

# Exposé

## Wohnung in Köln

**helle ruhige Wohnung - voll möbliert zu vermieten**



**Objekt-Nr. OM-248915**

### Wohnung

Vermietung:

Ansprechpartner:  
Frau Huber  
Mobil: 0171 3306633

50968 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1982	Etage	2. OG
Etagen	2	Garagen	1
Zimmer	2,50	Heizung	Zentralheizung
Wohnfläche	62,00 m <sup>2</sup>	Mietdauer min.	12
Energieträger	Gas	Frei ab	01.05.2024
Summe Nebenkosten	250 €	Mobilar	Vollmöbliert
Mietsicherheit	3.450 €	Raucher	Nein
Pauschalmiete	1.400 € pro Monat	Geschlecht	Keine Einschränkung
Kaltmiete	1.150 €	Max. Personen	2
Zustand	gepflegt	Haustiere	Nicht erlaubt

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoß eines Mehrfamilienhauses, sie ist sehr ruhig und zum Innenhof gelegen. Über das Wohnungstreppenhaus gelangt man zur Tiefgarage und zum Wasch- und Fahrradkeller.

Vom Eingangsbereich mit Garderobe gelangt man in den offenen Wohn-/Essbereich mit Glas-Esstisch, Stühlen, Sideboard mit TV sowie einer bequemen Sitzkombination. Alles ist in hellen und freundlichen Farben gestaltet, mit großen Fensterelementen zum Balkon, der von hier begangen werden kann.

Die Küche ist anschließend, separat und komplett ausgestattet mit Einbauküche, Ceranfeld, Abzugshaube, Kühlschrank mit Gefrierfach und Spülmaschine. Des weiteren sind Kaffeemaschine, Microwelle, Geschirr, Besteck, Töpfe etc. ausreichend vorhanden. In einer Nische ist der Staubsauger, Wischmopp, Besen und Kehrblech untergebracht.

Über einen Flur, der zum Wohn-/Essbereich geschlossen werden kann, gelangt man zum Bad (Wanne, Waschbecken, Unterschrank, WC), dem Gästezimmer bzw. Büro (wird nach Wunsch entsprechend ausgestattet) sowie dem Schlafzimmer (Doppelbett 1,80m breit, Kleiderschrank mit Spiegel, Garderobe, Wäschekorb und Rattansessel). Von hier aus gelangt man ebenfalls auf den Balkon.

Der Balkon ist sehr großzügig, ruhig in den grünen Innenhof und nach Osten ausgerichtet. Rattanstühle und Tisch laden zum entspannen ein.

Die gesamte Wohnung ist mit dunkelblauem Teppichboden ausgestattet, Küche und Bad mit Fliesen. Sämtliche Beleuchtung mit energiesparendem LED-Licht.

Zur Wohnung gehört eine Waschmaschine und Kondens-Wäschetrockner im Waschkeller, Trockenständer, Bügeleisen - und brett sind in der Wohnung vorhanden.

## Ausstattung

Der Pauschal-Mietpreis beinhaltet die Heiz- und Nebenkosten. Die Konditionen gelten für ein längerfristiges Mietverhältnis. Stromanbieter sowie Telefon/Internet/TV kann der Mieter frei wählen und selbst beauftragen.

Tiefgaragenstellplatz (Duplex) € 80/mtl.

Die Endreinigung beträgt pauschal € 80.

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Melden Sie sich gerne für einen persönlichen Besichtigungstermin.

## Lage

Köln-Bayenthal befindet sich südlich der City/Südstadt und hat eine hervorragende Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Die Haltestelle der Buslinie 132 befindet sich vor dem Haus. Haltestellen der Buslinien 130, 133 und 106 sowie der Straßenbahnlinie 16 und 17 sind fußläufig zu erreichen. Mit dem Auto hat man über die Bonner Straße zum nahen Bayenthalgürtel sowie Rheinuferstraße und Ring eine schnelle Anbindung in die Innenstadt wie auch zum Autobahnanschluß Köln-Süd (Verteilerkreis Süd) zur BAB A4 und A555.

Das Gebäude liegt von der Bonner Straße zurückgesetzt, die Wohnung im 2. Obergeschoß ist zum ruhigen und begrünten Innenhof des Hauses ausgerichtet.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs (Bäcker, Metzger, Post, Apotheke, Ärzte, Supermarkt, etc.) und auch das Antonius-Krankenhaus sind fußläufig zu erreichen. Ebenfalls fußläufig gelangt man zu zwei Grundschulen und einem Gymnasium. Die Fachhochschule, TH Köln sowie das Berufskolleg sind ebenfalls nahe gelegen.

Zahlreiche Restaurants, Cafes, Gaststätten und Brauhäuser liegen im Umfeld oder im nahen und beliebten Stadtteil Südstadt oder Rheinauhafen.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	118,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



großzügiger, ruhiger Balkon

# Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Wohnen mit Couch



Zugang zum Balkon vom Wohnen

# Exposé - Galerie



Wohnungseingang



komplett eingerichtete Küche



bequemes 1,80m Bett

# Exposé - Galerie



Wannen-Bad



Variante 1: Büro-/Lesezimmer

# Exposé - Galerie

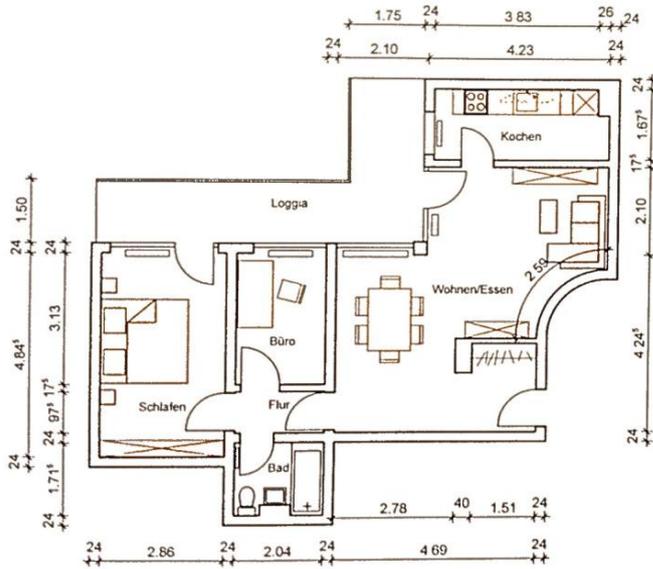


Variante 1: Gästezimmer



Eingangsbereich / Garderobe

# Exposé - Grundrisse



Wohnfläche Wohnung	
Wohnen/Essen	29,72 m <sup>2</sup>
Kochen	6,69 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,86 m <sup>2</sup>
Büro	6,39 m <sup>2</sup>
Bad	3,32 m <sup>2</sup>
Flur	1,99 m <sup>2</sup>
	<b>61,97 m<sup>2</sup></b>
Loggia	15,08 m <sup>2</sup>