

NIPPES. ECHT. ZUHAUSE.

8 neue Eigentumswohnungen

Niehler Straße 171 | 50733 Köln-Nippes

171 NIEHLER



s-immobilienpartner.de/niehler171

Für alle, die das Leben mittendrin lieben – URBAN. ECHT. KÖLSCH.

Nippes ist mehr als ein Stadtteil – es ist ein Lebensgefühl! Ein echtes kölsches Veedel mit Charakter, gewachsener Nachbarschaft und kultureller Vielfalt. Hier verbindet sich urbanes Leben mit beständiger Veedel-Struktur – nur wenige Minuten von der Kölner Innenstadt entfernt.

Das Herz des Viertels schlägt auf der Neusser Straße, einer der größten und vielseitigsten Einkaufsstraßen Kölns, mit Geschäften für den täglichen Bedarf, Cafés und Restaurants. Der beliebte Wochenmarkt auf dem Wilhelmplatz sorgt zusätzlich für echtes Veedel-Flair.

Auch der öffentliche Nahverkehr ist optimal: U-Bahn-Verbindungen in alle Richtungen, der Bahnhof Köln-Nippes mit Anschluss an die S-Bahn-Linien S6 und S11 sowie zahlreiche Buslinien befinden sich in der Nähe. Mit dem Fahrrad erreicht man schnell die Innenstadt oder den nahegelegenen Blücherpark.

Die Lage überzeugt zudem durch ihre gute Verkehrsanbindung: Sowohl die Autobahnen als auch alle Kölner Stadtteile sind in kurzer Zeit erreichbar.

Alles, was das tägliche Leben angenehm macht, liegt praktisch vor der Tür. Und mit etwas Weitblick zeigen sich am Horizont sogar die Spitzen des Kölner Doms. Nippes ist ideal für alle, die das Stadtleben lieben und echtes Veedelsgefühl suchen.

Modernes Wohnen in einem rundum erneuerten Zuhause

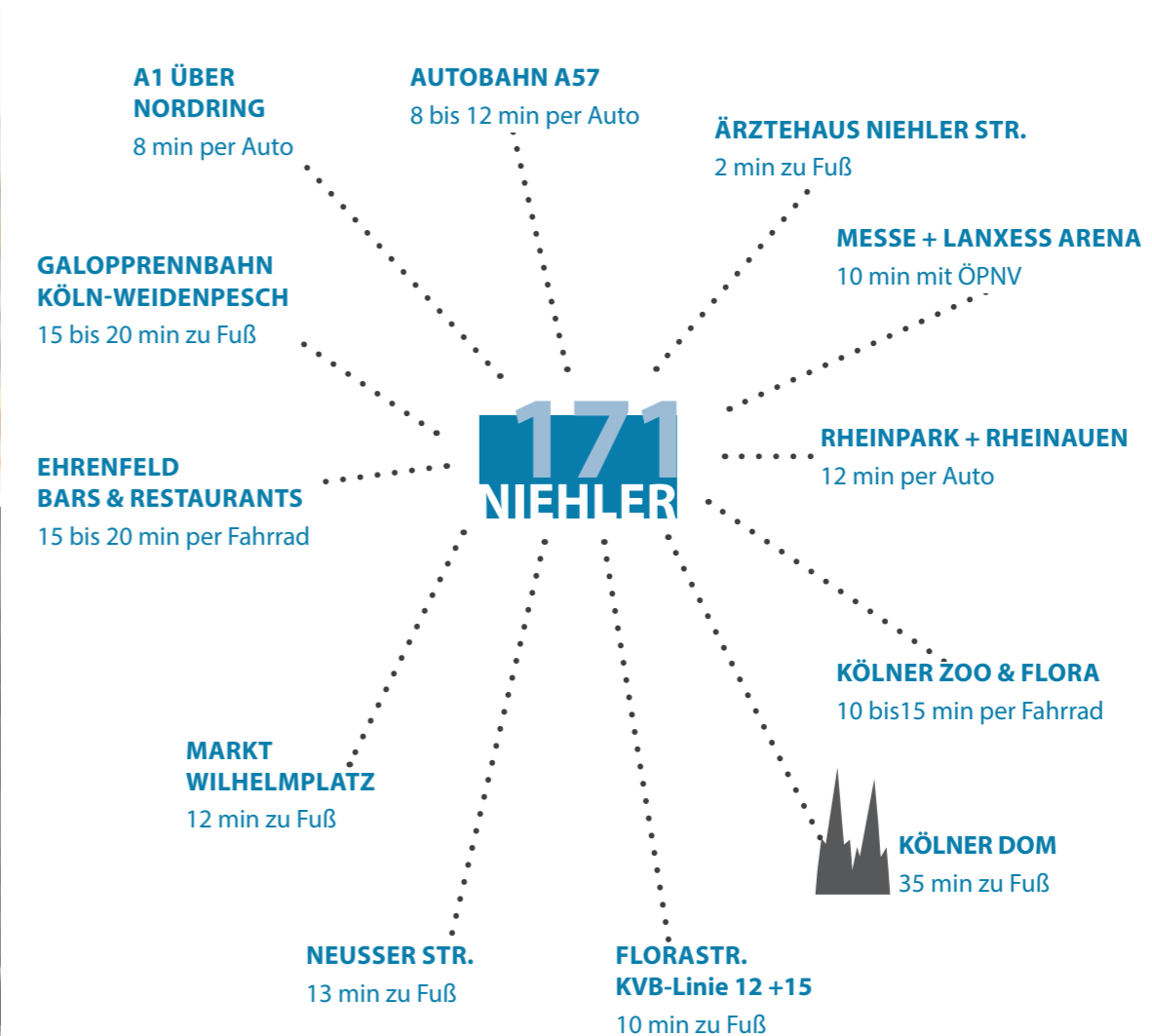
In der **Niehler Straße 171** entsteht durch eine umfassende Sanierung ein hochwertiges Wohnhaus mit 8 modernen Eigentumswohnungen, welches gewachsene Bausubstanz mit zeitgemäßem Wohnkomfort verbindet.

