

WOHN RAUM KÖLN NIPPES

RHEIN
IMMOBILIEN
GMBH



RAUM FÜR MEHR

EIGENTUMSWOHNUNGEN

NAMIBIASTRASSE 28
50733 KÖLN

Version Stand 10/2023

INHALTSANGABE

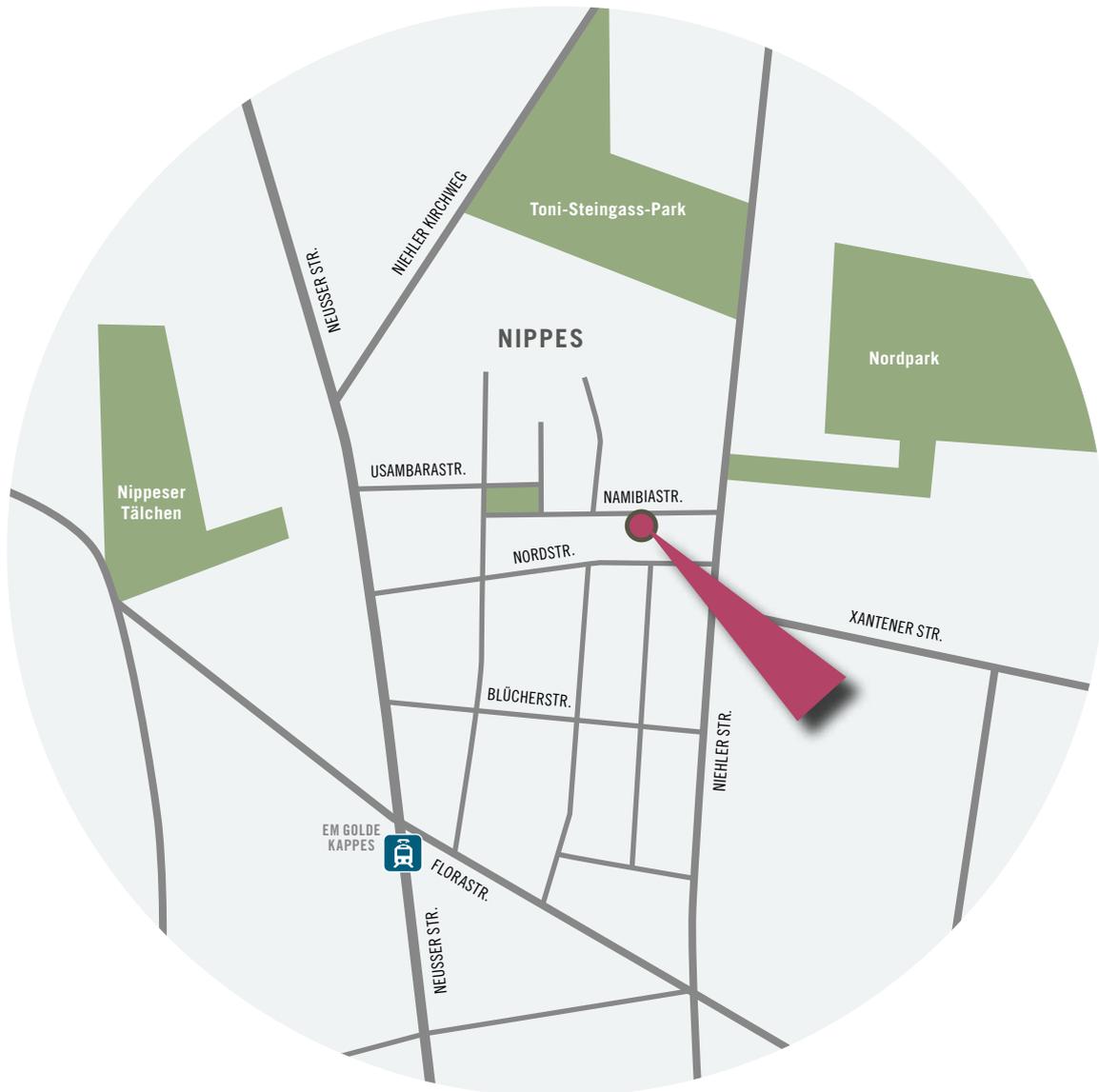
- 3 LAGEKARTE
- 4 LAGEBESCHREIBUNG & SZENEFOTOS
- 6 LAGEBESCHREIBUNG & INFRASTRUKTUR
- 8 OBJEKTBESCHREIBUNG & ANSICHTEN
- 11 GRUNDRISSPLÄNE & FLÄCHEN
- 16 FACTS: BAUBESCHREIBUNG / ZAHLEN & FAKTEN / ANSICHTEN
- 18 FACTS: WOHN- & NUTZFLÄCHEN / MITEIGENTUMSANTEILE / LAGEPLAN
- 20 KONTAKT

