

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Köln

### MEHRFAMILIENHAUS Im Herzen von Köln Nippes



Objekt-Nr. OM-312458

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.280.000 €**

Ansprechpartner:  
K. Kafka

50733 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1956	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	443,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	292,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Im Herzen von Nippes!!

Charmantes Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten sucht neuen Besitzer.

Die 1. Wohnung im Souterrain mit Ausgang zum Garten hat eine Größe von ca. 78 qm.

Mit Einbauküche und Wannenbad ausgestattet, kann Sie sofort bezogen werden

Die 2. Wohnung hat eine Größe von ca. 82 qm und befindet sich im 1. Geschoss.

Diese ist frisch renoviert, verfügt über eine moderne und zeitlose Einbauküche, Wannenbad und einem teilweise überdachten Balkon der zum Verweilen einlädt, mit Blick in den gepflegten Garten und die angrenzenden Grünflächen.

Die 3. Wohnung über 2 Etagen, hat eine Wohnfläche von ca. 136 qm und überzeugt durch ihre großzügige und lichtdurchflutete Aufteilung.

Auch hier ist der Balkon zum Teil überdacht und hat einen schönen Blick ins Grüne

Diese Wohnung würde bei Verkauf ebenfalls nach Absprache frei werden.

## Ausstattung

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde vom Eigentümer durchgehend instandgehalten und modernisiert.

Die Gasheizung wurde 2012 eingebaut.

Viele Fenster verfügen über elektrische Rolläden auch beide Garagentore werden elektrisch gesteuert.

2 zusätzliche Kellerräume befinden sich unter den Garagen.

Das hat eine zusätzlich Ausbaureserve zum Dach welche aber bisher nicht umgesetzt worden ist. Die Pläne können gerne eingesehen werden.

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Das angebotene Mehrfamilienhaus liegt in zentraler Lage von Köln Nippes.

Garten und Balkon liegen auf der straßenabgewandten Seite und geben einen herrlichen Blick ins Grüne frei.

Die gegenüberliegende Grünfläche lädt zum spazieren ein und macht Lust auf eine Auszeit im eigenen Garten.

Zu dieser Seite befinden sich ebenfalls die meisten Schlafräume.

Auch gehören Parkprobleme bei dieser Immobilie der Vergangenheit an, da das Mehrfamilienhaus mit 2 Garagen ausgestattet ist.

2 weitere Parkmöglichkeiten sind jeweils vor den Garagen vorhanden.

Fußläufig erreichen Sie alle Geschäfte des täglichen Lebens sowie alle Ärzte.

Verschiedene Bus und Bahn Haltestellen sind schnell erreichbar.

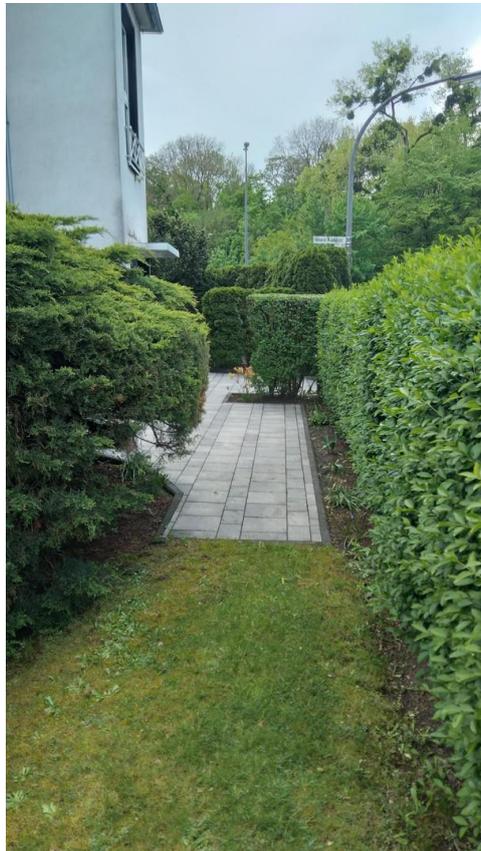
**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

