

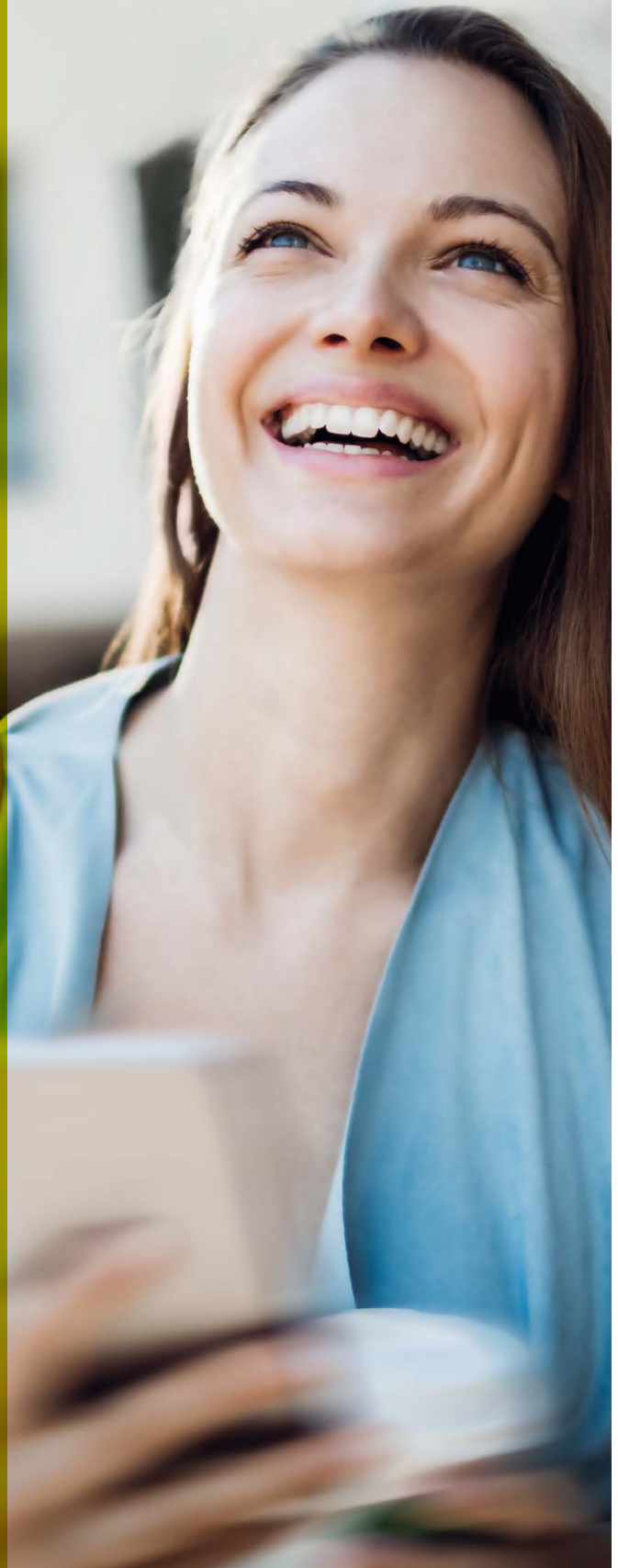
**GLOBAL ACT**

*Leben und Wohnen mit Gewinn*

# original NIPPES

LEBENSWERT  
BEGEHRT  
NACHHALTIG

EIGENTUMSWOHNUNGEN  
IN KÖLN-NIPPES  
MERHEIMER STRASSE 86-88  
50733 KÖLN



# original NIPPES

EIGENTUMSWOHNUNGEN  
IN KÖLN-NIPPES

MERHEIMER STRASSE 86-88 · 50733 KÖLN



# MERHEIMER STRASSE

## INHALT

S. 4

LAGE

S. 8

OBJEKT

S. 10

GRUNDRISSE

S. 14

BAUBESCHREIBUNG / ZAHLEN UND FAKTEN

S. 14

MITEIGENTUMSANTEILE / WOHNFLÄCHEN

S. 16

KONTAKT

Anlagen

CHANCEN UND RISIKEN IM ÜBERBLICK  
AKTUELLE BILDER

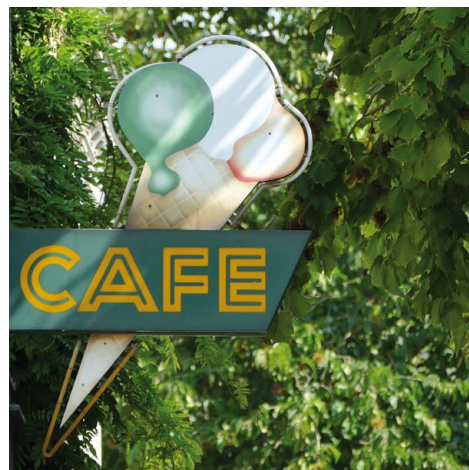




Nippes ist lebens- und liebenswert. Nördlich der City, im Westen an Ehrenfeld grenzend, erstreckt sich der charmante Stadtteil von der Inneren Kanalstraße bis zum Gürtel. Herz des Veedels und Haupt-Einkaufsmeile ist die Neusser Straße. Hier kann man multikulturell, alternativ, komplett „bio“ oder ganz normal im Supermarkt einkaufen. Open-Air-Shopping ist von Montag bis Samstag auf dem lebendigen Wochenmarkt am Wilhelmsplatz angesagt.



