

# Exposé

## Wohnung in Köln

### 2-Zimmer-Wohnung in Köln-Klettenberg - Parknähe und Wochenmarkt



Objekt-Nr. OM-201853

#### Wohnung

Vermietung: **1.636 € + NK**

Ansprechpartner:  
Christian Rörig Immobilienservice

Petersbergstraße 88  
50939 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1960	Summe Nebenkosten	345 €
Etagen	5	Mietsicherheit	4.908 €
Zimmer	2,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	86,11 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nutzfläche	3,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	245 €	Etage	2. OG
Heizkosten	100 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Zweizimmerwohnung verbindet klassischen Altbaucharme mit modernem Wohnkomfort – und liegt dabei in einer der beliebtesten Wohnlagen Kölns, nur wenige Schritte vom Klettenbergpark entfernt.

Die Wohnung wurde umfangreich und mit viel Liebe zum Detail renoviert. Bereits beim Eintreten beeindruckt die sehr hohe Deckenhöhe, die zusammen mit den großen Fensterflächen ein einzigartiges Raumgefühl und viel Tageslicht schafft. In allen Räumen wurden die originalen Holzdielen von einem Schreinerbetrieb aufwendig aufgearbeitet – ein echtes Highlight für alle, die Charakter und Qualität schätzen.

Das neu gestaltete Badezimmer überzeugt mit einer großzügigen Dusche, modernen Fliesen und einem klaren, zeitlosen Design. Wände und Decken wurden von einem Malerfachbetrieb weiß gestrichen, wodurch die Wohnung hell, frisch und sofort bezugsfertig wirkt.

Ein besonderes Plus sind die zwei Balkone:

- ein schmaler französischer Balkon mit herrlicher Aussicht – perfekt für den ersten Kaffee am Morgen
- sowie ein großzügiger Balkon zum ruhigen Innenhof, ideal zum Entspannen, Lesen oder für laue Sommerabende mit Freunden

Die außergewöhnlich große Küche bietet nicht nur Platz zum Kochen, sondern auch für einen großen Esstisch – der perfekte Treffpunkt für gemeinsames Essen, Homeoffice oder gesellige Abende.

Alle Räume sind separat über den Flur erreichbar, was die Wohnung besonders praktisch und vielseitig nutzbar macht. Zusätzlich befindet sich im Flur eine kleine Abstellkammer, die wertvollen Stauraum schafft.

Fazit

Eine stilvolle Altbauwohnung mit moderner Ausstattung, viel Licht, großzügigem Schnitt und zwei Balkonen – ideal für junge Paare, Singles oder urbane Lifestyle-Liebhaber, die das Besondere suchen und die Lage Klettenberg lieben.

## Ausstattung

- 2-Zimmer-Altbauwohnung mit sehr hoher Deckenhöhe
- Umfangreich renoviert
- Aufgearbeitete Holzdielen in allen Wohnräumen (Schreinerarbeit)
- Neues Badezimmer mit Dusche und modernen Fliesen
- Zwei Balkone
- französischer Balkon mit Aussicht
- großzügiger Balkon zum ruhigen Innenhof
- Große Wohnküche mit Platz für einen Esstisch
- Alle Räume separat über den Flur erreichbar
- Abstellkammer im Flur
- Wände und Decken weiß gestrichen (Malerfachbetrieb)
- Ruhige, begehrte Lage nahe Klettenbergpark

**Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller

## Sonstiges

Besichtigungstermine:

- nach Terminabsprache per E-Mail

In den Nebenkosten sind u. a. die Kosten der Beheizung exklusive Warmwasser, Treppenhausreinigung, Müll, Allgemeinstrom, Wasser und Abwasser, Versicherung für Wohngebäude und Haus und Grundbesitzer Haftpflicht und Grundbesitzabgaben etc. enthalten.

Müll-, Wasserkosten richtet sich nach der Anzahl von Personen (Verbrauchskosten).