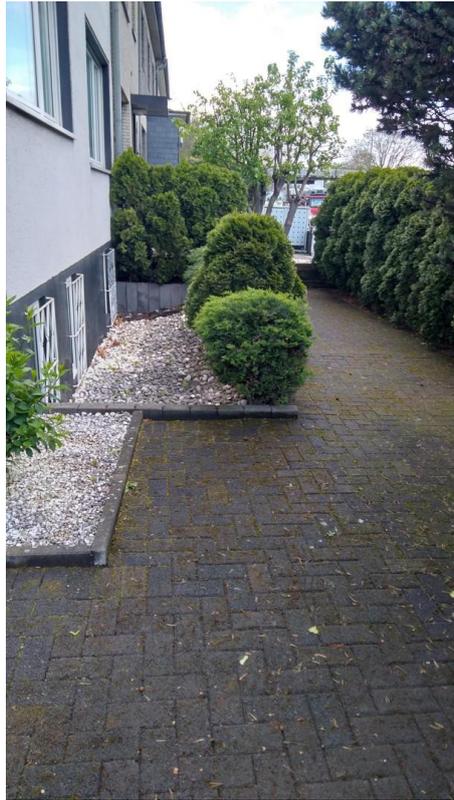
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	156,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Hauseingang mit Garten

# Exposé - Galerie



Rückseite des Hauses



Blick in den Garten

# Exposé - Galerie



Küche Whg. Souterrian



# Exposé - Galerie



Bad Whg. Souterrain

# Exposé - Galerie



1. Zimmer Souterrain



Flur Souterrain

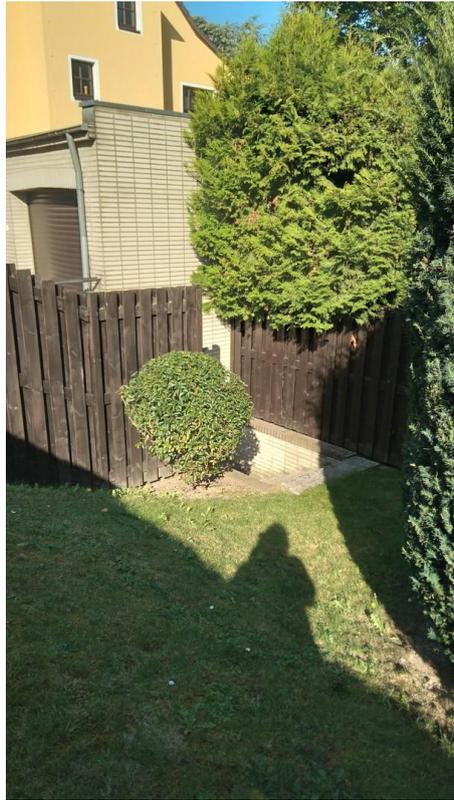
# Exposé - Galerie



Whg. Souterrain mit Garten



# Exposé - Galerie



Garten



Hausflur

# Exposé - Galerie



2. Whg. Küche



2. Whg Bad



2. Whg Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



2. Whg Flur



2. Whg. Blick vom Balkon

# Exposé - Galerie



3. Whg. Küche



Küche mit Blick ins Grüne

# Exposé - Galerie



3. Whg. Esszimmer zum Balkon



3. Whg. mit Blick zum Garten

# Exposé - Galerie

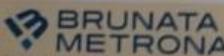
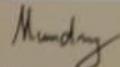