In den ruhigen Wohnvierteln rechts und links der Neusser Straße gibt es an fast jeder Ecke Kneipe, Café oder Biergarten. Auch sonst hat Nippes einiges zu bieten: Die Kulturkirche Köln, gleichzeitig Gotteshaus und Veranstaltungsort für tolle Events. Köstliches Kölsch und mehr im urigen Brauhaus „Em Golde Kappes“. Das Nippeser Tälchen, idyllischer Park mit schönem Spielplatz und angesagte „Original Bootcamp“ Location. In Nippes lässt es sich entspannt leben.

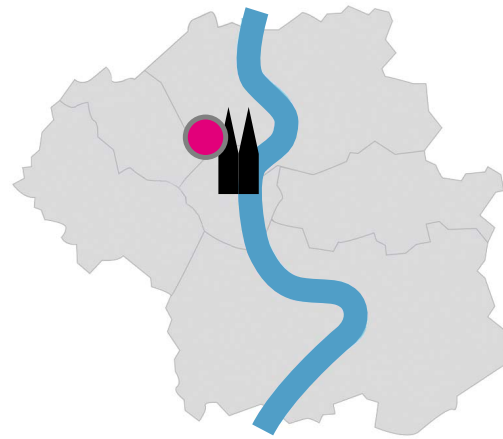


# Entspannt LEBEN



# Alles ERREICHEN





Die Merheimer Straße ist eine ruhige Wohnstraße, die parallel zur Neusser Straße vom Grüngürtel stadtauswärts verläuft. Hier wohnt man angenehm abseits des Trubels und gleichzeitig so zentral, dass man überall perfekt hinkommt. Die U-Bahnlinien 12 und 15 in die Innenstadt sind in wenigen Gehminuten zu erreichen. Nur Schritte vor der Haustür fährt ein Bus in circa drei Minuten zur S-Bahn. Die Anbindungen an A1, A3 und A57 sind hervorragend. In Nippes können Sie alles erreichen.