Zudem soll ein Kündigungsverzicht von zwei Jahren = 24 Monaten zum Mietvertragsbeginn und eine Indexmiete vereinbart werden.

benötigte Unterlagen:

- Bonitätsprüfung z. B. Schufa
- die letzten drei Gehaltsnachweise oder andere Nachweise

Es ist nicht gewünscht, dass eine Mietkautionsbürgschaft gestellt wird.

Haustiere nach Absprache.

Rörig Immobilienservice weist ausdrücklich darauf hin, dass die von ihr weitergegebenen Objektinformationen vom Vermieter bzw. von einem Dritten stammen und von ihr, dem Hausverwalter, weder auf ihre Richtigkeit noch auf ihre Vollständigkeit überprüft worden sind.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer der gefragtesten und urbanen Wohnlagen im beliebten Stadtteil Köln-Klettenberg – eingebettet zwischen grünen Parkflächen, klassischen Altbauten und zugleich sehr guter städtischer Infrastruktur.

Klettenberg zeichnet sich durch seine zentrale Lage im Kölner Südwesten aus. Der Stadtteil gehört zum Bezirk Lindenthal und bietet ein lebendiges, zugleich sehr wohnliches Umfeld mit Cafés, kleinen Boutiquen und lokalen Restaurants – perfekt für urbanes Wohnen mit kurzer Wegezeit ins Zentrum. Der direkte Nachbarstadtteil Sülz erweitert das Angebot an Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitmöglichkeiten zusätzlich. ☺

Grünflächen & Freizeit:

Nur wenige Minuten entfernt lädt der Klettenbergpark zu Spaziergängen, Joggingrunden oder zum Entspannen ein – ein echter Pluspunkt für alle, die Stadtleben und Natur verbinden möchten.

Öffentlicher Nahverkehr & Erreichbarkeit:

Dank der hervorragenden Anbindung sind zentrale Knotenpunkte schnell erreichbar:

- Zum Köln Hauptbahnhof beträgt die Strecke nur wenige Kilometer.
- Mit der Straßenbahnlinie 18 oder anderen ÖPNV-Verbindungen gelangt man in rund 18–20 Minuten vom Hauptbahnhof in den Stadtteil Klettenberg – komfortabel, häufig und günstig (Ticketpreise ca. 2–3 €). ☺
- Alternativ sind verschiedene Buslinien fußläufig erreichbar, die ebenfalls eine direkte Verbindung in Richtung Innenstadt und in umliegende Stadtteile bieten. ☺

Infrastruktur:

Die Lage bietet alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs in nächster Nähe – von Supermärkten über Bäckereien bis hin zu Apotheken und Ärzten. Gleichzeitig bleibt die Wohnstraße ruhig, da sie nicht zu den Hauptverkehrsachsen gehört.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	160,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Nein



