

WOHN RAUM KÖLN NIPPES

RHEIN
IMMOBILIEN
GMBH



RAUM FÜR MEHR

NORDSTRAÙE 53-55
50733 KÖLN

EIGENTUMSWOHNUNGEN

INHALTSANGABE

- 3** LAGEKARTE
- 4** LAGEBESCHREIBUNG & SZENEFOTOS
- 6** LAGEBESCHREIBUNG & INFRASTRUKTUR
- 8** OBJEKTBESCHREIBUNG & ANSICHTEN
- 11** GRUNDRISSPLÄNE & FLÄCHEN
- 20** FACTS: BAUBESCHREIBUNG / ZAHLEN & FAKTEN / ANSICHTEN
- 22** FACTS: WOHN- & NUTZFLÄCHEN / MITEIGENTUMSANTEILE / LAGEPLAN
- 24** KONTAKT

Anlagen

CHANCEN UND RISIKEN IM ÜBERBLICK
AKTUELLE BILDER

EIGENTUMSWOHNUNGEN



NORDSTRAÙE 53-55
50733 KÖLN-NIPPES

ORIGINAL NIPPES

Nippes ist hip und cool. Nördlich der City, im Westen an Ehrenfeld grenzend, erstreckt sich der begehrte Stadtteil von der Inneren Kanalstraße bis zum Gürtel. Herz des Veedels und Einkaufsmeile ist die lebendige Neusser Straße. Hier kann man multikulturell, alternativ, komplett „bio“ oder im Supermarkt einkaufen. Köstliches Kölsch und mehr gibt es im urigen Kultbrauhaus „Em Golde Kappes“. Und nicht nur gastronomisch hat das Quartier in jede Richtung einiges zu bieten.





IMMER CHARMANT

Die Nordstraße ist eine ruhigere Seitenstraße im angesagten Veedel Nippes. Die aufregende Neusser Straße erreicht man in wenigen Gehminuten. Hier pulsiert das Leben und es gibt eine vorzügliche Auswahl an Einkaufs- und Shoppingmöglichkeiten. Eine enorme Vielfalt von Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung prägen das Bild.

Die Stadtbahnhaltestelle Florastraße mit den Linien 12 und 15 und die Haltestellen der Buslinien erreicht man ebenfalls in kurzen Gehminuten.

Gepflegte und ruhige Straßen in der direkten Nachbarschaft prägen das Bild an der Nordstraße. Die Nähe zum Nordpark, für das persönliche Sport- und Erholungsprogramm, macht diese Lage zusätzlich besonders. Nach einer morgendlichen Laufrunde kann der Tag nur entspannt beginnen.



ENTFERNUNGEN CA.

NORDPARK: 200 METER

NEUSSER STRASSE: 400 METER

EINKAUFEN: AB 400 METER

GASTRO: AB 400 METER

BUSHALTESTELLE, NORDSTRASSE: 400 METER

STADTBAHNHALTESTELLE, FLORASTRASSE: 600 METER

KÖLNER ZOO / FLORA: 2.000 METER

CITY, DOM, HAUPTBAHNHOF: 15 MINUTEN MIT ÖPNV





MEIN EIGENTUM

Gepflegte Immobilien in guter Lage sind attraktiv und wertbeständig – für den Eigenbedarf oder zur soliden Kapitalanlage. Die Bestandsimmobilie aus dem Jahr 1970 (circa) liegt in der Nordstraße 53-55 im Stadtbezirk Köln-Nippes.

Das Mehrfamilienhaus umfasst insgesamt 19 Eigentumswohnungen, bestehend aus Ein- und Zweizimmerwohnungen mit Wohnungsgrößen zwischen rund 19 m² und 61 m². Die Grundrisse präsentieren sich mit den unterschiedlichsten Raumaufteilungen. Die Wohnungen im ersten bis dritten Obergeschoss verfügen über einen Balkon.

Zur Ausstattung gehören Parkett, Laminat oder Fliesen. Die Wohnungen profitieren von der massiven Bauweise des Gebäudes und der neu gestrichenen Außenfassade. Die Fenster sind isolierverglast. Im Kellergeschoss befindet sich ein Fahrrad- und ein Trockenraum. Kellerräume sind vorhanden. Es gibt insgesamt sechs KFZ-Außenstellplätze. Bitte beachten Sie, dass nicht alle Einheiten renoviert sind.