Die Wohnungen bieten 2 bis 4 Zimmer und Wohnflächen von ca. 38 m² bis 96 m² – ideal für Singles, Paare oder Berufstätige mit urbanem Lebensstil ebenso wie für Menschen, die sich verkleinern und komfortabel wohnen möchten.

Das Gebäude fügt sich harmonisch in die umgebende Bebauung ein und präsentiert sich mit einer modernen, weißen Fassade sowie anthrazitfarbenen Fenstern.

Die Ausstattung der Wohnungen gleicht einem Neubau mit durchdachten Grundrissen und modernen Materialien. Ein besonderes Highlight ist die Wohnung mit schöner Dachterrasse und Blick über die Dächer von Nippes.

Hier entsteht ein Zuhause für Menschen, die Wert auf Lage, Komfort und Lebensqualität legen.

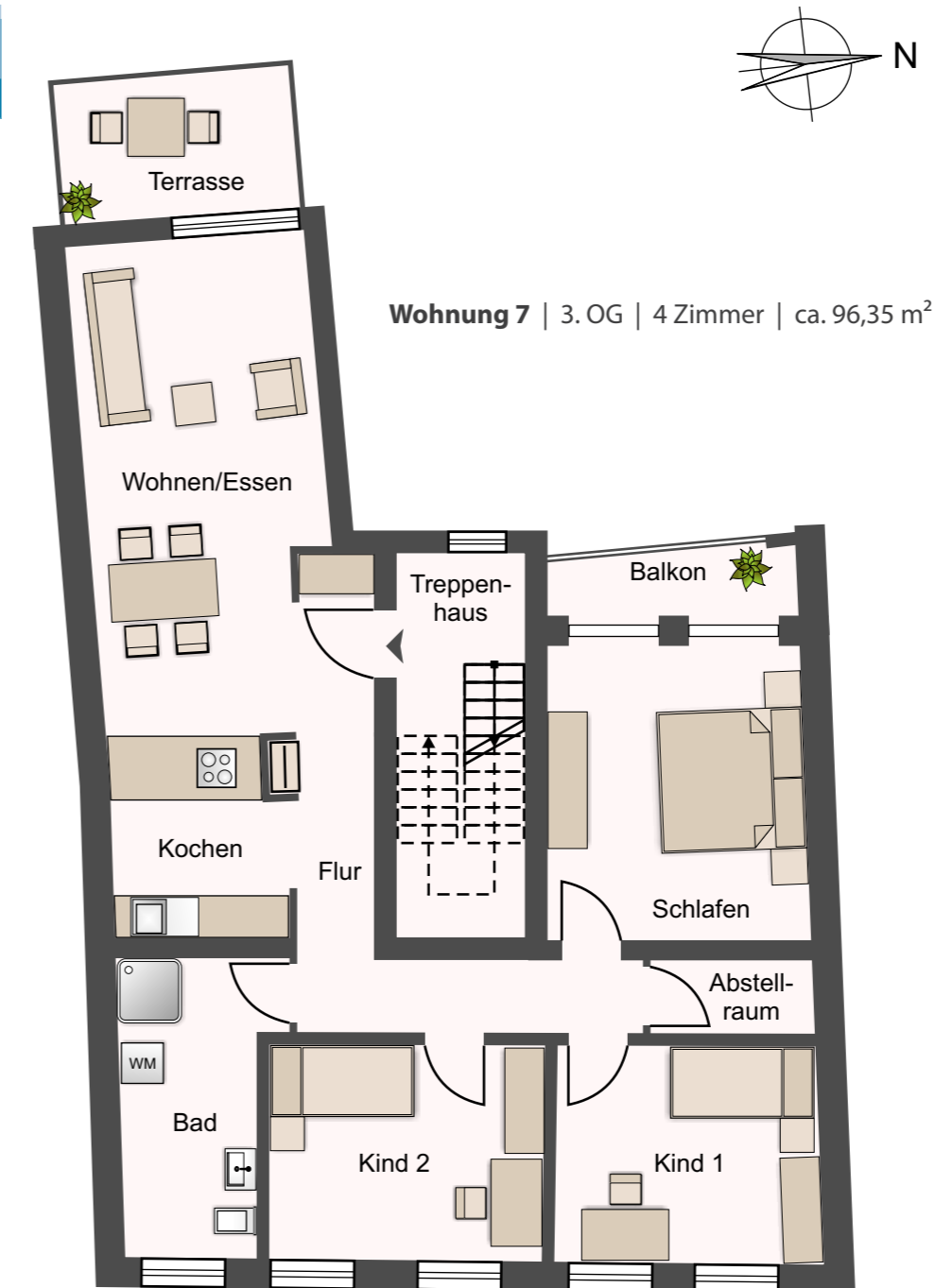


8 Eigentumswohnungen mit Wohlfühl-Ausstattung

- Vielfältige Grundrisse mit 2 bis 4 Zimmern
- Balkone und Terrassen zum ruhigen Innenhof gelegen mit Abendsonne
- KfW-Effizienzhaus 55 – nachhaltig und energieeffizient
- Fußbodenheizung in allen Wohnungen
- Parkettfußboden in allen Wohn- und Schlafräumen
- Zentrale Warmwasserbereitung über Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Video-Gegensprechanlage
