

Eigentumswohnungen

50733 Köln

GLOBAL ACT

Leben und Wohnen mit Gewinn

BLÜCHER STRASSE 7

NIPPES

Lebendig Leben
und in Ruhe genießen.

GLOBAL ACT
Leben und Wohnen mit Gewinn

Köln pur.

www.global-act.de

BLÜCHER STRASSE 7

Lebendig Leben
und in Ruhe genießen.

NIPPES
50733 Köln

Eigentumswohnungen

INHALTSANGABE

SEITE **4-5**

LAGE: SZENEFOTOS, INFRASTRUKTUR

SEITE **6-7**

OBJEKT: HIGHLIGHTS, ANSICHTEN

SEITE **8-13**

WOHNUNGEN: GRUNDRISS UND FLÄCHEN

SEITE **14-15**FACTS: BAUBESCHREIBUNG / ZAHLEN UND FAKTEN
WOHN- UND NUTZFLÄCHEN / MITEIGENTUMSANTEILE
ANSICHTENSEITE **16**

KONTAKT

ANLAGEN

CHANCEN UND RISIKEN IM ÜBERBLICK
AKTUELLE BILDER

nippes



Nippes ist lebendig und hip. Nördlich der City erstreckt sich der begehrte Stadtteil von der Inneren Kanalstraße bis zum Gürtel. Das Herz des Veddels ist die aufregende Neusser Straße. Diese erreicht man von der Blücherstraße fußläufig nach wenigen Metern. Hier pulsiert das Leben und es gibt eine vorzügliche Auswahl an Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen. Cafés laden zum Genießen ein. Köstliches Kölsch und mehr gibt es im urigen Kultbrauhaus „Em Golde Kappes“. Und nicht nur gastronomisch hat das Quartier einiges zu bieten. Auf dem bekannten Wilhelmplatz findet der tägliche Wochenmarkt statt.

Die Stadtbahnhaltestelle Florastraße mit den Linien 12, 15, 18 und die Haltestellen der Buslinien erreicht man von der Blücherstraße in wenigen Gehminuten.

Die Nähe zum Nippeser Tälchen und Nordpark macht diese Lage zusätzlich besonders. Nach einer morgendlichen Runde kann der Tag entspannt beginnen.

INFRASTRUKTUR UND ENTFERNUNGEN CIRCA BLÜCHERSTRASSE 7

NEUSSER STRASSE: 50 METER

EINKAUFEN: AB 100 METER

GASTRO: AB 100 METER

BUSHALTESTELLE LEIPZIGER PLATZ: 150 METER

STADTBAHNHALTESTELLE FLORASTRAßE: 250 METER

PARK NIPPESER TÄLCHEN: 350 METER

WILHELMPLATZ / TÄGLICH WOCHENMARKT: 500 M

KÖLNER ZOO / FLORA: 2.000 METER

CITY / DOM / HAUPTBAHNHOF: 15 MINUTEN MIT ÖPNV

nippes



RÜCKANSICHT



GLOBAL ACT
Leben und Wohnen mit Gewinn

BLÜCHERSTRASSE 7 VORDERANSICHT



Gepflegte Immobilien in angesagter Veedellage sind attraktiv – für den Eigenbedarf oder zur soliden Kapitalanlage.

Bei dieser Bestandsimmobilie erfolgt ein Umbau mit Erweiterung. Sie befindet sich in der Blücherstraße 7, nicht weit der Neusser Straße – der zentralen Straßen im beliebten Viertel Köln-Nippes.

Das Mehrfamilienhaus beherbergt insgesamt 10 Zwei- bis Vierzimmerwohnungen zwischen rund 29 m² und 170 m² Wohnfläche. Im Erd- und Untergeschoss erfolgt ein Neuausbau einer großzügigen Vierzimmerwohnung mit Terrasse. Zur Ausstattung der Wohnungen gehören Fliesen, Parkett oder Laminat als Bodenbeläge. Selbstverständlich sind die Fenster isolierverglast. Bitte beachten Sie, dass nicht alle Einheiten renoviert sind.

Die Einheiten verfügen fast vollständig über Balkon, Loggia oder Terrasse. Ein Aufzug fährt bequem zwischen allen Geschossen. Das Gebäude ist unterkellert und bietet einen Fahrradraum und Kellerräume.

