

Exposé

Terrassenwohnung in Köln

**Köln-Merheim, Großraumwohnung 70 qm, Einbauküche
u. Gartenterrasse mit Markise - provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-304370

Terrassenwohnung

Vermietung: **990 € + NK**

Ansprechpartner:
Michael Schmidt
Telefon: 0179 5981539

51109 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1965	Mietsicherheit	2.970 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	1,00	Übernahmedatum	01.08.2026
Wohnfläche	70,00 m ²	Zustand	renoviert
Nutzfläche	5,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Nebenkosten	130 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die angebotene Großraumwohnung befindet sich im Erdgeschoss eines 2-Familienhauses in Köln-Merheim und wurde vor 2 Jahren vollständig renoviert, mit neuen Böden ausgestattet und eine neue Einbauküche eingebaut. Das Haus liegt in einem Wohngebiet mit überwiegend 1-2 Familienhäusern und großen Gartengrundstücken. Von der Gartenterrasse aus haben Sie einen schönen Blick ins Grüne. Durch die großen und breiten Fensterfronten nach vorne und hinten raus strömt viel Licht nach innen.

Diese Wohnung eignet sich insbesondere für alleinstehende Menschen oder ist auch als Business Zweitwohnung bestens geeignet, ebenso für Senioren oder Berufsmusiker.

Ausstattung

Durch das große Raumvolumen lässt sich die Wohnung hervorragend in Wohn-, Schlaf-, Ess- und Arbeitsbereich einrichten, was die beiden Wandscheiben nach hinten raus noch unterstützen.

Die sonnendurchflutete und separate Küche der Großraumwohnung verfügt über eine vollausgestattete Einbauküche mit Kühl- und Gefrierkombination, Spülmaschine, Ceran-Kochfeld, Heißluft-Backofen und großer Schrankwand mit viel Stauraum.

Im separaten Tageslicht Badezimmer befindet sich das WC, Waschbecken mit eingebauten Spiegelschrank, Dusche mit Glaswand sowie ein Einbauschränk für weiteren Stauraum. Zur Wohnung gehört auch in der Diele ein großer Schuhschrank sowie ein deckenhoher Kleiderschrank für Garderobe oder weiteren Stauraum mit herunterklappbarer Kleiderstange.

Alle Fenster der Wohnung haben Rollläden, die größtenteils elektrisch sind. Die große Gartenterrasse mit Süd-/Westlage bietet viel Raum zur Erholung, hat bis zum Abend Sonne, was im Sommer das "Wohnen im Freien" ermöglicht und hat zudem eine besonders breite elektrische Markise. Die Terrasse hat ausreichend Platz um diverse Kübelpflanzen aufzustellen. Im Keller gibt es Raum für persönliche Dinge, Regale für Vorräte und Staufläche für selten genutzte Gegenstände.

Außerdem ist im Kellerabteil ein eigener Anschluss für die Waschmaschine.

Parkplätze für das Auto sind immer ausreichend in der Straße vorhanden.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Die Wohnräume werden von einer eigenen, im Jahr 2025 modernisierten neuen Etagenheizung beheizt und von einer eigenen Raumsteuerung bedient. Der Energieträger der Heizung ist Gas und es ist ein eigener Gaszähler für die Wohnung vorhanden. Man hat dadurch die freie Wahl von Gas- und Stromanbieter. Eingangsfläche und Treppenhaus werden gereinigt und sind in den Nebenkosten bereits einkalkuliert.

Keine Haustiere und keine Raucher!

Lage

Der Standort besticht durch seine hervorragend angebundene Lage. Der Kölner Stadtteil Merheim ist bestens angeschlossen und verfügt über eine sehr gute Infrastruktur. Sie erreichen innerhalb von wenigen Fahrminuten mehrere Autobahnanschlüsse. Die KVB-Haltestelle der Linie 1 (Kalker-Friedhof) ist in wenigen Minuten fußläufig erreicht. Von dort gelangt man öffentlich schnell zum Deutzer Bahnhof (8 Min.), in die Innenstadt (11 Min.), zur Kölnmesse, zum Hauptbahnhof oder auch in die andere Richtung nach Bergisch Gladbach / Bensberg. Ebenso erreicht man per Auto den Flughafen Köln-Bonn in unter 15 Minuten.

Alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte und Apotheken, Städtische Kliniken Köln-Merheim, die beiden Kirchengemeinden sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, Gastronomie und die Merheimer Heide liegen fußläufig sozusagen vor der Tür.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