Anlagen

CHANCEN UND RISIKEN IM ÜBERBLICK
AKTUELLE BILDER



EIGENTUMSWOHNUNGEN



NAMIBIASTRABE 28
50733 KÖLN-NIPPES

NIPPES – IMMER GERNE

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.



Namibiast



VEEDEL COOL

Die Namibiastraße 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 Namibiastraße. 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 STRABE: 400 METER

EINKAUFEN: AB 400 METER

GASTRO: AB 400 METER

BUSHALTESTELLE, NORDSTRABE: 400 METER

STADTBAHNHALTESTELLE, FLORASTRABE: 600 METER

KÖLNER ZOO / FLORA: 2.000 METER

CITY, DOM, HAUPTBAHNHOF: 15 MINUTEN MIT ÖPNV



WOHLFÜHLOASE



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 Namibiastraße 28 im Stadtbezirk Köln-Nippes.

Das Mehrfamilienhaus umfasst insgesamt 12 Eigentumswohnungen, bestehend aus Ein-, bis Dreizimmerwohnungen mit Wohnungsgrößen zwischen rund 29 m² und 83 m². Die Wohnungen im ersten und zweiten Obergeschoss verfügen über einen Balkon, die Dachgeschosswohnung über eine Terrasse.

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 Wasch-/Trockenraum. Kellerräume sind vorhanden. Es gibt Garagen und einen KFZ-Stellplatz im Hof. Bitte beachten Sie, dass nicht alle Einheiten renoviert sind.





RÜCKANSICHT NAMIBIASTRASSE 28



HIGHLIGHTS

- 12 EIGENTUMSWOHNUNGEN
- 1 – 3 ZIMMERWOHNUNGEN
- (4 X EIN-, 5 X ZWEI-, 3 X DREIZIMMER)
- WOHNFLÄCHEN VON 29 M² BIS 83 M²
- BODENBELÄGE MIT PARKETT / LAMINAT / FLIESEN
- WOHNUNGEN TEILWEISE MIT BALKON / TERRASSE
- GARAGEN UND KFZ-STELLPLATZ
- ISOLIERVERGLASTE FENSTER
- AUBENFASSADE MIT NEUANSTRICH
- SEITENSTRABEN-LAGE IM VEEDER KÖLN-NIPPES



