

# Exposé

## Erdgeschoßwohnung in Köln

### Gartenwohnung NEUBAU Zweitbezug mit Küche moderne & großzügige 2-Zimmer-Wohnung Neu-Ehrenfeld



Objekt-Nr. OM-201696

#### Erdgeschoßwohnung

Vermietung: **1.596 € + NK**

Ansprechpartner:  
Christoph Machhausen

Iltisstr. 69  
50825 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2021	Mietsicherheit	4.788 €
Etagen	5	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.05.2026
Wohnfläche	76,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	150 €	Badezimmer	1
Heizkosten	200 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	350 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

BEZUG SOMMER 21 !

Diese ca. 76 m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines kleinen Mehrfamilienhauses, das neu errichtet wurde. Die Wohnung ist mit der großen Terrasse nach Südwest ausgerichtet. Sonnenverwöhnt und vollkommen still! Der Einzugstermin erfolgt zum 01.05.26.

Informationen/Details zum Energieausweis werden Ihnen zur Besichtigung gesondert geliefert.

Das Haus liegt in zentraler Lage und Anbindung über die S5. Die Wohnung ist jedoch vollkommen still zur entgegen gesetzten Richtung nach Süden auf der Rückseite. Kein Wohnraumfenster geht zur Straße.

Die Wohnung wird über das Treppenhaus erreicht und ist dank der Süd-Westausrichtung sehr hell. Nach Durchschreiten der Eingangstüre befinden Sie sich im Flur mit einer praktischen Fläche für eine Garderobe oder einen Schrank als auch einem separaten Abstellraum.

Im Flurbereich befindet sich ein Duschbad als auch der offene Zugang zum Wohn- Esszimmer mit Küche. Diese ist in der Netto Kaltmiete bereits enthalten. Die Wohnung ist schwellenlos und offen. Der großzügige Wohnbereich lässt Sie Wohnqualität erleben - die breiten bodentiefen Fenster und die des Wintergarten bieten beide einen Austritt auf die Terrasse und sind beidseitig zu öffnen. Die Wohnung ist nicht einsehbar und hat freie Aussicht nach Süd-Westen mit sonnigem Ausblick zum ruhigen Gartenbereich des Hauses. Das Schlafzimmer geht vom Wohnbereich ab - ebenfalls mit ruhiger Süd-West-Ausrichtung und verfügt über elektrische Rolläden.

Das Schlafzimmer hat eine ansprechende Größe und sind wie der Wohn- und Flurbereich mit Vinyl versehen.

!!! BITTE LESEN SIE SONSTIGES BZGL. DER NOTWENDIGEN UNTERLAGEN BEI INTERESSE !!!

## Ausstattung

Das Badezimmer ist mit modernen Boden- und Wandfliesen ausgestattet. Das Badezimmer verfügt über eine Rain Shower. Zusätzlich zum großen Kellerabteil befindet sich im Keller ein Waschraum mit eigenem Stellplatz für Ihre Waschmaschine und Trockner. Ein gemeinschaftlicher Fahrradraum ist vorhanden. Ein Gemeinschaftsgarten ist vorhanden. Die Wohnungen verfügen über eine gehobene Ausstattung Fußbodenheizung, CAT Verkabelung, eine Küche mit Backofen Geschirrspüler und Kühlschrank ( im Mietpreis enthalten (!), eine Video Gegensprechanlagen, Rolläden , Waschbeckenunterschränke in allen Bädern, Kosmetikspiegel ( ebenfalls im Mietpreis bereits enthalten) etc.

### Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

FREI AB Mai 26 !

Gerne können Sie sich auf diese Wohnung bewerben !

ACHTUNG !!! Bitte senden Sie bei Interesse eine aussagekräftige Nachricht und ein paar Unterlagen dass wir einen ersten Eindruck haben. Hilfreich ist Ihr Name, wer einziehen möchte, wann, mit wem etc. etc. Und eine Telefonnummer ist auch defentiv wichtig ;-)

Vielen Dank !

Die Besichtigungen werden individuell an einem Wochenende mit Einzelterminen vereinbart.

Keine Anwendung der Verordnung zur Bestimmung der Gebiete mit Mietpreisbegrenzung (Mietpreisbegrenzungsverordnung - MietbegrenzVO NRW) vom 23.6.2015 (GV.NRW. 2015, S. 489) - Grund: Neubau (Ausnahmefall § 556f Satz 1 BGB).

## **Lage**

### Lagebeschreibung

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage in Köln Neu-Ehrenfeld Nähe S5.

Sie erreichen in 15 S-5 Minuten bequem die Altstadt. Oder zu Fuß den Lenauplatz oder das Ossendorfbad.

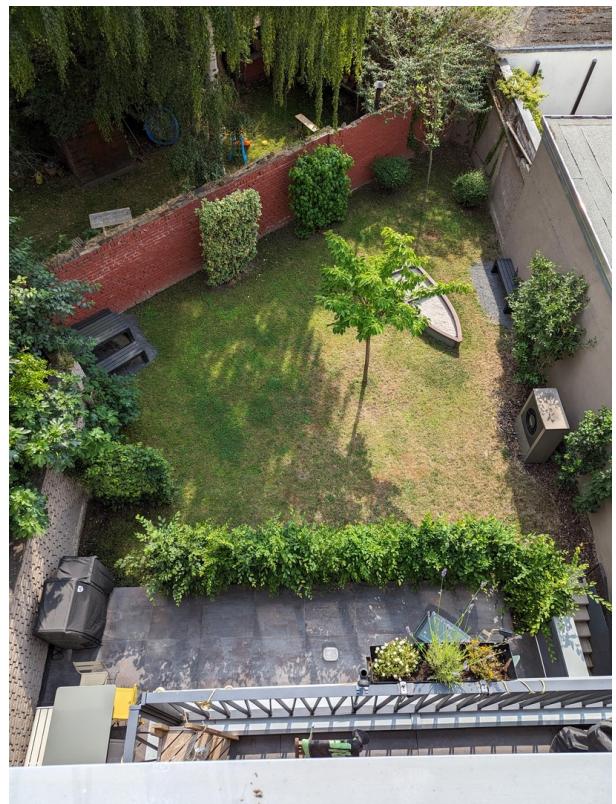
Zum Autobahnanschluss A57 fahren Sie 5 Minuten.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Kindergarten und Schulen sind in nächster Nähe. Die Wohnung ist nach Südwesten ausgerichtet und nicht einsehbar mit freiem Blick.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