Blick vom Balkon



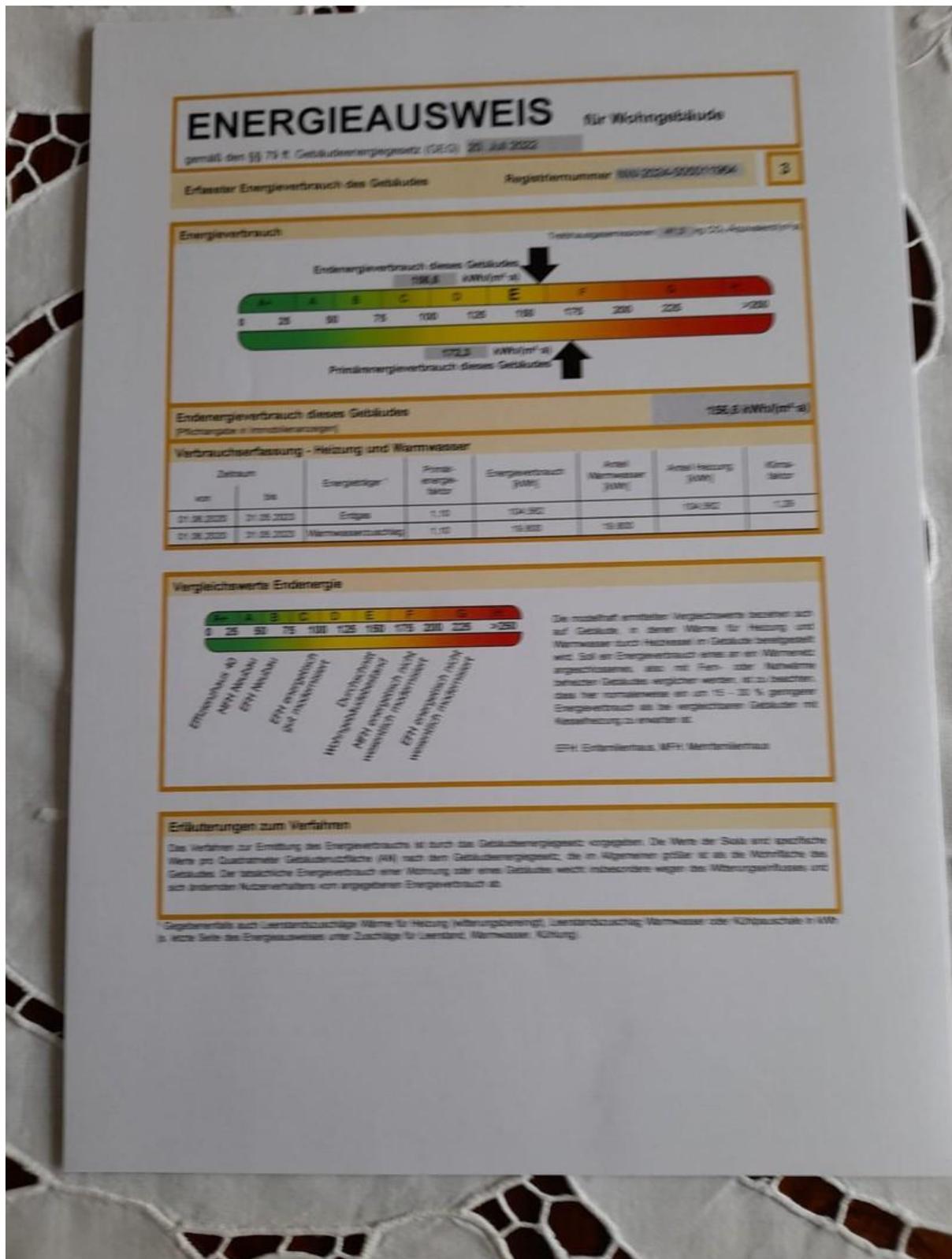
Die gepflegte Umgebung

# Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude		
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 20. Juli 2023		
Gültig bis: 25.03.2034		Registriernummer: EEF-2024-029011964
<b>Gebäude</b>		
Kennung	602292_3389830_ewp	Auftrag Nr.: EEF-10073.6
Gebäudetyp	Meiřlandchenhaus	
Adresse	Grabenstr. 2, 50733 Köln	
Gebäudeteil	Wohngebäude	
Baujahr Gebäude	1956	
Baujahr Wärmeerzeuger	2012	
Anzahl Wohnungen	3	
Gebäudenutzfläche (Au)	330	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 83 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser	Heizung: Erdgas Warmwasser: Warmwasser	
Erneuerbare Energien	Art: Verwendung:	
Art der Lüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungseinheit mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schenklüftung <input type="checkbox"/> Lüftungseinheit ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Getriebene Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitstermin der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (Bezug):	
	<input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	
<b>Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes</b>		
Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des <b>Energiebedarfs</b> unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des <b>Energieverbrauchs</b> ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).		
<input type="checkbox"/> Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis).		
<input checked="" type="checkbox"/> Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.		
Die Datenerhebung für den Energieausweis erfolgte durch den <input checked="" type="checkbox"/> Eigentümer <input type="checkbox"/> Aussteller		
<b>Hinweise zur Verwendung des Energieausweises</b>		
Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.		
Aussteller:	 BRUNATA-METRONA GmbH i.A. Bernhard Mundry, Dipl.-Ing. Architekt, Energieberater Max-Planck-Straße 2, 50254 Hürth	25. März 2024  Unterschrift des Ausstellers