RÄUME FÜR MICH

NAMIBIASTRASSE 28

**WOHNUNG
1**

SOUTERRAIN

1 ZIMMER

CA. 29,12 M²

WOHNEN / SCHLAFEN	16,42 m ²
KOCHEN	5,74 m ²
DIELE	3,35 m ²
BAD	3,61 m ²
GESAMTWOHNFLÄCHE	ca. 29,12 m²



VORDERANSICHT



RÜCKANSICHT

WE 01



**WOHNUNG
2**

SOUTERRAIN

1 ZIMMER

CA. 30,15 M²

WOHNEN / SCHLAFEN	16,74 m ²
KOCHEN	5,76 m ²
DIELE	4,19 m ²
BAD	3,46 m ²
GESAMTWOHNFLÄCHE	ca. 30,15 m²

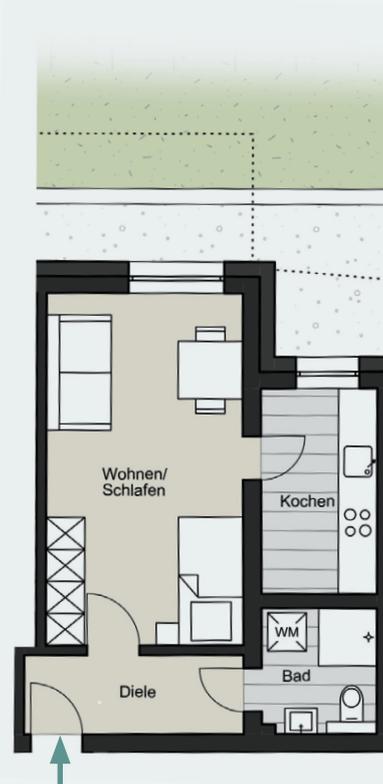


VORDERANSICHT



RÜCKANSICHT

WE 02



WOHNUNG 3

ERDGESCHOSS

2 ZIMMER

CA. 64,60 M²

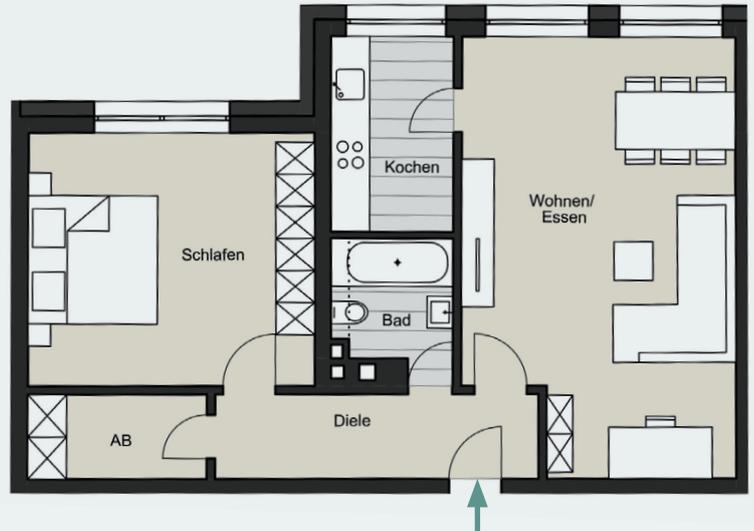
WOHNEN / ESSEN	27,29 m ²
KOCHEN	5,79 m ²
SCHLAFEN	17,50 m ²
BAD	3,75 m ²
ABSTELL	3,66 m ²
DIELE	6,61 m ²
GESAMTWOHNFLÄCHE	ca. 64,60 m²



VORDERANSICHT



RÜCKANSICHT



WOHNUNG 4

ERDGESCHOSS

2 ZIMMER

CA. 48,67 M²

WOHNEN / ESSEN	24,83 m ²
KOCHEN	2,73 m ²
SCHLAFEN	12,15 m ²
BAD	3,26 m ²
DIELE	5,70 m ²
GESAMTWOHNFLÄCHE	ca. 48,67 m²



VORDERANSICHT



RÜCKANSICHT



WOHNUNG 5

1. OBERGESCHOSS

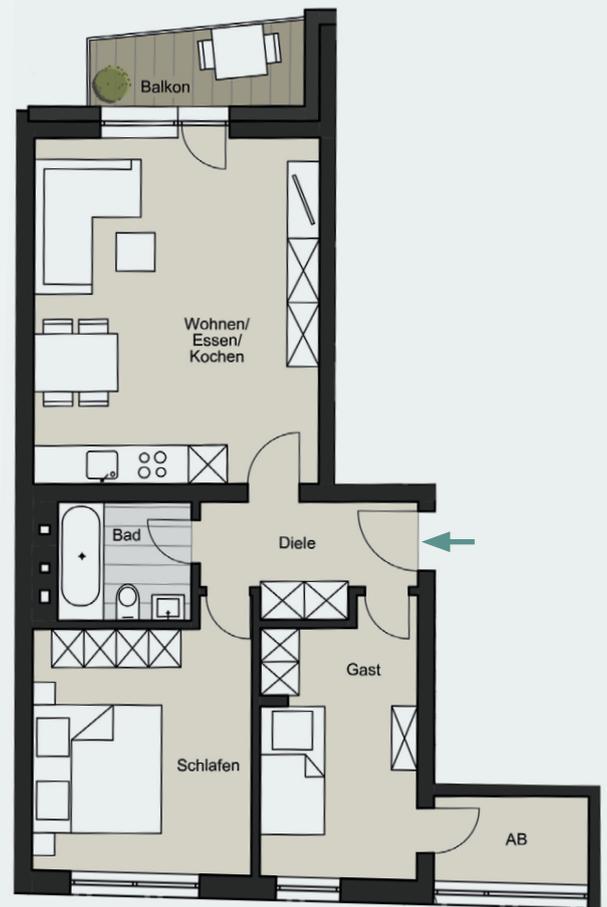
3 ZIMMER
CA. 61,42 M²

WOHNUNG 8

2. OBERGESCHOSS

3 ZIMMER
CA. 61,42 M²

WOHNEN / ESSEN / KOCHEN	23,88 m ²
SCHLAFEN	13,36 m ²
GAST	9,92 m ²
BAD	3,83 m ²
ABSTELL	3,25 m ²
DIELE	5,19 m ²
BALKON (X 0,5)	1,99 m ²
GESAMTWOHNFLÄCHE	ca. 61,42 m²