RÜCKANSICHT NORDSTRASSE 53-55



VORDERANSICHT NORDSTRABE 53-55

HIGHLIGHTS

- 19 EIGENTUMSWOHNUNGEN
- 1 UND 2 ZIMMERWOHNUNGEN
(7 X EIN-, 12 X ZWEIZIMMER)
- WOHNFLÄCHEN VON 19 M² BIS 61 M²
- BODENBELÄGE MIT PARKETT / LAMINAT / FLIESEN
- WOHNUNGEN TEILWEISE MIT BALKON
- 6 KFZ-AUßENSTELLPLÄTZE
- ISOLIERVERGLASTE FENSTER
- AUBENFASSADE MIT NEUANSTRICH
- SEITENSTRABEN-LAGE IM VEEDER KÖLN-NIPPES

RÄUME FÜR MICH

NORDSTRASSE 53-55



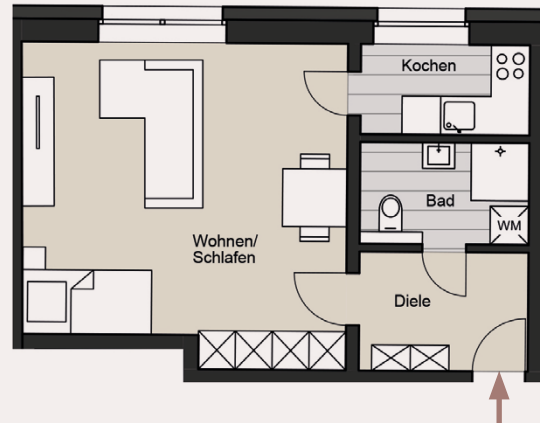
**WOHNUNG
1**

SOUTERRAIN

1 ZIMMER

CA. 36,80 M²

WOHNEN / SCHLAFEN	24,12 m ²
KOCHEN	3,68 m ²
DIELE	4,85 m ²
BAD	4,15 m ²
GESAMTWOHNFLÄCHE	ca. 36,80 m²



VORDERANSICHT



RÜCKANSICHT

WE 01

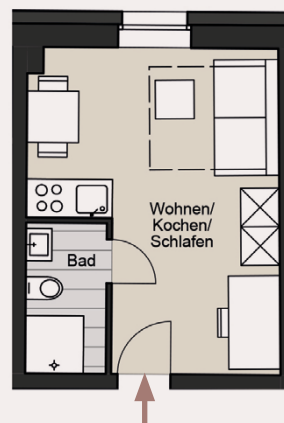
**WOHNUNG
2**

SOUTERRAIN

1 ZIMMER

CA. 19,47 M²

WOHNEN / KOCHEN / SCHLAFEN	16,54 m ²
BAD	2,93 m ²
GESAMTWOHNFLÄCHE	ca. 19,47 m²



VORDERANSICHT



RÜCKANSICHT

WE 02



WOHNUNG 3

ERDGESCHOSS

1 ZIMMER

CA. 37,67 M²

WOHNEN / SCHLAFEN	24,19 m ²
KOCHEN	4,67 m ²
DIELE	4,88 m ²
BAD	3,93 m ²
GESAMTWOHNFLÄCHE	ca. 37,67 m²



WE 03



VORDERANSICHT



RÜCKANSICHT

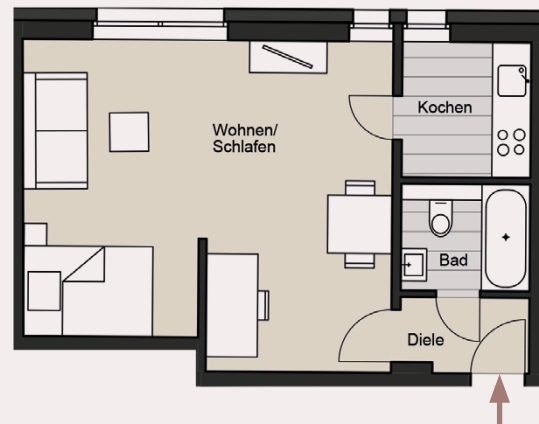
WOHNUNG 4

ERDGESCHOSS

1 ZIMMER

CA. 37,55 M²

WOHNEN / SCHLAFEN	27,76 m ²
KOCHEN	4,20 m ²
DIELE	2,27 m ²
BAD	3,32 m ²
GESAMTWOHNFLÄCHE	ca. 37,55 m²



WE 04



VORDERANSICHT



RÜCKANSICHT



**WOHNUNG
5**

ERDGESCHOSS

2 ZIMMER

CA. 34,40 M²

WOHNEN / ESSEN	20,43 m ²
KOCHEN	2,36 m ²
SCHLAFEN	5,58 m ²
BAD	2,41 m ²
DIELE	1,81 m ²
FLUR	1,81 m ²
GESAMTWOHNFLÄCHE	ca. 34,40 m²

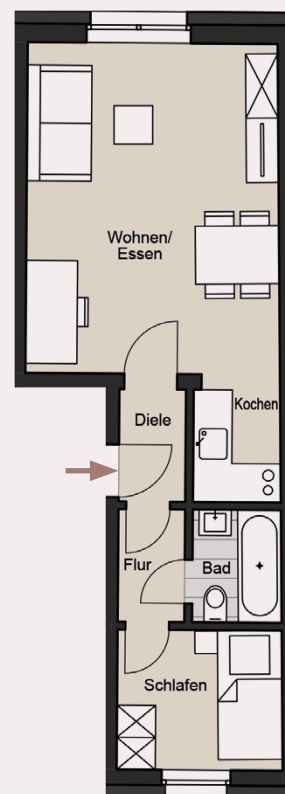


VORDERANSICHT



RÜCKANSICHT

WE 05



**WOHNUNG
6**

1. OBERGESCHOSS

2 ZIMMER

CA. 60,14 M²

WOHNEN / ESSEN	19,53 m ²
KOCHEN	7,43 m ²
SCHLAFEN	19,25 m ²
BAD	4,12 m ²
DIELE	6,85 m ²
BALKON (X 0,5)	2,96 m ²
GESAMTWOHNFLÄCHE	ca. 60,14 m²