- Großflächige, anthrazitfarbene, dreifachverglaste Schüco-Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden
- Moderne Bäder mit hochwertigen Markenarmaturen
- Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum
- Fahrrad- und Kinderwagenstellplätze
- Spielfläche für Kinder im Innenhof
- **Provisionsfrei für Käufer!**



171
NIEHLER



Ihr Highlight über den Dächern von Nippes – URBAN. ECHT. LEBENSWERT. MODERNE 4-ZIMMER- WOHNUNG.

Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 96 m² Wohnfläche überzeugt durch einen durchdachten Grundriss und ein besonderes Wohngefühl über den Dächern des Veedels.

Im 3. Obergeschoss gelegen, genießen Sie hier angenehme Ruhe fernab des Trubels – kombiniert mit einem weiten Blick über Nippes.

Ein echtes Highlight sind die großzügige Terrasse sowie ein zusätzlicher Balkon. Verbringen Sie schöne Stunden unter freiem Himmel mit Abendsonne – hier finden Sie Ihren persönlichen Rückzugsort mitten in der Stadt.

Acht Grundrisse. Vier Beispiele. Unzählige Möglichkeiten.

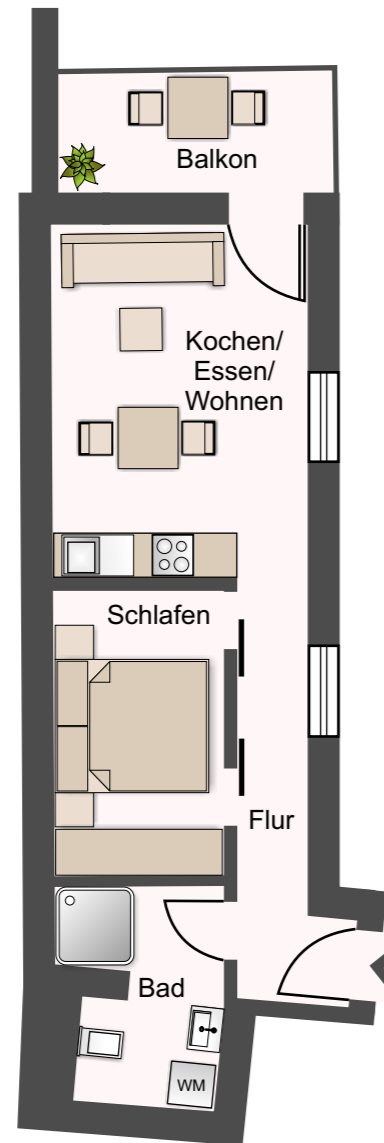
Ob ein neues Zuhause, das perfekt zu Ihren Bedürfnissen passt, oder eine neue Kapitalanlage: In der **Niehler Straße 171** finden Sie beides.