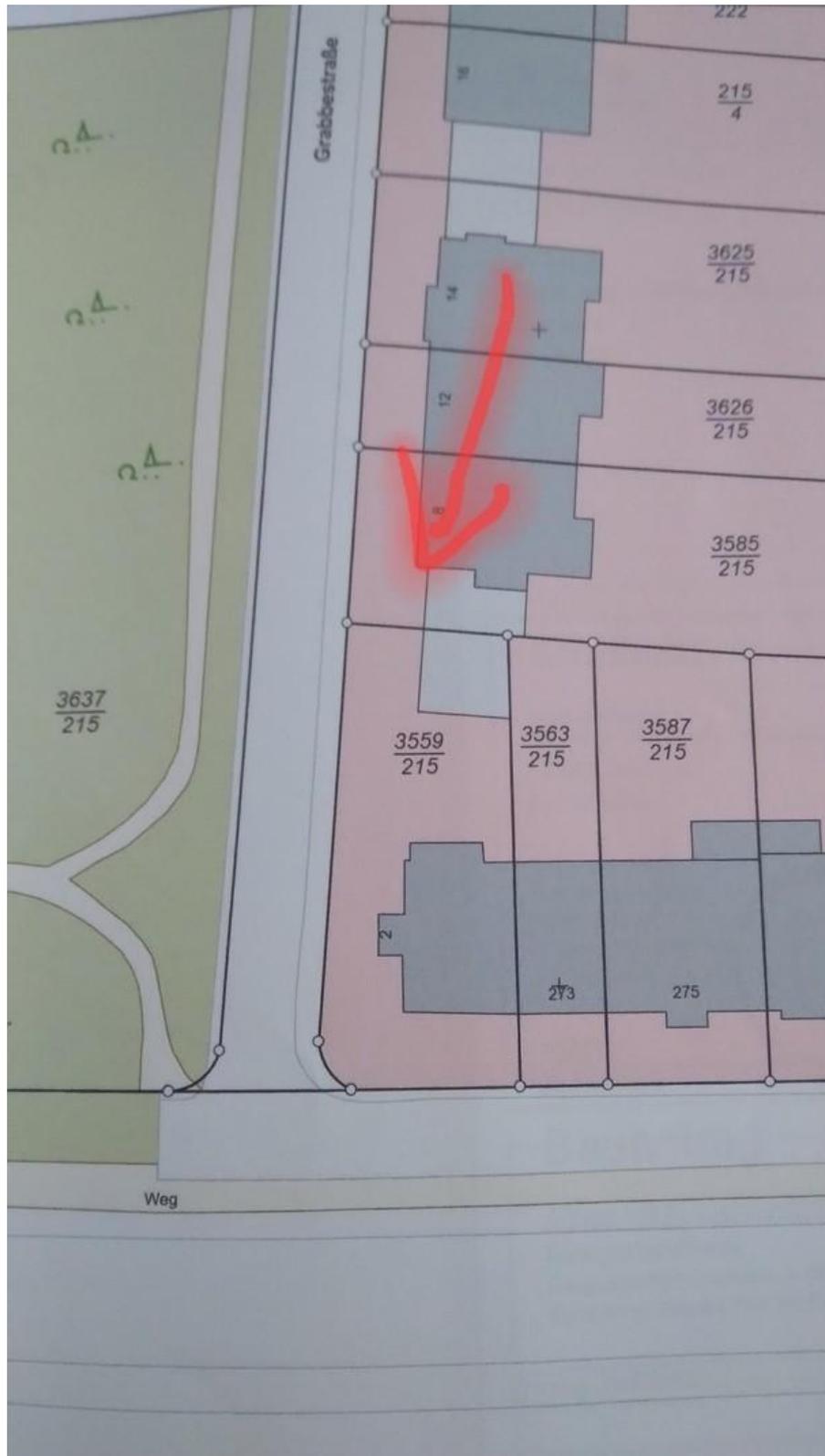
Energieausweis 2024

# Exposé - Grundrisse



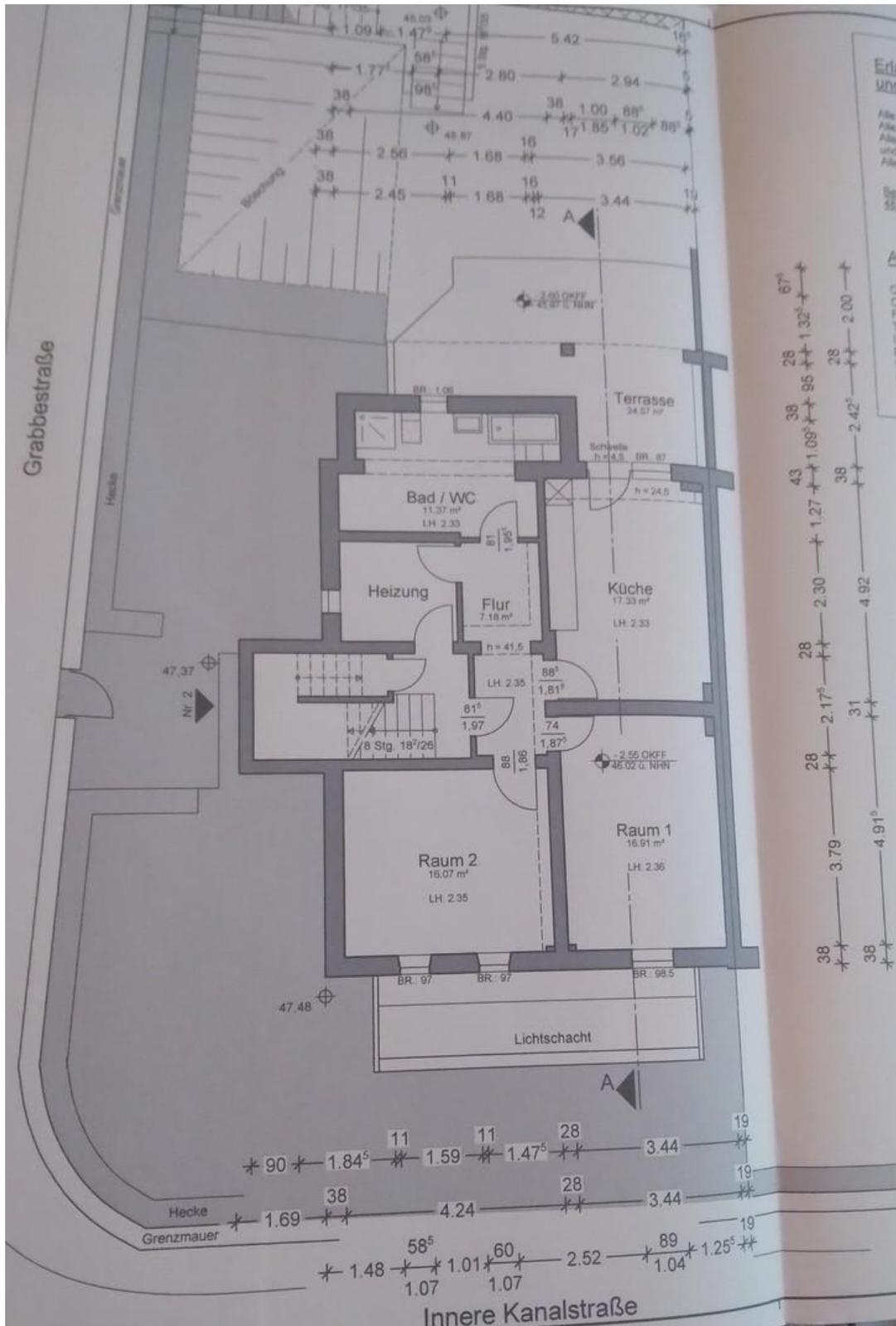
