

Exposé

Wohnung in Köln

3 Zimmer Wohnung im Herzen von Köln-Worringen



Objekt-Nr. OM-270811

Wohnung

Vermietung: **869 € + NK**

Ansprechpartner:
Christian Rörig Immobilienservice

Bitterstraße 24
50769 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1996	Mietsicherheit	2.607 €
Etagen	1	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.09.2026
Wohnfläche	68,00 m ²	Zustand	renoviert
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	185 €	Badezimmer	1
Heizkosten	91 €	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	276 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Es handelt sich um ein Mehrfamilienhaus in Köln Worringen. Im Erdgeschoss befindet sich ein Kindergarten und im Nachbarhaus eine Kinderarztpraxis.

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss und besteht aus:

- > Wohnzimmer
- > Schlafzimmer
- > Kinderzimmer oder Büro
- > Küche
- > Bad mit Badewanne
- > Flur

Das Haus verfügt über eine SAT Anlage.

Ausstattung

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1996 und überzeugt durch eine helle und freundliche Wohnatmosphäre.

Die weiß gestrichenen Decken und Wände sorgen für ein zeitloses und modernes Erscheinungsbild und bieten eine ideale Grundlage für eine individuelle Einrichtung.

In der gesamten Wohnung sind pflegeleichte Fliesenböden verlegt. In Kombination mit der vorhandenen Fußbodenheizung entsteht ein besonders angenehmes Wohnklima – warme Füße im Winter und eine gleichmäßige Wärmeverteilung in allen Räumen.

Die gut geschnittene 3-Zimmer-Aufteilung bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich ideal für:

- Paare, die ein zusätzliches Zimmer als Homeoffice oder Gästezimmer nutzen möchten
- junge Familien mit einem Kind, die ein separates Kinderzimmer benötigen

Das helle Wohnzimmer bildet den zentralen Wohnbereich und lädt zu gemütlichen Abenden oder gemeinsamen Stunden mit Freunden und Familie ein.

Das Badezimmer mit Badewanne bietet zusätzlichen Komfort und verfügt über einen praktischen Waschmaschinenanschluss innerhalb der Wohnung.

Insgesamt bietet die Wohnung eine moderne, pflegeleichte Ausstattung und eine durchdachte Raumaufteilung, die besonders für Paare oder kleine Familien attraktiv ist.

Fußboden:
Fliesen

Sonstiges

Die Wohnung kann zum 01.09.2026 angemietet werden. In Absprache mit aktuellen Mietern besteht die Möglichkeit, auch zu einem früheren Mietbeginn die Wohnung anzumieten.

Besichtigungstermine:

- nach Terminabsprache per E-Mail - bitte ausführliche Anfragen schicken!

Die Wohnung ist ideal als Partner-Wohnung, als Single-Wohnung oder Wohnung für eine Familie mit einem Kind.

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

benötigte Unterlagen nach der Wohnungsbesichtigung:

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

Es ist nicht gewünscht, dass eine Mietkautionsbürgschaft gestellt wird.

Haustiere nach Absprache.

Es wird ein Kündigungsverzicht von 24 Monaten und eine Indexmietvereinbarung vereinbart.

Christian Rörig Immobilienservice weist ausdrücklich darauf hin, dass die weitergegebenen Objektinformationen vom Vermieter bzw. Dritten stammen und daher keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen wird.

Kontakt: XING Profil: Christian_Roerig3/cv

Pflichtangaben gemäß § 34c GewO

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE279883355

Finanzamt: Köln

Berufshaftpflichtversicherung: Gothaer Allgemeine Versicherung AG, Gothaer Allee 1, 50969 Köln

Geltungsbereich: Deutschland

Lage

Lage

Die Wohnung befindet sich in Köln-Worringen in der Bitterstraße 24, einem gewachsenen und familienfreundlichen Stadtteil im Norden von Köln. Die Umgebung bietet eine gute Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und schneller Anbindung an die Kölner Innenstadt.

Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Supermärkte wie Edeka, Aldi und Lidl, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Dienstleister sind schnell erreichbar. Auch Ärzte, Kindergärten und Schulen befinden sich im Stadtteil.

Der S-Bahnhof Köln-Worringen ist in wenigen Minuten erreichbar. Von dort besteht eine direkte Verbindung in die Kölner Innenstadt. Die Fahrt zum Kölner Hauptbahnhof dauert ca. 25 Minuten und wird regelmäßig im 15-Minuten-Takt bedient.

Auch mit dem Auto ist die Lage gut angebunden. Über die nahegelegenen Autobahnanschlüsse A57 und A1 erreichen Sie sowohl die Kölner Innenstadt als auch die umliegenden Städte schnell.

Der Flughafen Köln/Bonn ist ebenfalls gut erreichbar. Vom Kölner Hauptbahnhof besteht eine direkte Zugverbindung zum Flughafen mit einer Fahrzeit von etwa 12–15 Minuten.

Von der Wohnung aus beträgt die gesamte Fahrzeit zum Flughafen je nach Verbindung etwa 40–50 Minuten.

Für Freizeit und Erholung bietet Köln-Worringen zahlreiche Möglichkeiten. In der Umgebung befinden sich Grünflächen, Spazier- und Radwege entlang des Rheins, Sportvereine sowie verschiedene Freizeitangebote. Die Nähe zum Rhein lädt zu Spaziergängen, Joggen oder Fahrradtouren ein.

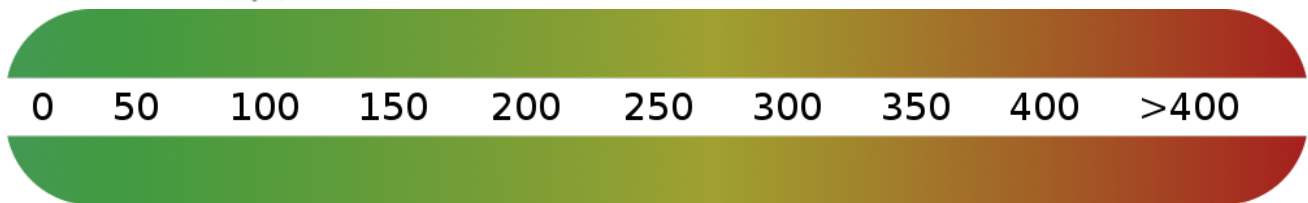
Insgesamt bietet die Lage eine sehr gute Mischung aus ruhigem Wohnen, guter Nahversorgung und schneller Anbindung an die Kölner Innenstadt.

Infrastruktur:

Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	98,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

