

Exposé

Wohnung in Köln

Mehr Licht, mehr Raum: 2-Zimmer-Wohnung mit Wintergarten & Top-Anbindung



Objekt-Nr. OM-268626

Wohnung

Vermietung: **760 € + NK**

Ansprechpartner:
Hennefer Immobilienschmiede, Andreas Müller-Schmidt
Telefon: 02242 9081097

Frankfurter Str. 214
51147 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1993	Mietsicherheit	2.280 €
Etagen	4	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	55,00 m ²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	5,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	200 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	90 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese äußerst gepflegte und lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung mit Wintergarten befindet sich im 2. Obergeschoss eines attraktiven Mehrfamilienhauses und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie eine angenehme Wohnatmosphäre.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich, von dem aus alle Räume optimal erreichbar sind. Die intelligente Gestaltung sorgt für ein großzügiges Wohngefühl und unterstreicht den komfortablen Charakter der Immobilie.

Das innenliegende Badezimmer präsentiert sich als Ort der Entspannung und bietet sowohl eine Badewanne für erholsame Momente als auch eine praktische Duschköglichkeit durch eine Glasspritzschutzwand – eine gelungene Kombination aus Komfort und Funktionalität.

Ein geräumiger Einbauschränk im Flur schafft wertvollen Stauraum und sorgt für Ordnung im Alltag. Hier lassen sich Garderobe, Schuhe und persönliche Gegenstände bequem unterbringen.

Das Schlafzimmer überzeugt mit seiner ruhigen Atmosphäre und großen Fenstern, die für viel Tageslicht sorgen und eine behagliche Umgebung zum Abschalten schaffen.

Die charmante Küche fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und bietet ausreichend Platz, um kulinarische Ideen zu verwirklichen.

Das angrenzende Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung. Große Terrassentüren öffnen den Raum zum Wintergarten und schaffen eine helle, freundliche Wohnlandschaft. Der Wintergarten wirkt dabei wie eine natürliche Erweiterung des Wohnbereichs – ein idealer Ort zum Entspannen, Lesen oder um Gäste in besonderem Ambiente zu empfangen.

Auch in praktischer Hinsicht lässt die Wohnung keine Wünsche offen: Ein eigener Kellerraum bietet zusätzliche Abstellfläche, während die gemeinschaftliche Waschküche den Alltag erleichtert. Ein Hausmeisterservice sorgt für ein gepflegtes Umfeld, und die moderne Gegensprechanlage trägt zu Sicherheit und Komfort bei. Fahrräder können bequem auf den vorgesehenen Stellplätzen in der Tiefgarage abgestellt werden, von wo aus Sie direkten Zugang zum Treppenhaus haben.

Diese Wohnung vereint Komfort, Helligkeit und Funktionalität – ideal für alle, die ein stilvolles Zuhause in angenehmer Umgebung suchen.

Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch eine gepflegte und zeitlose Ausstattung. Küche, Badezimmer sowie der Flur sind mit hellen Fliesen versehen, die nicht nur optisch ansprechend sind, sondern auch eine besonders pflegeleichte Nutzung ermöglichen. Im Wohn- und Schlafzimmer sorgt ein heller Laminatboden für eine warme Wohnatmosphäre und unterstreicht den freundlichen Charakter der Räume.

Sämtliche Fenster sind mit Rollläden ausgestattet und bieten zusätzlichen Komfort sowie effektiven Sicht- und Sonnenschutz. Eine moderne Gegensprechanlage erhöht zudem die Sicherheit und den Wohnkomfort.

Auf Wunsch kann ein Tiefgaragenstellplatz für monatlich 90,00 € angemietet werden und rundet dieses attraktive Angebot ideal ab.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Wintergarten, Keller, Vollbad

Sonstiges

Sollten Sie Interesse an dieser Wohnung haben, bitten wir Sie, die erforderlichen Unterlagen bereitzuhalten. Dazu zählen eine ausgefüllte Selbstauskunft, die letzten drei Gehaltsabrechnungen, eine aktuelle SCHUFA-Auskunft sowie eine Kopie Ihres Personalausweises bei ernsthaften Interesse. Die Selbstauskunft lassen Sie uns bitte vorab zukommen – im Anschluss vereinbaren wir gerne einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Bitte beachten Sie zudem, dass die Wohnung aufgrund ihres Grundrisses und der Zimmergrößen für maximal zwei Personen geeignet ist. Haustierhaltung ist nicht vorgesehen; ausgenommen hiervon ist die Haltung von Kleintieren wie beispielsweise Fischen oder Hamstern.

Bei Abschluss des Mietvertrages wird eine Mindestmietdauer von drei Jahren vereinbart.

Alle Angaben wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Dennoch können wir keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Informationen übernehmen.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus im beliebten Kölner Stadtteil Wahn und überzeugt durch ihre hervorragende Verkehrsanbindung sowie eine ausgezeichnete Infrastruktur.