Energieausweis 2024

# Exposé - Grundrisse



Lageplan

# Exposé - Grundrisse



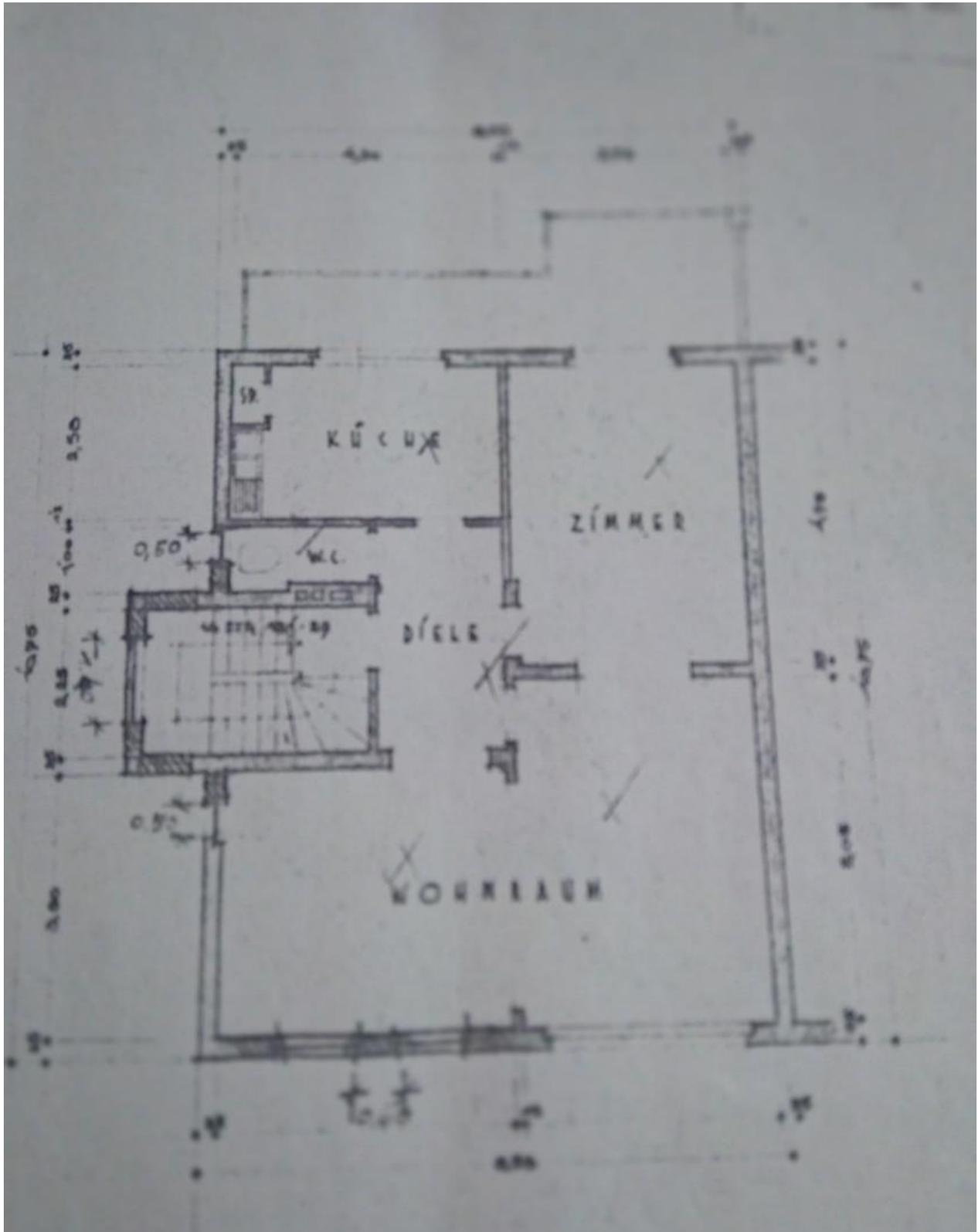
1. Whg. Souterrain

# Exposé - Grundrisse



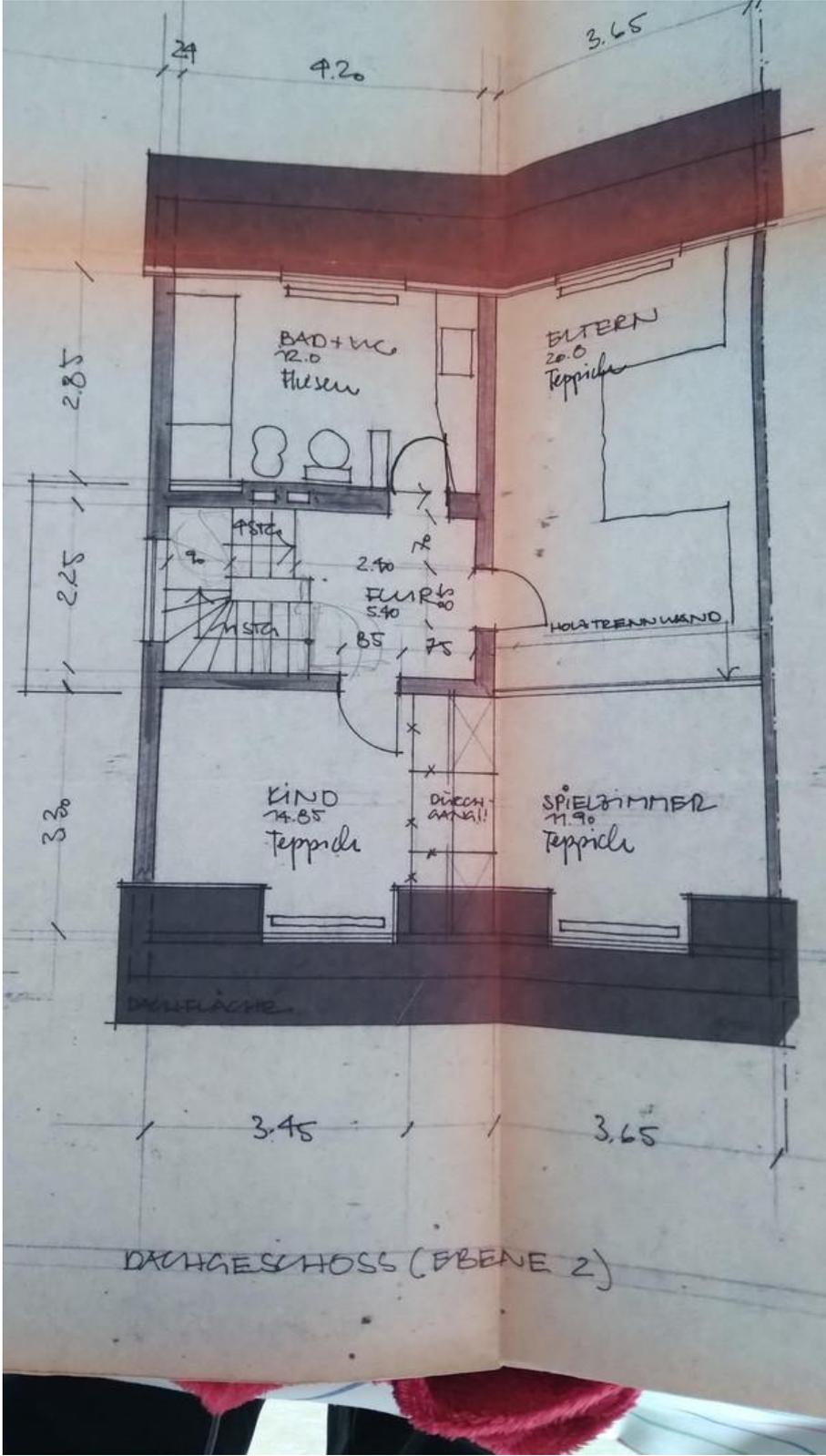
2. Whg

# Exposé - Grundrisse



3. Whg untere Etage

# Exposé - Grundrisse



3. Whg obere Etage