In Nippes wohnt man nicht einfach – man lebt mittendrin: zwischen Vielfalt, Herzlichkeit und der unverwechselbaren Atmosphäre eines lebendigen Veedels.

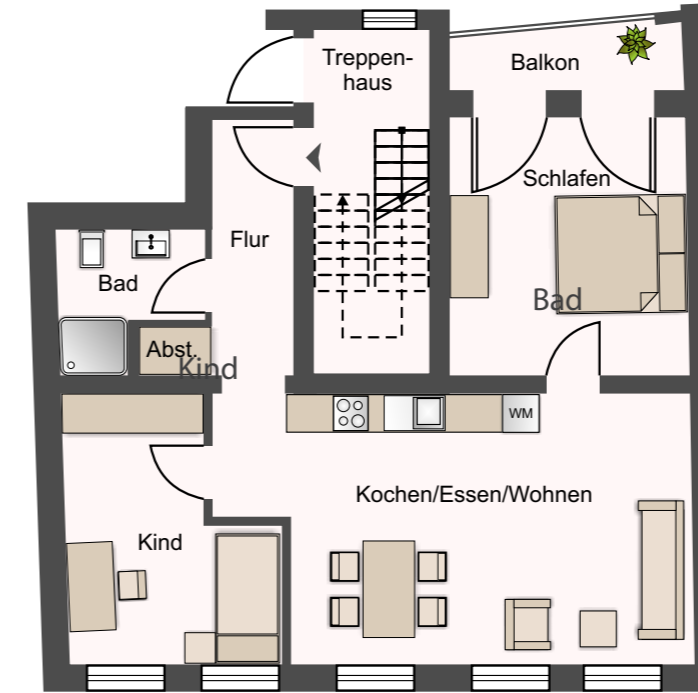
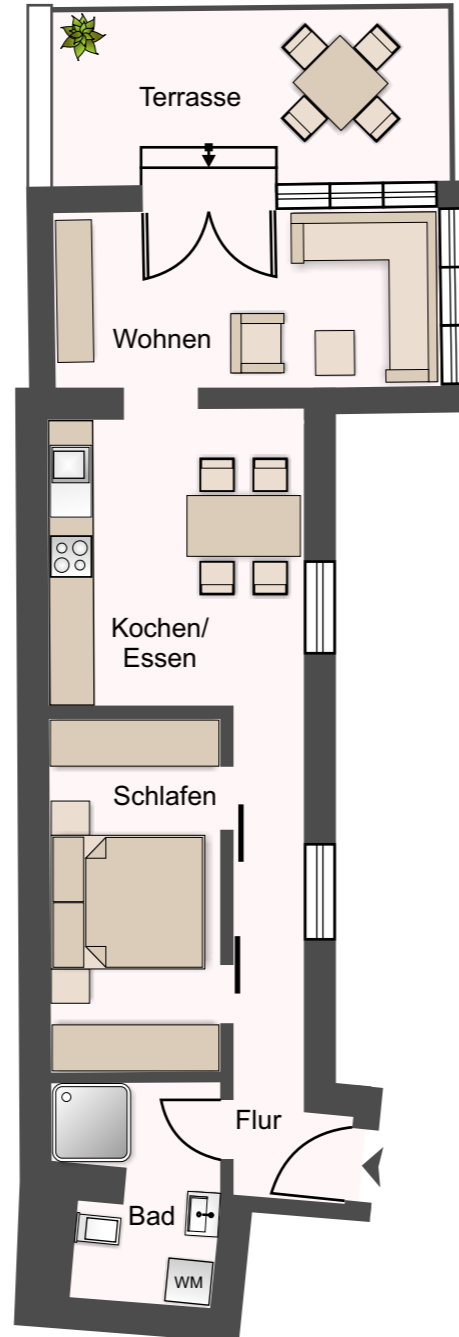
Vom kompakten Apartment bis zur großzügigen 4-Zimmer-Wohnung bietet die **Niehler Straße 171** einen neuen Wohlfühlraum für alle Lebenslagen.