VORDERANSICHT



RÜCKANSICHT

WOHNUNG 6

1. OBERGESCHOSS

1 ZIMMER
CA. 45,06 M²

WOHNUNG 9

2. OBERGESCHOSS

1 ZIMMER
CA. 45,06 M²

WOHNEN / SCHLAFEN	27,59 m ²
KOCHEN	5,71 m ²
BAD	3,51 m ²
ABSTELL	1,31 m ²
DIELE	2,59 m ²
BALKON (X 0,5)	4,35 m ²
GESAMTWOHNFLÄCHE	ca. 45,06 m²



VORDERANSICHT



RÜCKANSICHT



**WOHNUNG
7**

1. OBERGESCHOSS
2 ZIMMER
CA. 65,79 M²

**WOHNUNG
10**

2. OBERGESCHOSS
2 ZIMMER
CA. 65,79 M²

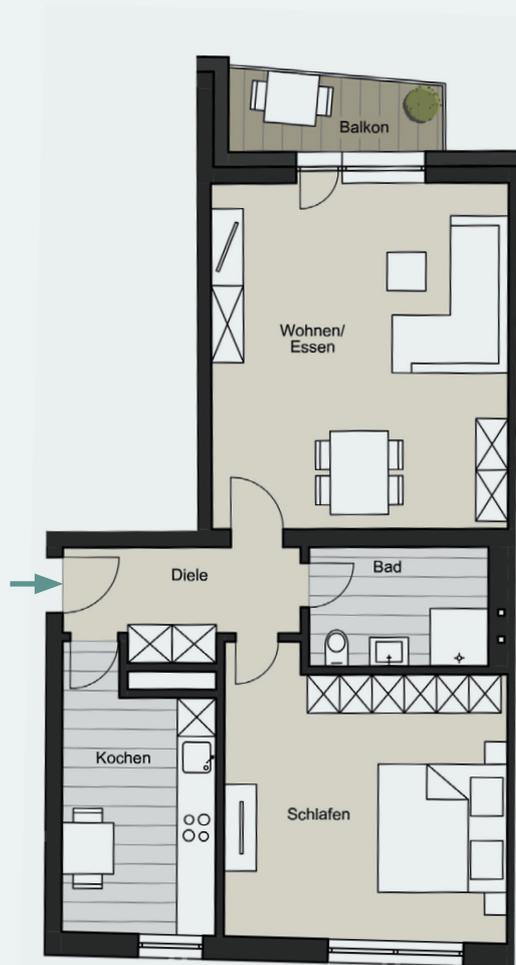
WOHNEN / ESSEN	24,81 m ²
KOCHEN	9,54 m ²
SCHLAFEN	18,75 m ²
BAD	5,17 m ²
DIELE	5,57 m ²
BALKON (X 0,5)	1,95 m ²
GESAMTWOHNFLÄCHE	ca. 65,79 m²



VORDERANSICHT



RÜCKANSICHT



WOHNUNG 11

DACHGESCHOSS

3 ZIMMER

CA. 83,44 M²

WOHNEN / ESSEN	33,23 m ²
KOCHEN	6,90 m ²
SCHLAFEN	19,18 m ²
KIND	9,82 m ²
BAD	3,92 m ²
ABSTELL	0,86 m ²
DIELE	5,18 m ²
TERRASSE (X 0,5)	4,35 m ²
GESAMTWOHNFLÄCHE	ca. 83,44 m²