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer neu

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer neu



Wohnzimmer neu

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer neu



Küche neu

# Exposé - Galerie



Küche neu



Flur neu

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer neu



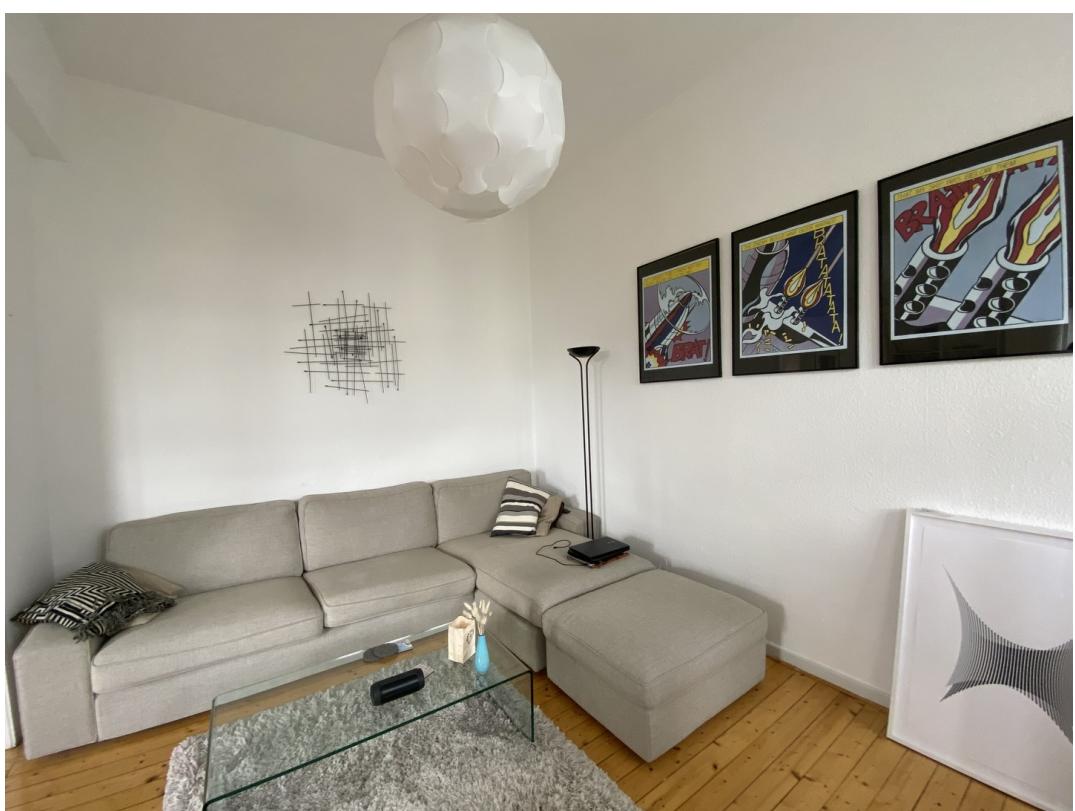
# Exposé - Galerie



Bad neu



Bad neu



alt Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



alt Wohnzimmer

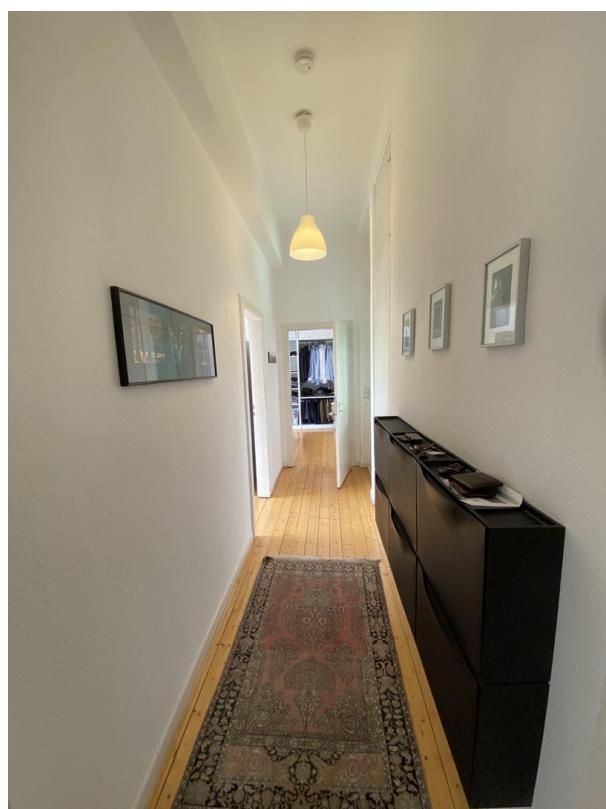


alt Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



alt Flur



alt Flur

# Exposé - Galerie



alt Küche



alt Küche

# Exposé - Galerie



alt Schlafzimmer



Balkon vorne

# Exposé - Galerie



Balkon hinten



Balkon Innenhof