#### MERHEIMER STRASSE, KÖLN-NIPPES – ENTFERNUNGEN:

EINKAUFEN NEUSSER STRASSE	ab ca. 400 m
GASTRONOMIE	ab ca. 100 m
U-BAHN-STATION FLORASTRASSE	ca. 600 m
S-BAHNHOF NIPPES	ca. 600 m
LOHSE PARK	ca. 400 m
INNERE KANALSTRASSE	ca. 600 m
EIS- UND SCHWIMMSTADION LENTPARK	ca. 1.500 m
AUTOBAHN A57	ca. 2.000 m
DOM MIT ÖPNV	ca. 15 min



# Attraktiv WOHNEN

Citynahe Kölner Stadtteile mit „Veedels-Flair“ wie Nippes erfreuen sich immer größerer Beliebtheit. Entsprechend eng ist der Wohnungsmarkt. Gut für Kapitalanleger, wenn es um die Mieteinnahmen geht. Besonders kleinere und mittelgroße Einheiten mit klassischen Grundrissen und funktionalem Wohnkomfort sind gefragt – wie in diesem solide vermieteten 12-Parteienhaus von 1983. Die Wohnflächen zwischen circa 37 und circa 67 Quadratmetern sind ideal für Singles und Paare. Zur Ausstattung gehören Parkett bzw. Fliesen oder Laminat. Bitte beachten Sie, dass nicht alle Wohnungen renoviert sind.

Die beiden Einraum-Appartments im Erdgeschoss verfügen jeweils über eine Terrasse. Die Zwei-Zimmer-Einheiten haben einen überdachten Balkon zur ruhigen Hofseite, ein geräumiges Schlafzimmer, einen großzügigen Wohn-Ess-Bereich sowie eine separate Küche und ein Wannenbad. Sehr praktisch ist der von der Diele zugängliche Abstellraum. So attraktiv kann flächeneffizienter Wohnraum sein.





## DETAILS

- 12 EIGENTUMSWOHNUNGEN IN KÖLN-NIPPES
- CA. 36,77 M<sup>2</sup> BIS 66,65 M<sup>2</sup>
- 1 BIS 2 ZIMMER
- ISOLIERVERGLASTE FENSTER
- MODERNE AUSSENFASSADE
- ALLE WOHNUNGEN MIT BALKON ODER TERRASSE
- ZENTRALE LAGE IN RUHIGER EINBAHNSTRASSE



ANSICHT MERHEIMER STRASSE

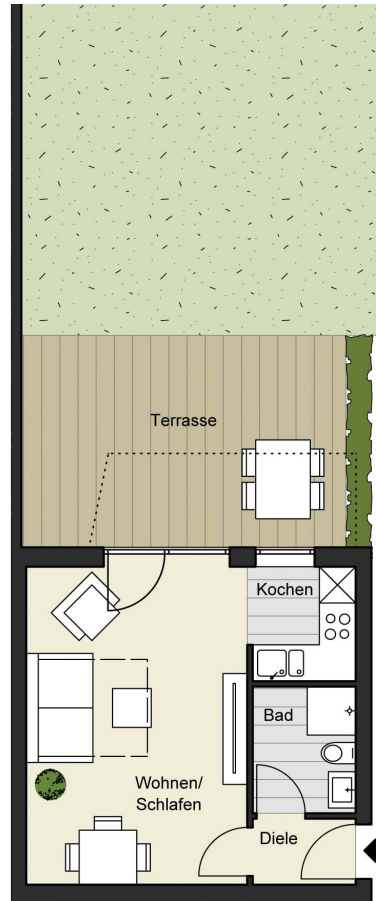


ANSICHT HOFSEITE

ERDGESCHOSS, WOHNUNG 1, LINKS  
1-ZIMMER, CA. 37,27 M<sup>2</sup>

WE 1:

WOHNEN / ESSEN	19,16 m <sup>2</sup>
KOCHEN	3,33 m <sup>2</sup>
BAD	3,55 m <sup>2</sup>
DIELE	1,85 m <sup>2</sup>
TERRASSE X 0.5	9,37 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>ca. 37,27 m<sup>2</sup></b>