Die S-Bahn-Haltestelle Porz-Wahn erreichen Sie in nur etwa 400 Metern und profitieren somit von einer schnellen Verbindung in die Kölner Innenstadt sowie in die umliegenden Städte. Auch die Autobahn A59 liegt lediglich rund 800 Meter entfernt und ermöglicht eine komfortable Anbindung für Pendler. Der Flughafen Köln/Bonn ist in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Für Naturliebhaber und Erholungssuchende bietet die Umgebung einen hohen Freizeitwert: Der Rhein, die weitläufige Wahner Heide, mehrere Baggerseen sowie die beliebte Freizeitinsel Groov laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren und abwechslungsreichen Ausflügen ein.

Darüber hinaus finden Sie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Banken, Fitnessstudios und weitere Dienstleister – in einem Umkreis von weniger als einem Kilometer. Auch Kindergärten sowie verschiedene Schulformen befinden sich in unmittelbarer Nähe und unterstreichen die Attraktivität des Standortes.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	150,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Duschbad



Duschbad

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



offener Küchebereich

Exposé - Galerie



Wohnzimmer von der Küche aus



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wintergarten



Wintergarten 1

Exposé - Galerie



Wintergarten 2



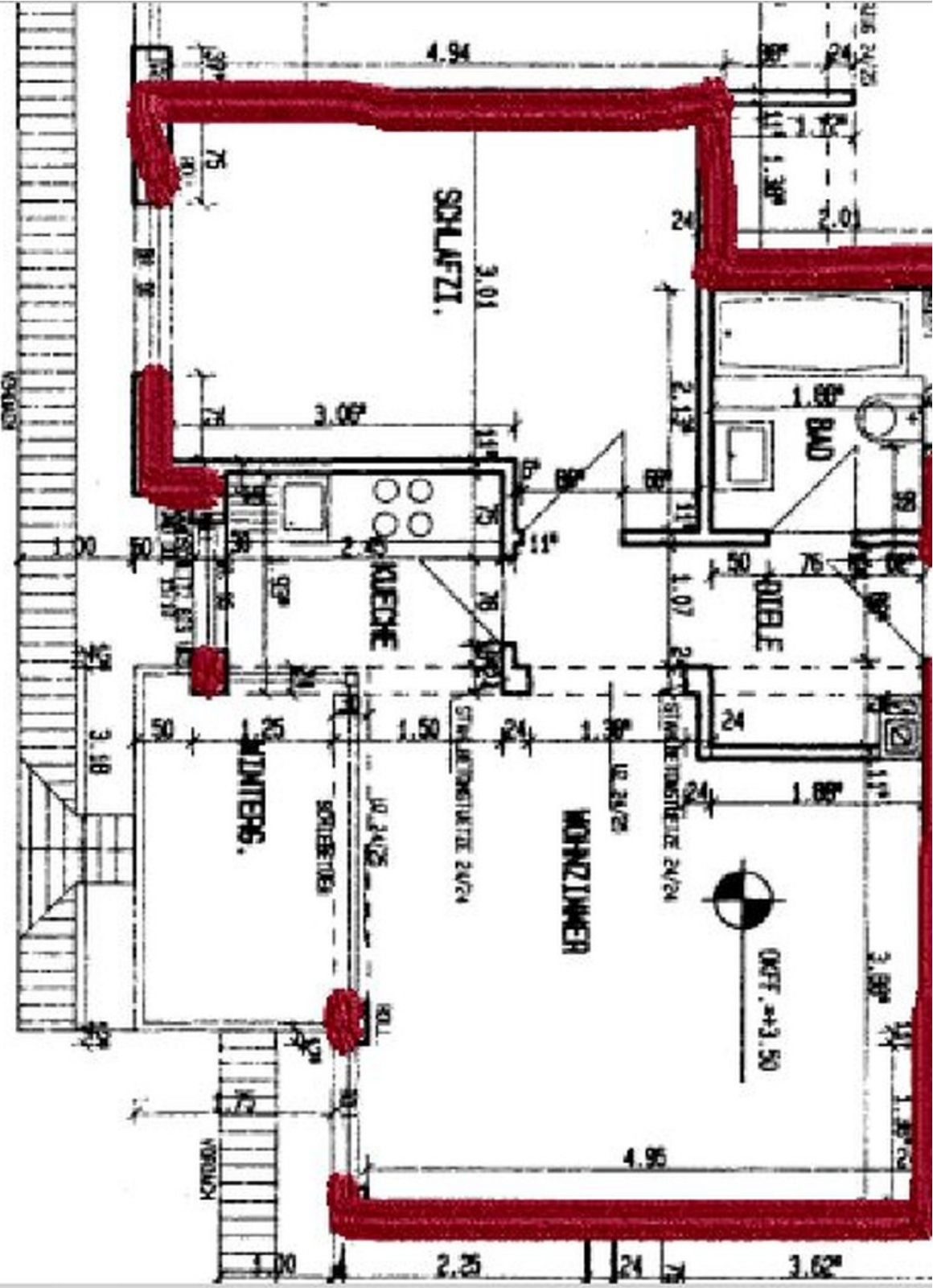
Waschküche

Exposé - Galerie



Abstellmöglichkeit Fahrrad

Exposé - Grundrisse



Grundriss