Die Eigentumswohnungen bieten für Singles, Paare und kleine Familien besten Komfort mit einer guten Raumaufteilung. Die Wohnungen profitieren von der massiven Bauweise des Gebäudes und der neu gestalteten und wärme gedämmten Außenfassade, nachhaltig und energiesparend.

Die Lage, mit nahen Einkaufsmöglichkeiten und guter ÖPNV-Anbindung, garantiert einen hohen Wohnkomfort, auch ohne eigenen PKW.



HIGHLIGHTS

- 10 EIGENTUMSWOHNUNGEN
- WOHNFLÄCHEN VON CA. 29 M² BIS 170 M²
- 6 X ZWEIZIMMER
- 3 X DREIZIMMER
- 1 X VIERZIMMER NEUAUSBAU EG + UG
- AUFZUG IN ALLE ETAGEN
- FAHRRADRAUM IM KG
- TERRASSE / LOGGIA / BALKON (AUßER WE 2)
- BODENBELÄGE MIT FLIESEN / PARKETT / LAMINAT
- ISOLIERVERGLASTE FENSTER
- NEUE FASSADE WÄRMEDÄMMVERBUNDSYSTEM
- VEEDELLEGE IN KÖLN-NIPPES
- NICHT ALLE EINHEITEN SIND RENOVIERT

Wohnung 1 NEUAUSBAU

Erdgeschoss + Untergeschoss

4 Zimmer · ca. 170,02 m² m²

ERDGESCHOSS

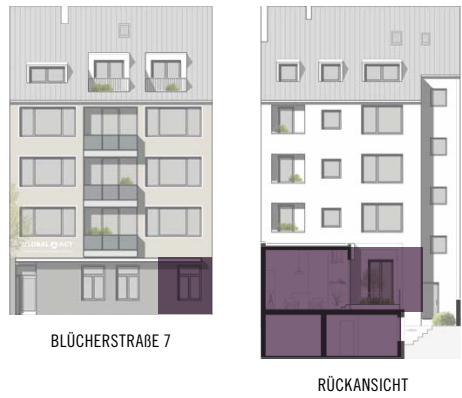
WOHNEN / KOCHEN	54,87
KIND 1	15,94
KIND 2	14,06
BAD	5,86
DIELE	13,37
HAUSWIRTSCHAFTSRAUM	4,69
TERRASSE (X 0,5)	13,01