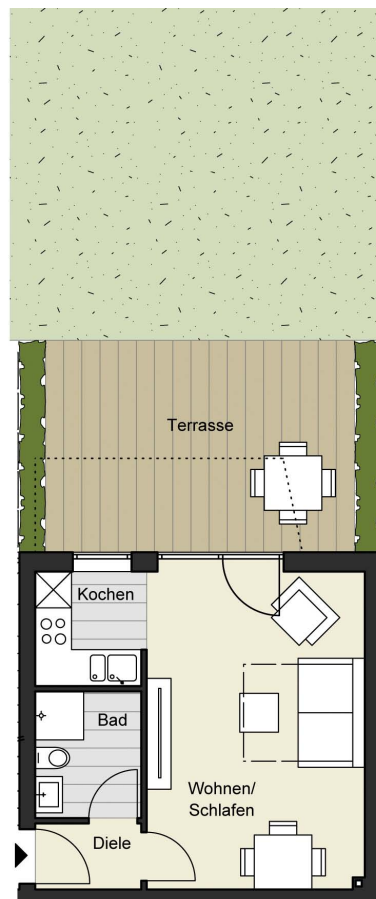


WOHNUNG 1, EG

ERDGESCHOSS, WOHNUNG 2, RECHTS  
1-ZIMMER, CA. 36,77 M<sup>2</sup>

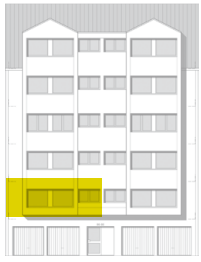
WE 2:

WOHNEN / ESSEN	18,90 m <sup>2</sup>
KOCHEN	3,42 m <sup>2</sup>
BAD	3,66 m <sup>2</sup>
DIELE	1,85 m <sup>2</sup>
TERRASSE X 0.5	8,94 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>ca. 36,77 m<sup>2</sup></b>

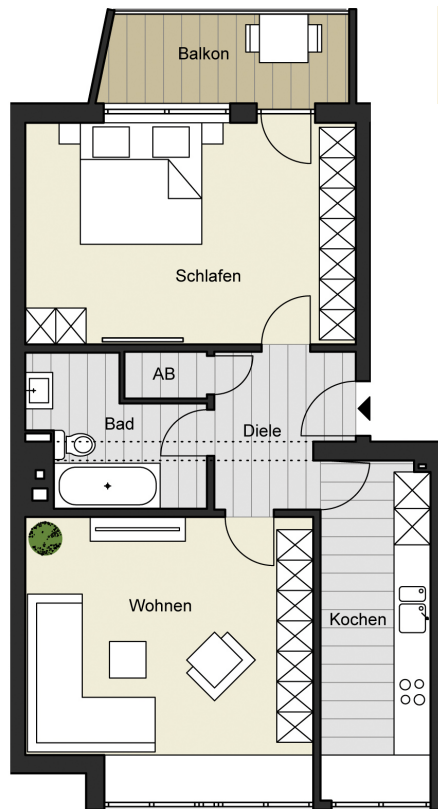


WOHNUNG 2, EG





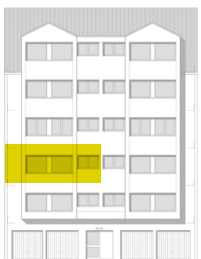
WOHNUNG 3, 1. OG



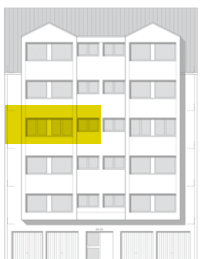
1. OBERGESCHOSS, WOHNUNG 3, LINKS  
2-ZIMMER, CA. 66,26 M<sup>2</sup>

## WE 3:

WOHNEN	21,16 m <sup>2</sup>
KOCHEN	10,08 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	19,86 m <sup>2</sup>
BAD	5,88 m <sup>2</sup>
ABSTELL	1,05 m <sup>2</sup>
DIELE	5,27 m <sup>2</sup>
BALKON X 0.5	2,96 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>ca. 66,26 m<sup>2</sup></b>