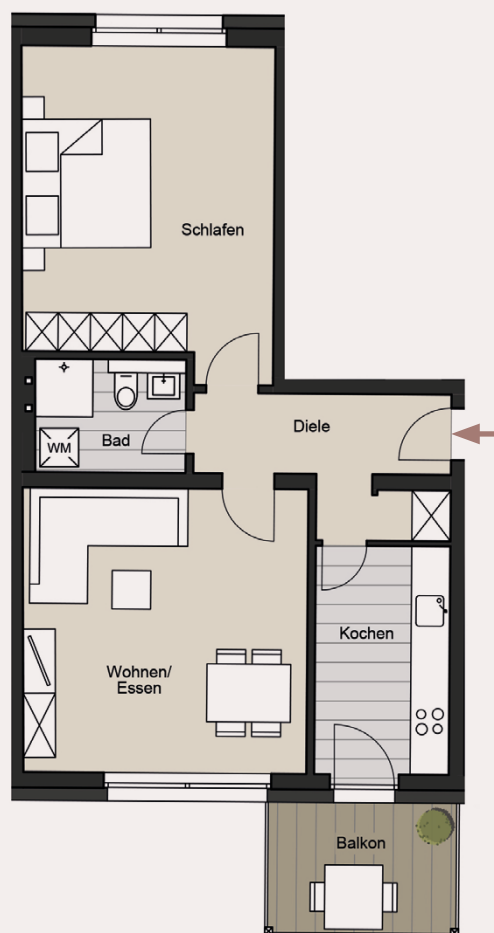


VORDERANSICHT



RÜCKANSICHT

WE 06



WOHNUNG 7

1. OBERGESCHOSS

2 ZIMMER
CA. 43,18 M²

WOHNUNG 10

2. OBERGESCHOSS

2 ZIMMER
CA. 43,18 M²

WOHNEN / ESSEN	18,37 m ²
SCHLAFEN	11,03 m ²
BAD	2,81 m ²
WC	1,38 m ²
DIELE	5,20 m ²
BALKON (X 0,5)	4,39 m ²
GESAMTWOHNFLÄCHE	ca. 43,18 m²

WE 10
WE 07



VORDERANSICHT



RÜCKANSICHT



WOHNUNG 8

1. OBERGESCHOSS

2 ZIMMER
CA. 59,81 M²

WOHNEN / ESSEN	18,16 m ²
KOCHEN	7,35 m ²
SCHLAFEN	17,63 m ²
BAD	3,81 m ²
DIELE	6,27 m ²
BALKON (X 0,5)	6,59 m ²
GESAMTWOHNFLÄCHE	ca. 59,81 m²

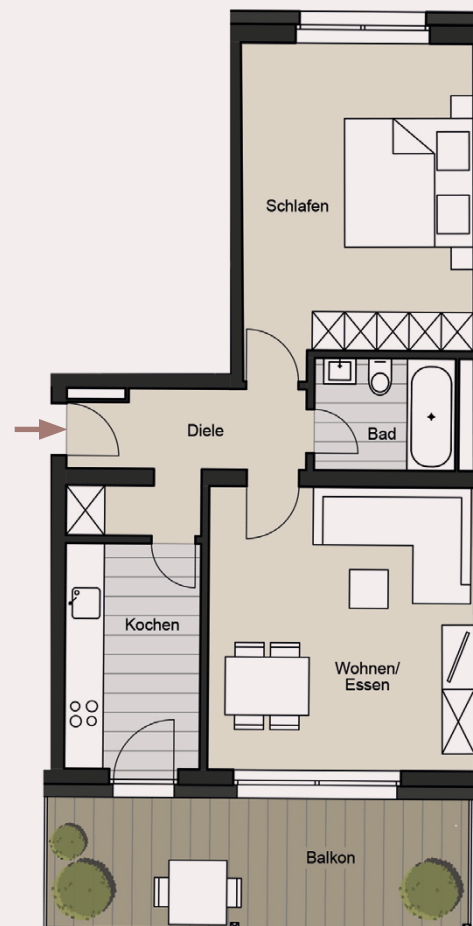
WE 08



VORDERANSICHT



RÜCKANSICHT



**WOHNUNG
9**

2. OBERGESCHOSS

2 ZIMMER

CA. 61,00 M²

WOHNEN / ESSEN	19,79 m ²
KOCHEN	7,55 m ²
SCHLAFEN	19,25 m ²
BAD	4,12 m ²
DIELE	6,85 m ²
BALKON (X 0,5)	3,44 m ²
GESAMTWOHNFLÄCHE	ca. 61,00 m²