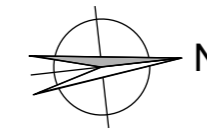
Wohnung 6 | 2. OG | 2 Zimmer | ca. 38,55 m²



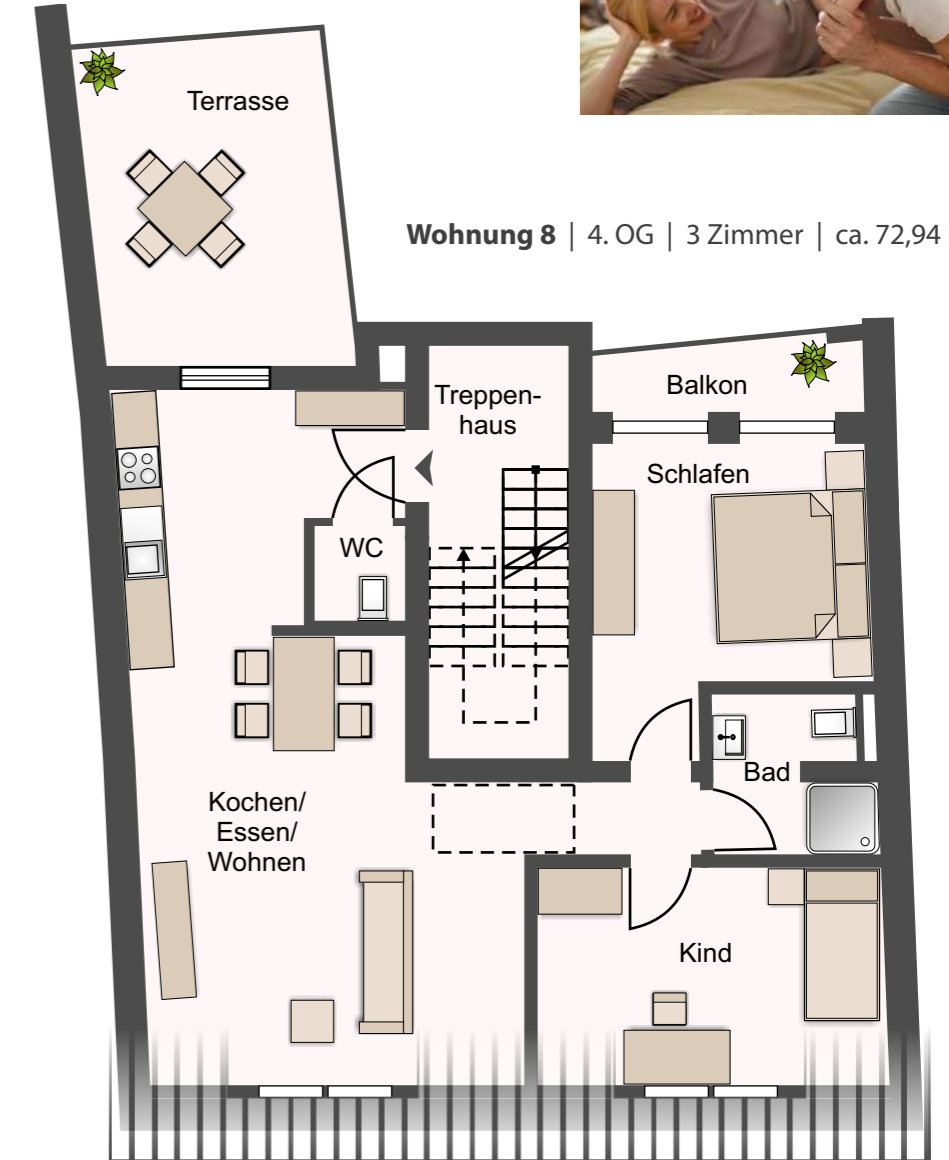
Wohnung 4 | 1. OG | 2 Zimmer | ca. 53,57 m²



Wohnung 3 | 1. OG | 3 Zimmer | ca. 66,78 m²



Wohnung 8 | 4. OG | 3 Zimmer | ca. 72,94 m²



NIEHLER 171 – Wir freuen uns darauf, Sie persönlich zu beraten!