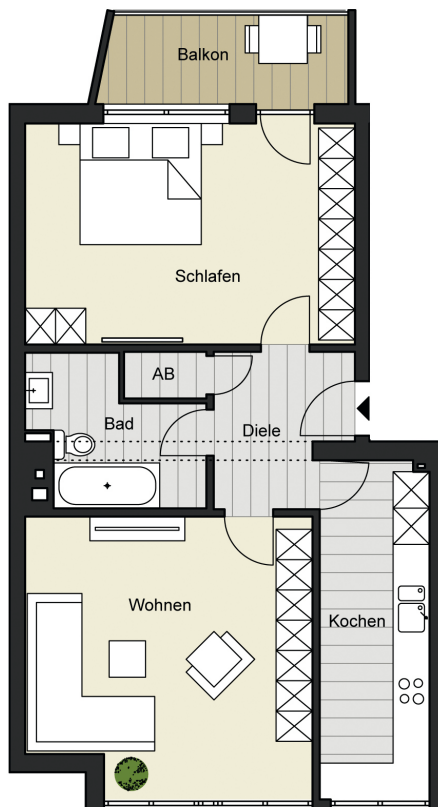
WOHNUNG 5, 2. OG



WOHNUNG 7, 3. OG



WOHNUNG 9, 4. OG



2./3./4. OBERGESCHOSS, WOHNUNGEN 5/7/9, LINKS  
2-ZIMMER, CA. 66,26 M<sup>2</sup>

## WE 5/7/9:

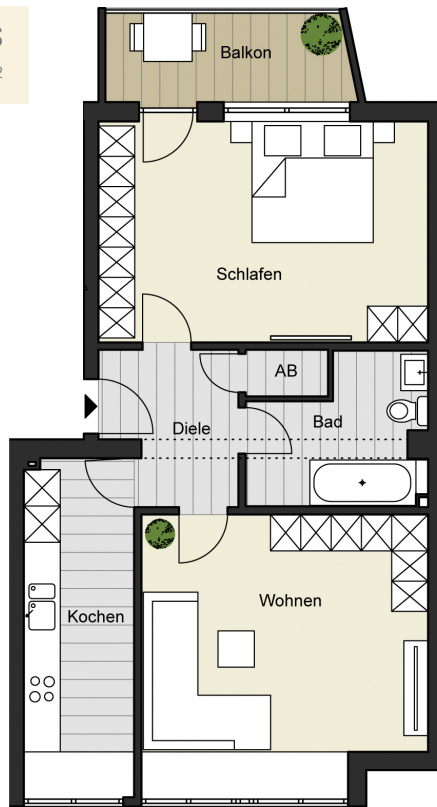
WOHNEN	21,16 m <sup>2</sup>
KOCHEN	10,08 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	19,86 m <sup>2</sup>
BAD	5,88 m <sup>2</sup>
ABSTELL	1,05 m <sup>2</sup>
DIELE	5,27 m <sup>2</sup>
BALKON X 0.5	2,96 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>ca. 66,26 m<sup>2</sup></b>



1. OBERGESCHOSS, WOHNUNG 4, RECHTS  
2-ZIMMER, CA. 66,65 M<sup>2</sup>

WE 4:

WOHNEN	21,10 m <sup>2</sup>
KOCHEN	10,14 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	19,86 m <sup>2</sup>
BAD	6,33 m <sup>2</sup>
ABSTELL	1,05 m <sup>2</sup>
DIELE	5,21 m <sup>2</sup>
BALKON X 0.5	2,96 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>ca. 66,65 m<sup>2</sup></b>