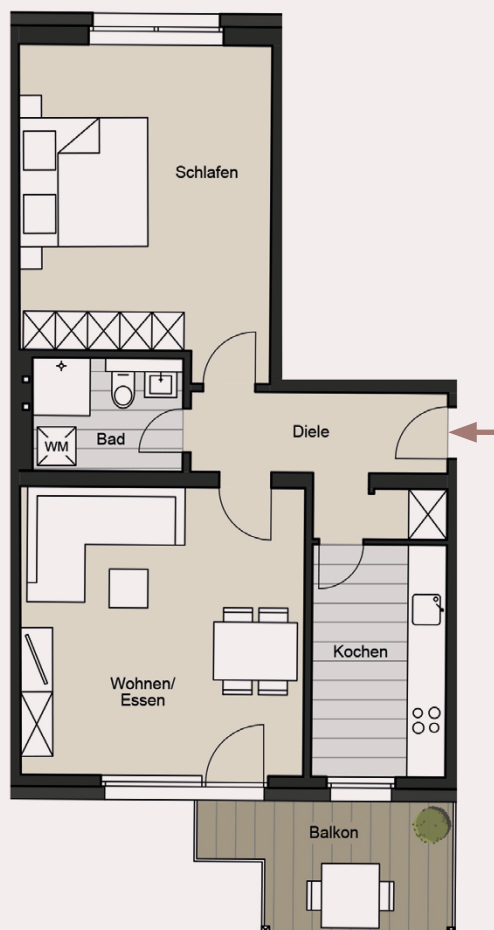


VORDERANSICHT



RÜCKANSICHT

WE 09



**WOHNUNG
11**

2. OBERGESCHOSS

2 ZIMMER

CA. 57,63 M²

WOHNEN / ESSEN	18,63 m ²
KOCHEN	7,44 m ²
SCHLAFEN	17,75 m ²
BAD	3,71 m ²
DIELE	5,56 m ²
ABSTELL	0,87 m ²
BALKON (X 0,5)	3,67 m ²
GESAMTWOHNFLÄCHE	ca. 57,63 m²

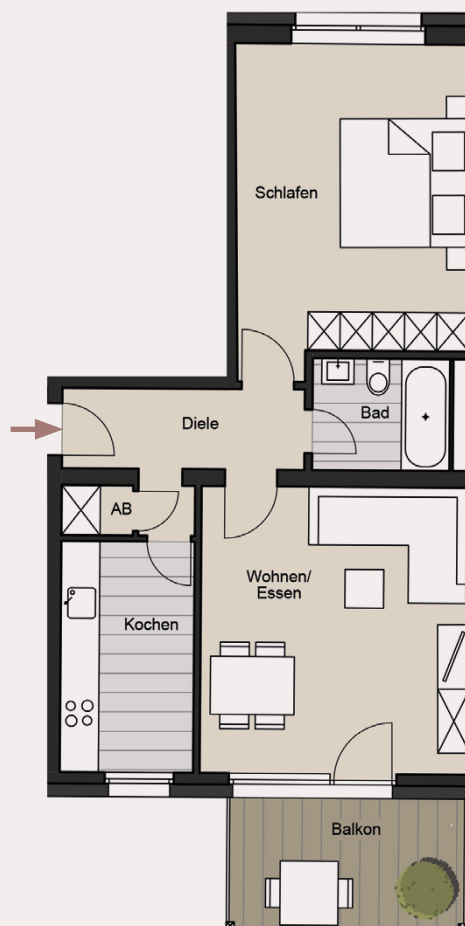


VORDERANSICHT



RÜCKANSICHT

WE 11



WOHNUNG 12

3. OBERGESCHOSS

2 ZIMMER

CA. 60,52 M²

WOHNEN / ESSEN	19,79 m ²
KOCHEN	7,55 m ²
SCHLAFEN	19,25 m ²
BAD	4,12 m ²
DIELE	6,85 m ²
BALKON (X 0,5)	2,96 m ²
GESAMTWOHNFLÄCHE	ca. 60,52 m²