UNTERGESCHOSS

SCHLAFEN	21,86
BAD	9,83
DIELE	12,94
ABSTELL 1	3,59



ERDGESCHOSS

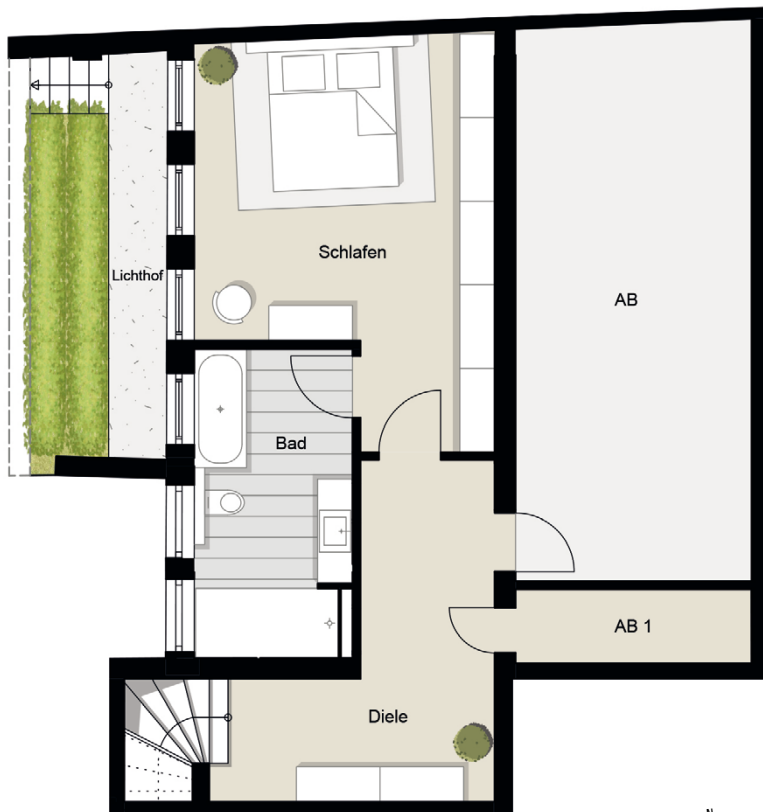


BLÜCHERSTRASSE 7

RÜCKANSICHT

1 /EG

1 /UG



UNTERGESCHOSS



Wohnung 2

Erdgeschoss

2 Zimmer · ca. 37,17 m² m²

WOHNEN / KOCHEN	24,41
SCHLAFEN	8,42
BAD	4,34

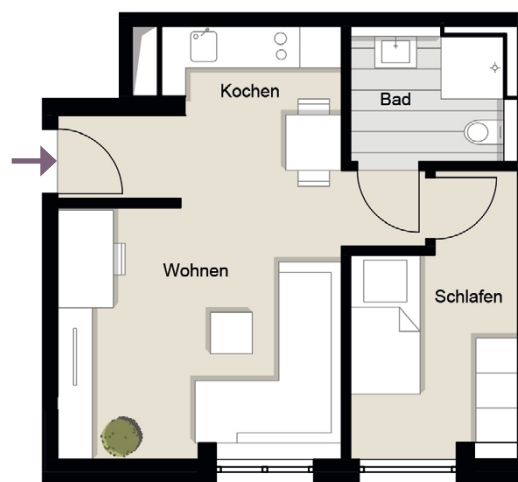


BLÜCHERSTRASSE 7



RÜCKANSICHT

2



Wohnung 3 / 5 / 7

1. Obergeschoss / 2. Obergeschoss / 3. Obergeschoss

3 Zimmer · ca. 71,56 m ²		m ²
WOHNEN		16,59
KOCHEN		8,35
SCHLAFEN		17,97
KIND		9,79
BAD		5,08
FLUR / GARDEROBE		9,96
ABSTELL		1,90
LOGGIA (X 0,5)		1,92