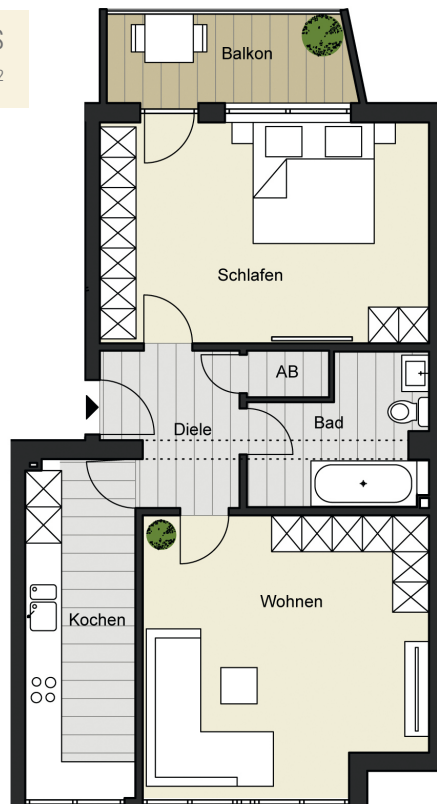


WOHNUNG 4, 1. OG

2./3./4. OBERGESCHOSS, WOHNUNGEN 6/8/10, RECHTS  
2-ZIMMER, CA. 66,65 M<sup>2</sup>

WE 6/8/10:

WOHNEN	21,10 m <sup>2</sup>
KOCHEN	10,14 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	19,86 m <sup>2</sup>
BAD	6,33 m <sup>2</sup>
ABSTELL	1,05 m <sup>2</sup>
DIELE	5,21 m <sup>2</sup>
BALKON X 0.5	2,96 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>ca. 66,65 m<sup>2</sup></b>



WOHNUNG 6, 2. OG



WOHNUNG 8, 3. OG

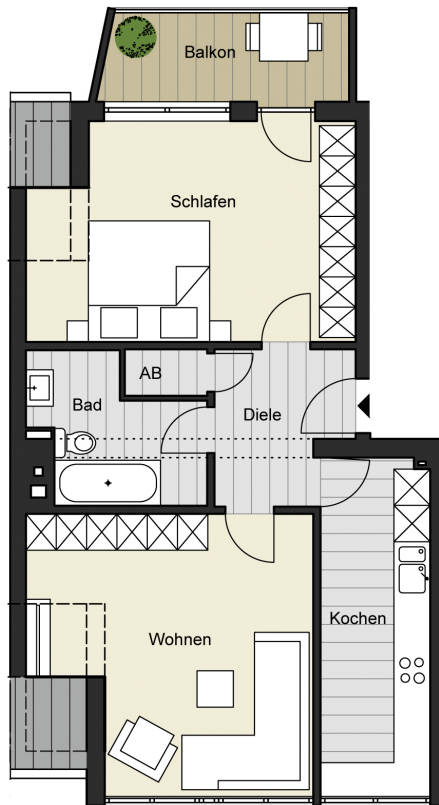


WOHNUNG 10, 4. OG





WOHNUNG 11, DG



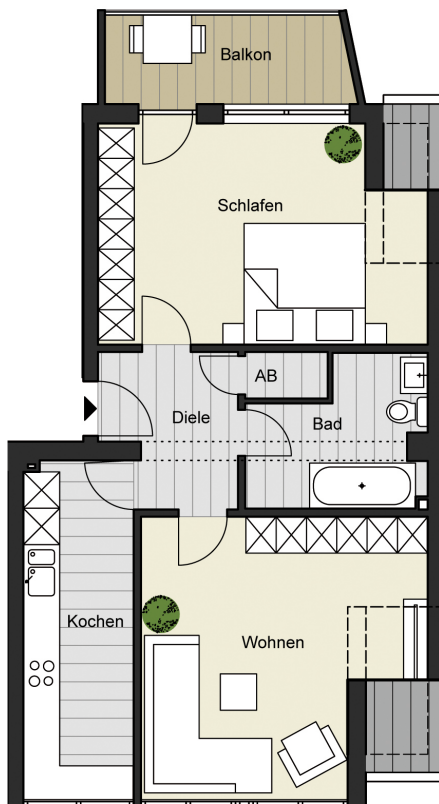
DACHGESCHOSS, WOHNUNG 11, LINKS  
2-ZIMMER, CA. 62,11 M<sup>2</sup>

## WE 11:

WOHNEN	18,78 m <sup>2</sup>
KOCHEN	10,08 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	18,09 m <sup>2</sup>
BAD	5,88 m <sup>2</sup>
ABSTELL	1,05 m <sup>2</sup>
DIELE	5,27 m <sup>2</sup>
BALKON X 0.5	2,96 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>ca. 62,11 m<sup>2</sup></b>