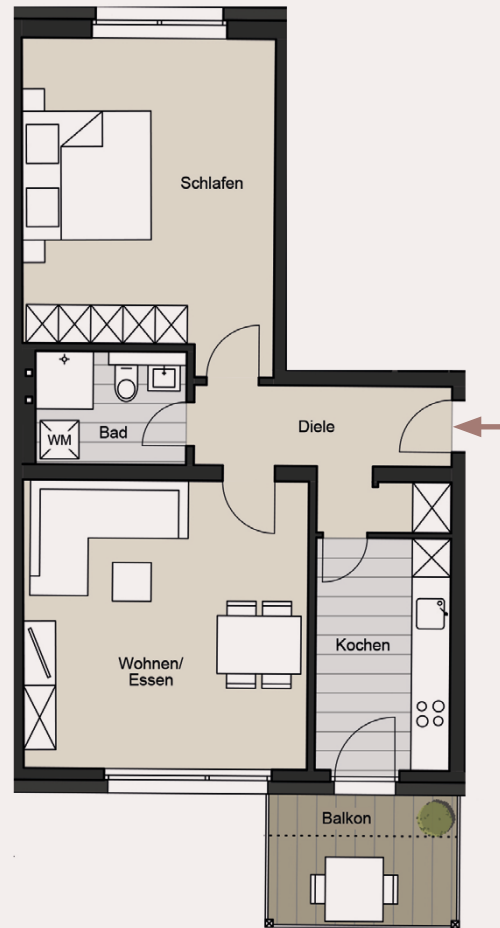
WE 12



VORDERANSICHT



RÜCKANSICHT



WOHNUNG 13

3. OBERGESCHOSS

2 ZIMMER

CA. 43,69 M²

WOHNEN / ESSEN	15,43 m ²
KOCHEN	2,83 m ²
SCHLAFEN	11,31 m ²
BAD	2,73 m ²
WC	1,37 m ²
DIELE	5,63 m ²
BALKON (X 0,5)	4,39 m ²
GESAMTWOHNFLÄCHE	ca. 43,69 m²

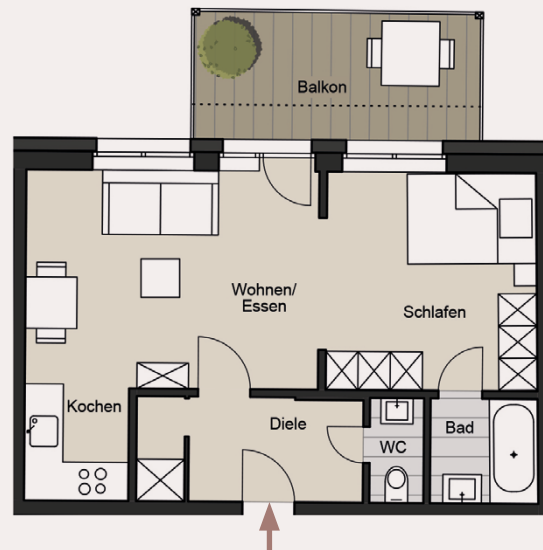
WE 13



VORDERANSICHT



RÜCKANSICHT



**WOHNUNG
14**

3. OBERGESCHOSS

2 ZIMMER

CA. 58,25 M²

WOHNEN / ESSEN	18,90 m ²
KOCHEN	7,44 m ²
SCHLAFEN	18,04 m ²
BAD	3,71 m ²
DIELE	6,49 m ²
BALKON (X 0,5)	3,67 m ²
GESAMTWOHNFLÄCHE	ca. 58,25 m²