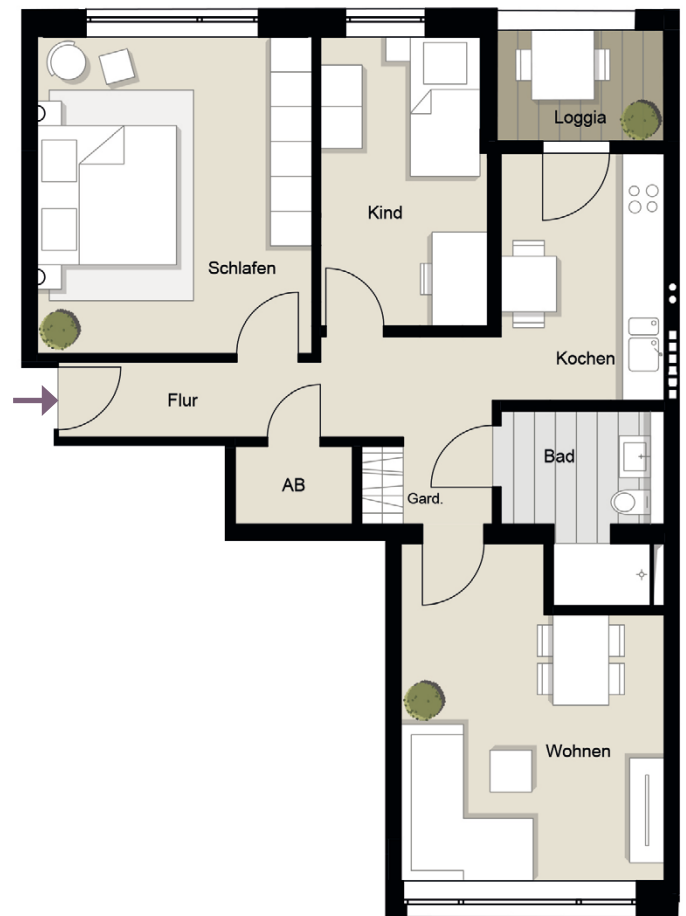


BLÜCHERSTRASSE 7



RÜCKANSICHT

7
5
3



Wohnung 4 / 6 / 8

1. Obergeschoss / 2. Obergeschoss / 3. Obergeschoss

2 Zimmer · ca. 38,64 m² m²

WOHNEN / KOCHEN	13,14
SCHLAFEN	9,93
BAD	3,69
DIELE / GARDEROBE	7,54
ABSTELL	1,57
BALKON (X 0,5)	2,77

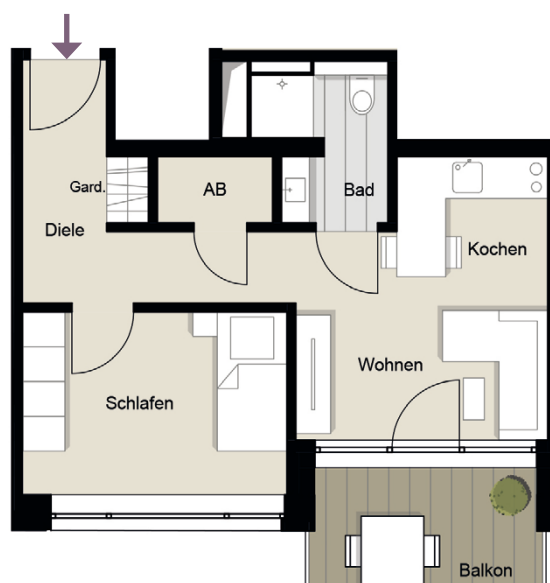


BLÜCHERSTRASSE 7



RÜCKANSICHT

7
5
3



Wohnung 9

Dachgeschoss

2 Zimmer · ca. 53,07 m² m²

WOHNEN	10,94
KOCHEN / ESSEN	17,37
SCHLAFEN	11,22
BAD	6,97
FLUR	3,38
ABSTELL	1,41
DACHTERRASSE (X 0,5)	1,78

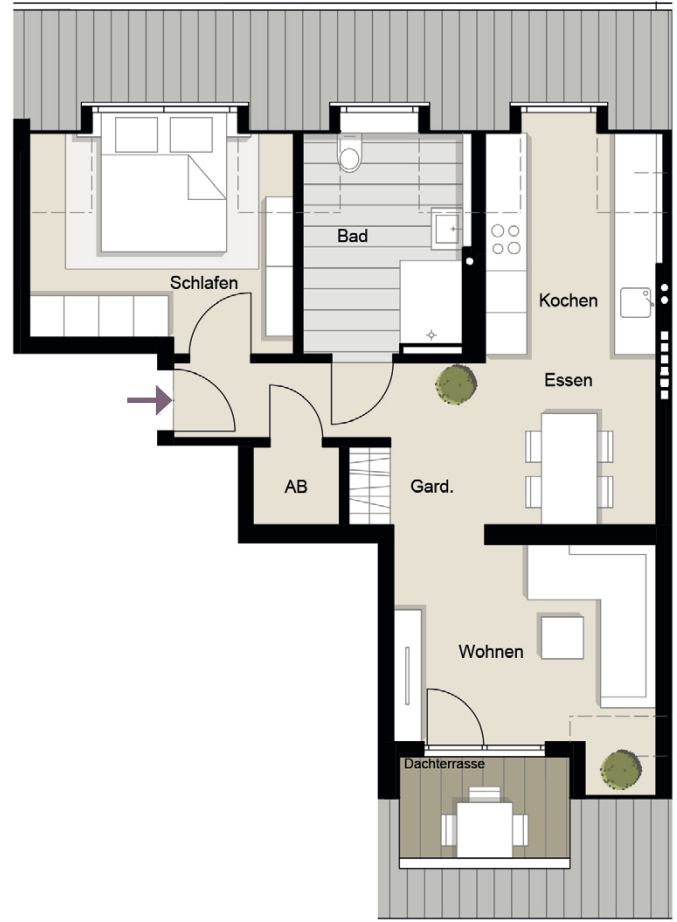


BLÜCHERSTRASSE 7



RÜCKANSICHT

9



Wohnung 10

Dachgeschoss

2 Zimmer · ca. 29,07 m² m²

WOHNEN / KOCHEN / ESSEN	16,04
SCHLAFEN	5,68
BAD	4,09
VORRAUM	1,48
DACHTERRASSE (X 0,5)	1,78

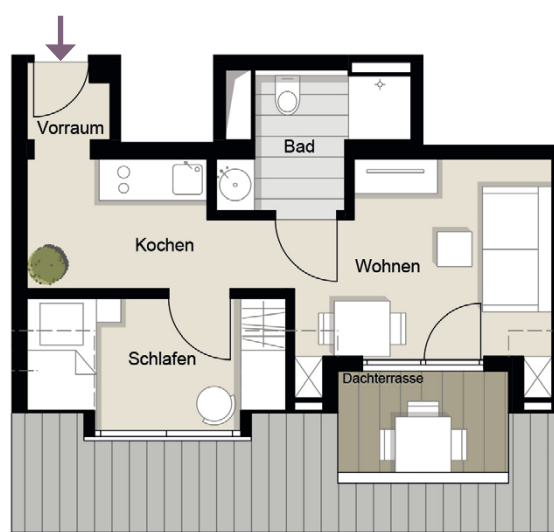


BLÜCHERSTRASSE 7



RÜCKANSICHT

10



facts

BLÜCHERSTABE 7
50733 KÖLN
NIPPES

BAU-
BESCHREIBUNG /
ZAHLEN
UND FAKTEN

WOHN- UND
NUTZFLÄCHEN /
MITEIGENTUMS-
ANTEILE

BAUBESCHREIBUNG

BEZEICHNUNG:	WOHNHAUS
BAUJAHR:	CA. 1954 (NEUAUSBAU / UMBAU 2024)
FLUR:	88
FLURSTÜCK:	1985
GRUNDSTÜCKSGRÖßE:	CA. 264 M ²
WOHNEINHEITEN:	10
WOHNFLÄCHEN GESAMT:	CA. 620 M ²
WOHNUNGSGRÖßEN:	CA. 29 M ² – 170 M ²
ANZAHL ZIMMER:	2 – 4 ZIMMER
GESCHOSSE:	UG / KG, EG, 1. OG, 2. OG, 3. OG, DG
BODENBELÄGE:	FLIESEN / PARKETT / LAMINAT
KELLER:	JA
BAUWEISE:	MASSIV
DACH:	SATTELDACH