WE 11



VORDERANSICHT



RÜCKANSICHT

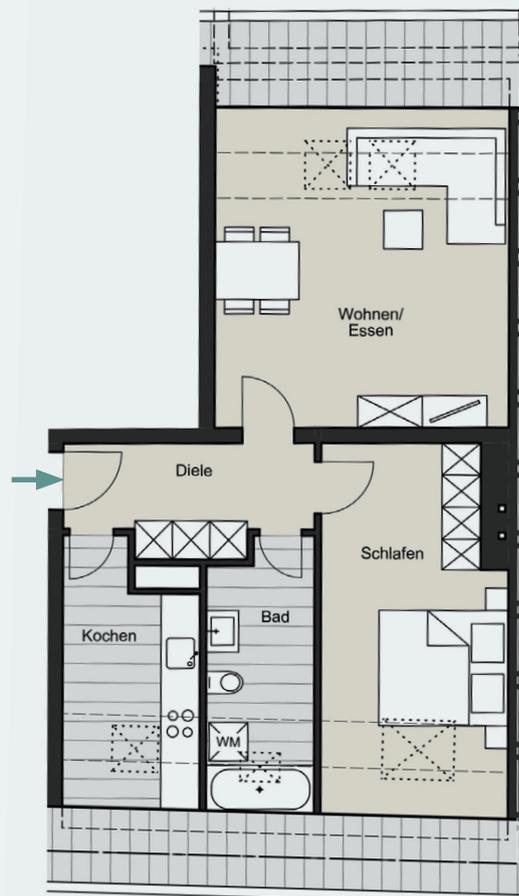
WOHNUNG 12

DACHGESCHOSS

2 ZIMMER

CA. 51,58 M²

WOHNEN / ESSEN	19,50 m ²
KOCHEN	6,48 m ²
SCHLAFEN	13,93 m ²
BAD	5,65 m ²
DIELE	6,02 m ²
GESAMTWOHNFLÄCHE	ca. 51,58 m²



WE 12



VORDERANSICHT



RÜCKANSICHT



BAUBESCHREIBUNG

BEZEICHNUNG:	WOHNHAUS
BAUJAHR:	CA. 1970
FLUR:	88
FLURSTÜCK:	2035, 2036
GRUNDSTÜCKSGRÖßE:	CA. 351 M ²
WOHNEINHEITEN:	12
WOHNFLÄCHE GESAMT:	CA. 652 M ²
WOHNUNGSGRÖßEN:	CA. 29 M ² – 83 M ²
ANZAHL ZIMMER:	4 X 1 ZIMMER, 5 X 2 ZIMMER, 3 X 3 ZIMMER
GESCHOSSE:	SOUTERRAIN / KG, EG, 1. OG, 2. OG, DG
BODENBELÄGE:	PARKETT / LAMINAT / FLIESEN
KELLER:	JA
BAUWEISE:	MASSIV
DACH:	SATTELDACH
DECKEN:	STAHLBETONDECKEN
FASSADE:	PUTZFASSADE
FENSTER:	ISOLIERVERGLASTE FENSTER
TREPPEN:	STAHLBETONTREPPEN
BALKON / TERRASSE:	WOHNUNGEN 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11
GARAGEN / STELLPLÄTZE:	3 GARAGEN, 1 STELLPLATZ
HEIZUNG:	ZENTRALHEIZUNG