WOHNUNG 12, DG



DACHGESCHOSS, WOHNUNG 12, RECHTS  
2-ZIMMER, CA. 62,48 M<sup>2</sup>

## WE 12:

WOHNEN	18,68 m <sup>2</sup>
KOCHEN	10,14 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	18,10 m <sup>2</sup>
BAD	6,33 m <sup>2</sup>
ABSTELL	1,05 m <sup>2</sup>
DIELE	5,21 m <sup>2</sup>
BALKON X 0.5	2,96 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>ca. 62,48 m<sup>2</sup></b>



# FACTS

## BAUBESCHREIBUNG

### MERHEIMER STRASSE 86-88, 50733 KÖLN BAUBESCHREIBUNG / ZAHLEN UND FAKTEN

BEZEICHNUNG:	MEHRFAMILIENHAUS
BAUJAHR:	1983
FLUR:	91
FLURSTÜCK:	799/800
WOHNFLÄCHEN:	730,25 M <sup>2</sup>
WOHNEINHEITEN:	12
STELLPLATZ / GARAGEN:	4
ANZAHL GESCHOSSE:	KELLER, EG, 1. OG – 4. OG, DG
WOHNUNGSGRÖSSEN:	36,77 M <sup>2</sup> – 66,65 M <sup>2</sup>
BODENBELÄGE:	FLIESEN / PARKETT / LAMINAT
KELLER:	JA
AUFZUG:	NEIN
BAUWEISE:	MASSIV
DACH:	SATTELDACH / DOPPELGAUBE
TREPPE:	STEINTREPPEN
HEIZUNG:	GAS-ZENTRALHEIZUNG

### MITEIGENTUMSANTEILE WOHN- UND NUTZFLÄCHEN

EINHEIT	LAGE		WFL / NFL ca. m <sup>2</sup>	MEA in 1.000-stel
WOHNUNG 1	EG	LINKS	37,27	50,83
WOHNUNG 2	EG	RECHTS	36,77	50,15
WOHNUNG 3	1. OG	LINKS	66,26	90,37
WOHNUNG 4	1. OG	RECHTS	66,65	90,90
WOHNUNG 5	2. OG	LINKS	66,26	90,37
WOHNUNG 6	2. OG	RECHTS	66,65	90,90
WOHNUNG 7	3. OG	LINKS	66,26	90,37
WOHNUNG 8	3. OG	RECHTS	66,65	90,90
WOHNUNG 9	4. OG	LINKS	66,26	90,37
WOHNUNG 10	4. OG	RECHTS	66,65	90,91
WOHNUNG 11	DG	LINKS	62,11	84,71
WOHNUNG 12	DG	RECHTS	62,48	85,22
GARAGE 13				1,00
GARAGE 14				1,00
GARAGE 15				1,00
GARAGE 16				1,00
GESAMT			730,27	1.000,00



ANSICHT MERHEIMER STRASSE



ANSICHT HOFSEITE



**GLOBAL ACT**

*Leben und Wohnen mit Gewinn*

Jetzt informieren

**T: 0221 340 264 40**

**www.global-act.de**

**GLOBAL-ACT GmbH**

**Agrippinawerft 12**

**50678 Köln**

**Fax: 0221 340 264 49**

**E-Mail: info@global-act.de**



**Folgen Sie uns auf facebook!**

**www.facebook.com/globalactkoeln**



# original NIPPES

EIGENTUMSWOHNUNGEN

IN KÖLN-NIPPES

MERHEIMER STRASSE 86-88 · 50733 KÖLN

Sämtliche Angaben in diesem Exposé dienen lediglich der Vorabinformation und stellen den vorläufigen Planungsstand 10/2017 zum Zeitpunkt der Druckfertigstellung dieses Exposés 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 ©:

TST-VISUELL Werbeagentur, iStock/Getty Images