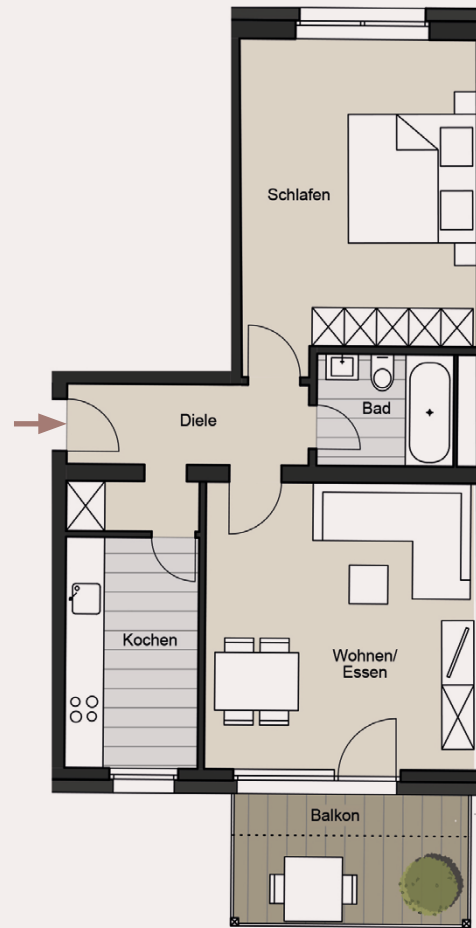
WE 14



VORDERANSICHT



RÜCKANSICHT



**WOHNUNG
15**

DACHGESCHOSS

2 ZIMMER

CA. 51,83 M²

WOHNEN / ESSEN	17,23 m ²
KOCHEN	6,32 m ²
SCHLAFEN	17,30 m ²
BAD	4,12 m ²
DIELE	6,86 m ²
GESAMTWOHNFLÄCHE	ca. 51,83 m²

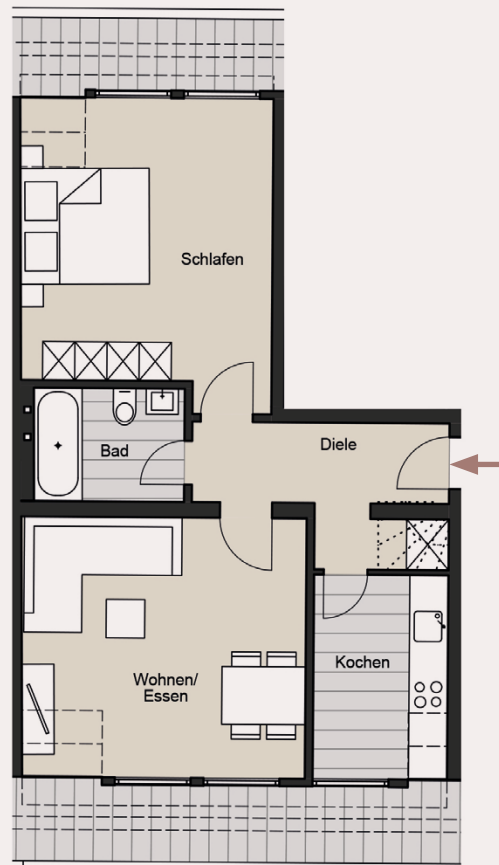
WE 15



VORDERANSICHT



RÜCKANSICHT



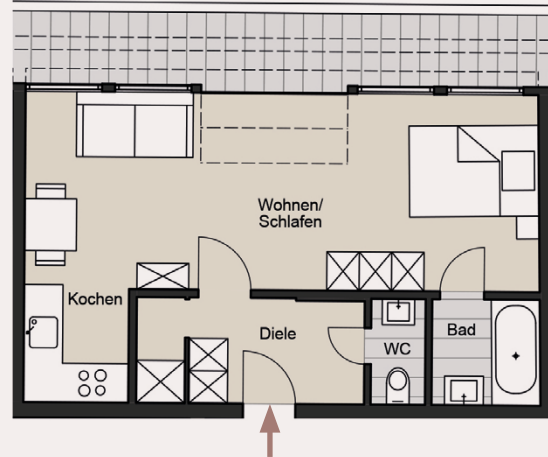
WOHNUNG 16

DACHGESCHOSS

1 ZIMMER

CA. 35,44 M²

WOHNEN / SCHLAFEN	22,87 m ²
KOCHEN	2,84 m ²
BAD	2,73 m ²
WC	1,37 m ²
DIELE	5,63 m ²
GESAMTWOHNFLÄCHE	ca. 35,44 m²



WE 16



VORDERANSICHT



RÜCKANSICHT

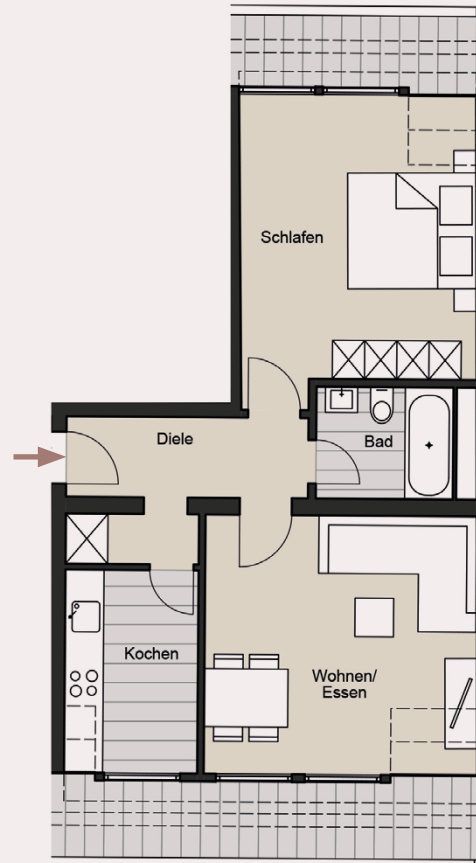
WOHNUNG 17

DACHGESCHOSS

2 ZIMMER

CA. 48,99 M²

WOHNEN / ESSEN	16,35 m ²
KOCHEN	6,28 m ²
SCHLAFEN	16,16 m ²
BAD	3,71 m ²
DIELE	6,49 m ²
GESAMTWOHNFLÄCHE	ca. 48,99 m²



WE 17



VORDERANSICHT



RÜCKANSICHT



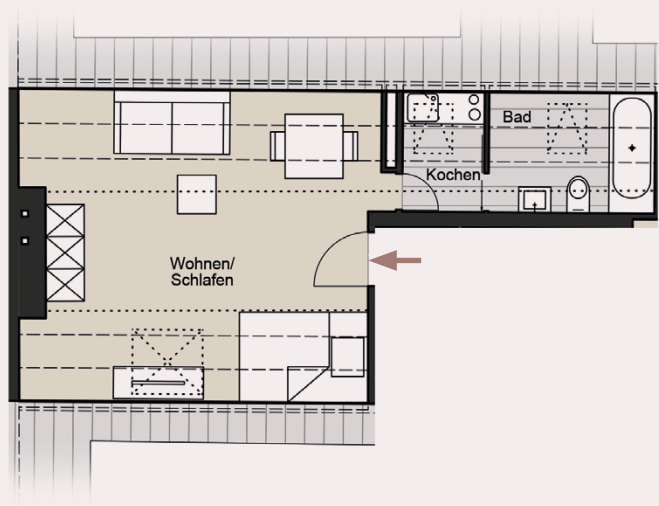
**WOHNUNG
18**

DG SPITZBODEN

1 ZIMMER

CA. 25,28 M²

WOHNEN / SCHLAFEN	20,16 m ²
KOCHEN	1,69 m ²