Evelina Broll

Vertrieb Neubau
0221 4737-723
evelina.broll@
s-immobilienpartner.de



Seyit Kette

Vertrieb Neubau
0221 4737-189
seyit-mehmet.kette@
s-immobilienpartner.de

Provisionsfrei für Käufer!

BAUBEGINN: Herbst 2025
FERTIGSTELLUNG: Frühjahr 2027

Bauträger: SC Immobilien GmbH
Diamantallee 49 | 50259 Pulheim

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Sämtliche Angaben in diesem Prospekt dienen lediglich einer Vorabinformation und stellen den vorläufigen Planungsstand (Februar 2026) zum Zeitpunkt der Druckfertigung dieses Prospekts dar. Änderungen bleiben daher vorbehalten, insbesondere wegen bautechnischer Erfordernisse oder behördlicher Auflagen. Visualisierungen, Milieu-Bilder und Lagepläne dienen der künstlerischen Darstellung und sollen nicht die Details der Ausstattung, sondern den angestrebten Charakter zeigen; sie sind daher nicht verbindlich. Dargestellte Möbel und Einbauten gehören nicht zum Ausstattungsumfang. Maßgeblich für Ausstattung, Größe, Lage und sonstige Merkmale ist alleine der Inhalt des notariellen Kaufvertrages nebst Plänen, Urkunden und Baubeschreibung. S Immobilienpartner GmbH ist im Zusammenhang mit der Vermarktung der in diesem Prospekt beschriebenen Objekte als Makler tätig. Alle Angaben zum Objekt stammen vom Bauträger und dienen einer ersten Information. Die S Immobilienpartner GmbH übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben in diesem Prospekt.

IMPRESSUM

Geschäftsführung: Carsten Wölki, Thorsten Mertens
S Immobilienpartner GmbH | Schaafenstraße 7 | 50676 Köln |
Telefon: 0221 4737-700 | www.s-immobilienpartner.de

Informationen darüber, auf welcher Grundlage und zu welchen Zwecken wir Ihre Daten verarbeiten, finden Sie in unserer Datenschutzerklärung unter: www.s-immobilienpartner.de/datenschutz
Bildquellen: Visualisierungen & Grundrisse ©McGrundriss | ©iStock: Titel: ©AleksandarNakic: Kaffee Kommunikation & © AleksandarNakic: Mutter Sohn | ©iStock: Seite 3: ©Elisabeth Schlittenhelm: Blücherpark, ©jeffbergen: Paar Café, ©bernsman: Köln, ©horstgerlach: K. Dom, ©wundervisuals: Frau Hund, ©jacoblund: Paar Rad | ©iStock: Seite 5: © shapecharge: Chillen, ©alvarez: Lächelnde Frau, ©Daniel de la Hoz: Älterer Mann | ©iStock: Seite 6: ©Cecilie: Lachen Paar, ©miniserries: Familie | © S Immobilienpartner GmbH: Seite 8 Porträts Broll und Kette
Konzeption und Gestaltung des Exposés: S Immobilienpartner GmbH

Immobilien gemeinsam erleben

Die S Immobilienpartner GmbH ist einer der führenden Anbieter im Rheinland und rangiert deutschlandweit seit Jahren unter den Top-Immobilienvermittlern. Mit fast 30 Jahren Erfahrung begleiten unsere Immobilien-Experten im Auftrag der Sparkasse KölnBonn jährlich zahlreiche Eigentümer und Interessenten beim An- und Verkauf von Immobilien in der Region und darüber hinaus.

Ein erfahrenes Team von mehr als 70 Mitarbeitenden unterstützt Kundinnen und Kunden im Rheinland – insbesondere in Köln, Bonn und Düsseldorf – beim Kauf von Wohnimmobilien zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage sowie beim Verkauf ihrer Immobilie zu marktgerechten Konditionen.

Auch für Wohnbauträger übernimmt S Immobilienpartner die Vermarktung der Projekte ganzheitlich und zügig. Gewerbeimmobilien runden das Leistungsspektrum ab. Durch die enge Verbundenheit mit der Sparkasse KölnBonn erhalten Käufer und Käuferinnen alle Leistungen – von der Immobilienvermittlung bis zur Baufinanzierung – aus einer starken und erfahrenen Hand.

Wir finden immer die passende Immobilienlösung.

Ein Projekt von:

SC Immobilien GmbH

Vertrieb durch:

 **S Immobilienpartner**
Ein Unternehmen der Sparkasse KölnBonn

Finanziert durch:

 **Sparkasse KölnBonn**
Finanzier der Idee

s-immobilienpartner.de/niehler171