Version Stand 10/2023

FACTS

BAUBESCHREIBUNG
ZAHLEN UND FAKTEN
ANSICHTEN

28



ANSICHT VORDERSEITE NAMIBIASTRASSE 28



ANSICHT RÜCKSEITE

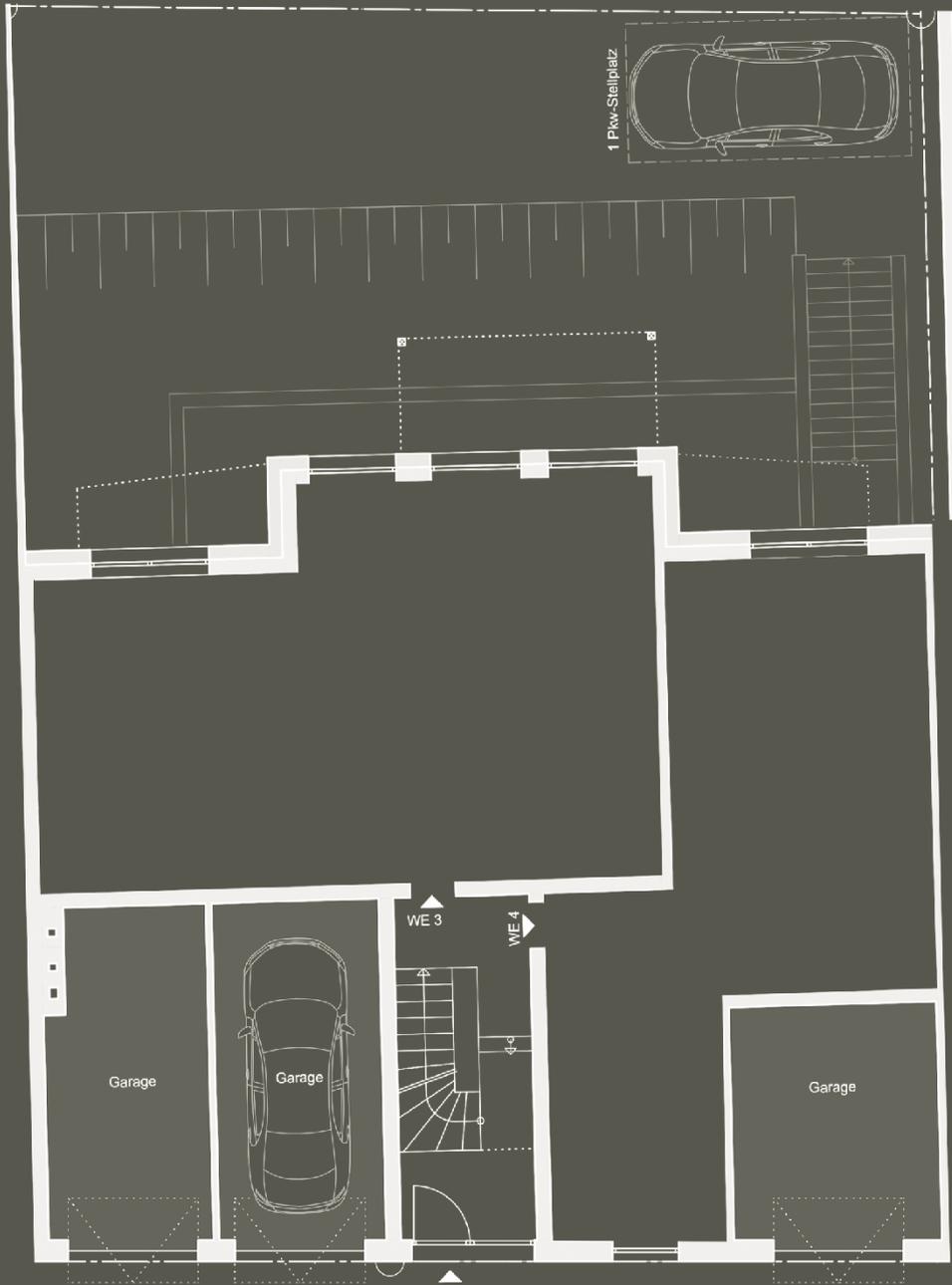


EINHEIT NUMMER	TYP/ ZIMMER	LAGE	WOHN- UND NUTZFLÄCHEN	MITEIGENTUMS- ANTEILE IN 10.000-STEL
WE 01	1 ZIMMER	SOUTERRAIN	29,12 m ²	445,20
WE 02	1 ZIMMER	SOUTERRAIN	30,15 m ²	461,00
WE 03	2 ZIMMER	EG	64,60 m ²	987,70
WE 04	2 ZIMMER	EG	48,67 m ²	744,10
WE 05	3 ZIMMER	1. OG	61,42 m ²	939,10
WE 06	1 ZIMMER	1. OG	45,06 m ²	688,90
WE 07	2 ZIMMER	1. OG	65,79 m ²	1.005,90
WE 08	3 ZIMMER	2. OG	61,42 m ²	939,10
WE 09	1 ZIMMER	2. OG	45,06 m ²	688,90
WE 10	2 ZIMMER	2. OG	65,79 m ²	1.005,90
WE 11	3 ZIMMER	DG	83,44 m ²	1.275,60
WE 12	2 ZIMMER	DG	51,58 m ²	788,60
GARAGE 13		EG		10,00
GARAGE 14		EG		10,00
GARAGE 15	NUR ABSTELL	EG		10,00
GESAMT			CA. 652,10 m²	10.000,00

Version Stand 10/2023

FACTS

WOHN- UND NUTZFLÄCHEN
MITEIGENTUMSANTEILE
LAGEPLAN



LAGEPLAN ERDGESCHOSS / HOF / STELLPLÄTZE



**EIGENTUMSWOHNUN-
KÖLN-NIPPES**

**NAMIBIASTRASSE 28
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



Version Stand 10/2023

Sämtliche Angaben in diesem Exposé dienen lediglich der Vorabinformation und stellen den vorläufigen Planungsstand 11/2022 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