert)



Außenansicht



Wohnzimmer



Flur



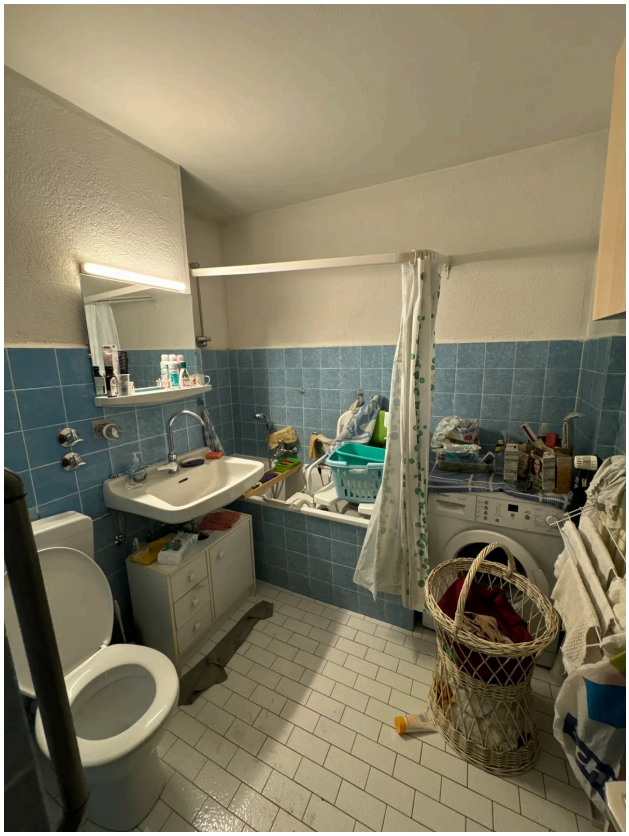
Schlafzimmer



Küche



Küche - Einrichtungsvorschlag



Badezimmer



Loggia mit Fenstern

Kontakt

ACH, Josef K. Immobilienmakler IVD seit 1953

Kölner Str 67

50226 Frechen

Telefon: 0 22 34 - 9 53 17-26

E-Mail: pd@ach-immobilien.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Philippe Drees

Impressum

ach-immobilien.sites.screenwork.de/impressum

Besuchen Sie uns im Internet

ach-immobilien.sites.screenwork.de

Diese Immobilie online

ach-immobilien.sites.screenwork.de/immobilie/geldernstrasse-koeln-vogelsang-nippes-2-raum-wohnung