DECKEN:	STAHLBETONDECKEN
FASSADE:	WÄRMEDÄMMVERBUNDSYSTEM
FENSTER:	ISOLIERVERGLASTE FENSTER
TREPPEN:	STAHLBETON
AUFZUG:	JA
BALKON / LOGGIA / TERRASSE:	JA (AUßER WE 02)
HEIZUNG:	ZENTRALHEIZUNG

WOHN- UND NUTZFLÄCHEN / MITEIGENTUMSANTEILE

EINHEIT NUMMER	TYP / ZIMMER	LAGE	WOHN- UND NUTZFLÄCHEN	MITEIGENTUMS- ANTEILE IN 1.000-STEL
WE 01	4 ZIMMER	ERDGESCHOSS + UG NEUAUSBAU	170,02 m ²	274,26
WE 02	2 ZIMMER	ERDGESCHOSS	37,17 m ²	59,96
WE 03	3 ZIMMER	1. OBERGESCHOSS	71,56 m ²	115,43
WE 04	2 ZIMMER	1. OBERGESCHOSS	38,64 m ²	62,33
WE 05	3 ZIMMER	2. OBERGESCHOSS	71,56 m ²	115,43
WE 06	2 ZIMMER	2. OBERGESCHOSS	38,64 m ²	62,33
WE 07	3 ZIMMER	3. OBERGESCHOSS	71,56 m ²	115,43
WE 08	2 ZIMMER	3. OBERGESCHOSS	38,64 m ²	62,33
WE 09	2 ZIMMER	DACHGESCHOSS	53,07 m ²	85,61
WE 10	2 ZIMMER	DACHGESCHOSS	29,07 m ²	46,89
GESAMT CA.			619,93 m ²	1.000,00



ANSICHT BLÜCHERSTRASSE 7



ANSICHT RÜCKSEITE

facts

Eigentumswohnungen

50733 Köln

BLÜCHER STRASSE 7

NIPPES

Lebendig Leben
und in Ruhe genießen.

Köln pur.

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

Mail: info@global-act.de

Folgen Sie uns auf:



Sämtliche Angaben in diesem Exposé dienen lediglich der Vorabinformation und stellen den vorläufigen Planungsstand 12/2023 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 ©:

iStock.com; TST-VISUELL Werbeagentur

www.global-act.de