BAD	3,43 m ²
GESAMTWOHNFLÄCHE	ca. 25,28 m²



WE 18



VORDERANSICHT



RÜCKANSICHT

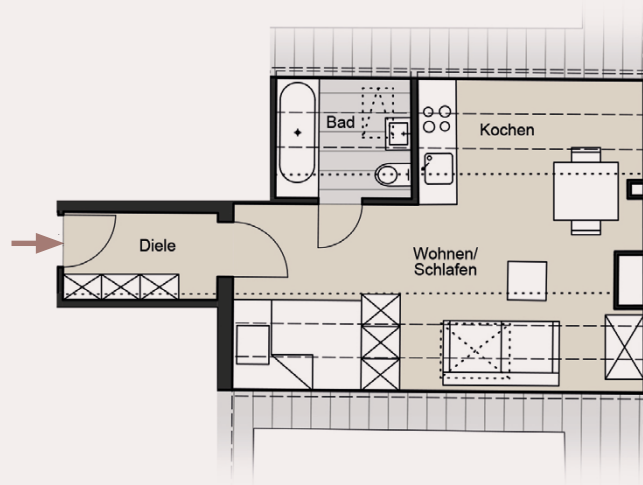
**WOHNUNG
19**

DG SPITZBODEN

1 ZIMMER

CA. 25,74 M²

WOHNEN / SCHLAFEN / KOCHEN	19,67 m ²
BAD	2,80 m ²
DIELE	3,27 m ²
GESAMTWOHNFLÄCHE	ca. 25,74 m²



WE 19



VORDERANSICHT



RÜCKANSICHT



NORDSTRASSE 53-55 · 50733 KÖLN-NIPPES

BAUBESCHREIBUNG

BEZEICHNUNG:	WOHNHAUS
BAUJAHR:	CA. 1970
FLUR:	88
FLURSTÜCK:	2247
GRUNDSTÜCKSGRÖßE:	CA. 438 M ²
WOHNEINHEITEN:	19
WOHNFLÄCHE GESAMT:	CA. 841 M ²
WOHNUNGSGRÖßEN:	CA. 19 M ² – 61 M ²
ANZAHL ZIMMER:	7 X 1 ZIMMER UND 12 X 2 ZIMMER
GESCHOSSE:	SOUTERRAIN / KG, EG, 1. OG – 3. OG, DG, SPB
BODENBELÄGE:	PARKETT / LAMINAT / FLIESEN
KELLER:	JA
BAUWEISE:	MASSIV
DACH:	SATTELDACH
DECKEN:	STAHLBETONDECKEN
FASSADE:	PUTZFASSADE
FENSTER:	ISOLIERVERGLASTE FENSTER
TREPPEN:	STAHLBETONTREPPEN
BALKON:	WOHNUNGEN 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14
KFZ-STELLPLÄTZE:	6
HEIZUNG:	ZENTRALHEIZUNG

FACTS

BAUBESCHREIBUNG
ZAHLEN UND FAKTEN
ANSICHTEN



ANSICHT VORDERSEITE NORDSTRABE 53-55



ANSICHT RÜCKSEITE

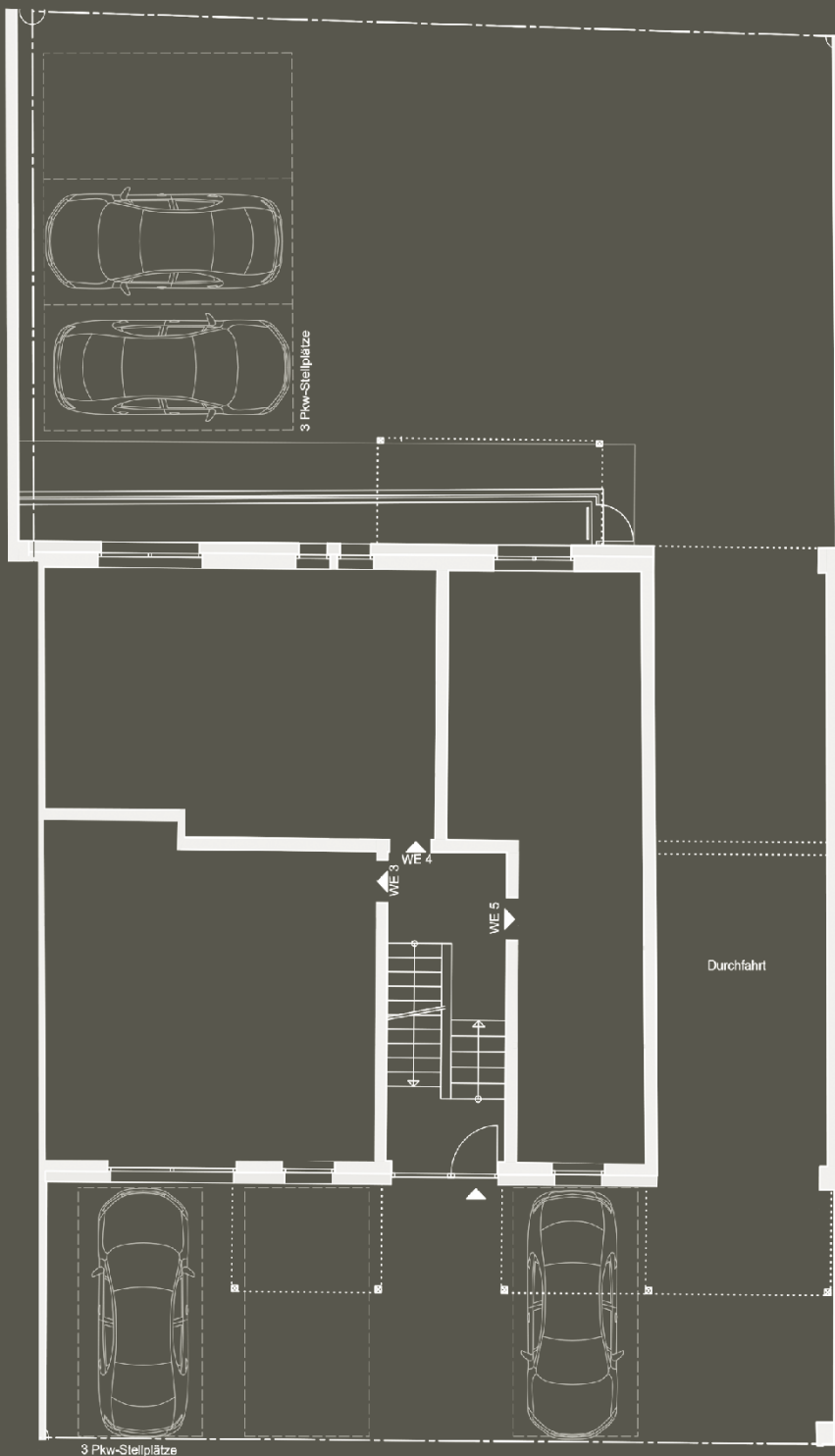


NORDSTRAÙE 53-55 · 50733 KÖLN-NIPPES
 WOHN- UND NUTZFLÄCHEN / MITEIGENTUMSANTEILE

EINHEIT NUMMER	TYP/ ZIMMER	LAGE	WOHN- UND NUTZFLÄCHEN	MITEIGENTUMS- ANTEILE IN 10.000-STEL
WE 01	1 ZIMMER	SOUTERRAIN	36,80 m ²	437,80
WE 02	1 ZIMMER	SOUTERRAIN	19,47 m ²	231,63
WE 03	1 ZIMMER	EG	37,67 m ²	448,15
WE 04	1 ZIMMER	EG	37,55 m ²	446,72
WE 05	2 ZIMMER	EG	34,40 m ²	409,25
WE 06	2 ZIMMER	1. OG	60,14 m ²	715,47
WE 07	2 ZIMMER	1. OG	43,18 m ²	513,70
WE 08	2 ZIMMER	1. OG	59,81 m ²	711,54
WE 09	2 ZIMMER	2. OG	61,00 m ²	725,70
WE 10	2 ZIMMER	2. OG	43,18 m ²	513,70
WE 11	2 ZIMMER	2. OG	57,63 m ²	685,61
WE 12	2 ZIMMER	3. OG	60,52 m ²	719,99
WE 13	2 ZIMMER	3. OG	43,69 m ²	519,77
WE 14	2 ZIMMER	3. OG	58,25 m ²	692,98
WE 15	2 ZIMMER	DG	51,83 m ²	616,60
WE 16	1 ZIMMER	DG	35,44 m ²	421,62
WE 17	2 ZIMMER	DG	48,99 m ²	582,82
WE 18	1 ZIMMER	DG SPITZBODEN	25,28 m ²	300,74
WE 19	1 ZIMMER	DG SPITZBODEN	25,74 m ²	306,21
GESAMT			CA. 840,57 m²	10.000,00

FACTS

WOHN- UND NUTZFLÄCHEN
 MITEIGENTUMSANTEILE
 LAGEPLAN



LAGEPLAN ERDGESCHOSS / HOF / STELLPLÄTZE



**EIGENTUMSWOHNUN-
KÖLN-NIPPES**

**NORDSTRAÙE 53-55
50733 KÖLN**

**RAUM
FÜR MEHR**

RHEIN-IMMOBILIEN-GMBH
Agrippinawerft 12
50678 Köln
Fax: 0221 340 264 39
Mail: info@rhein-immobilien-gmbh.de

Jetzt informieren

T: 0221 340 264 45
www.rhein-immobilien-gmbh.de



Sämtliche Angaben in diesem Exposé dienen lediglich der Vorabinformation und stellen den vorläufigen Planungsstand 11/2022 zum Zeitpunkt der Druckfertigstellung dieses Exposé dar. Änderungen bleiben daher vorbehalten, insbesondere auch im Hinblick auf die Inhalte der Baubeschreibung, Grundrisse, Größen- sowie Preisangaben und die mit Grundrissplänen, Detailzeichnungen und der Projektübersicht verbundenen Angaben. Dieses Exposé stellt ausdrücklich kein Vertragsangebot dar. Abbildungen der Wohnungen sind beispielhaft. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Bildnachweise ©: iStock.com; TST-VISUELL