

# Exposé

## Wohnung in Köln

### 3 Zi - 89qm mit Balkon und Garten im Erdgeschoss



Objekt-Nr. OM-326612

### Wohnung

Vermietung: **1.200 € + NK**

Ansprechpartner:  
Thomas Schuch

Im Bruch 1a  
51147 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1980	Mietsicherheit	3.300 €
Zimmer	3,00	Übernahme	ab Datum
Wohnfläche	89,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	01.07.2026
Energieträger	Öl	Zustand	gepflegt
Nebenkosten	100 €	Schlafzimmer	2
Heizkosten	150 €	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	250 €	Etage	1. OG
Miete Garage/Stellpl.	40 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

!! Achtung, bitte vor der Kontaktaufnahme genau durchlesen !!

Sehr geehrter Mietinteressent, wir vermieten eine Wohnung mit 89 qm Wohnfläche mit 2 Schlafzimmern, Gäste WC & Balkon. Die Wohnung hat eine Fußbodenheizung. Über den Balkon kommt man in den zur Wohnung zugehörigen Garten. Das Haus ist direkt an einem Naturschutzgebiet, was die Lebensqualität natürlich auch erhöht

Die Wohnung soll zum 01.07.2026 übernommen werden.

Wir vermieten die Wohnung unrenoviert, so das die Wohnung beim Auzug nicht mehr renoviert werden muss. Man kann sich die Wohnung bei Einzug nach seinen persönlichen Vorstellungen herrichten.

Für 40 € kann nach Verfügbarkeit auch ein Stelplatz auf dem Grundstück angemietet werden.

Die Mietkaution beträgt 3.600 € und muss vor dem Einzug von Ihnen auf ein dediziertes Kautionskonto von uns überwiesen werden.

Für die Besichtigung möchten wir eine aktuelle Schufaauskunft (Originalbeleg, nicht älter als 3 Monate) sowie die letzten 3 Verdienstbescheinigungen des / der Mieter sehen.

Bitte kontaktieren Sie uns immer schriftlich mit den folgenden Informationen:

1. Objekt: Im Bruch 1a - EG - 51147 Köln (wir haben oft mehrere Anzeigen und möchten Ihre Anfrage zuordnen können)
2. Name des Mietinteressenten
3. Telefonnummer des Mietinteressenten
4. eMail des Mietinteressenten
5. Arbeitgeber
6. Wann möchten Sie einziehen
7. Umzugsgrund

Hinweis: Die Bilder sind von einer Wohnung mit dem gleichen Schnitt und dienen zur Raumansicht

## Ausstattung

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Gäste-WC

## Lage

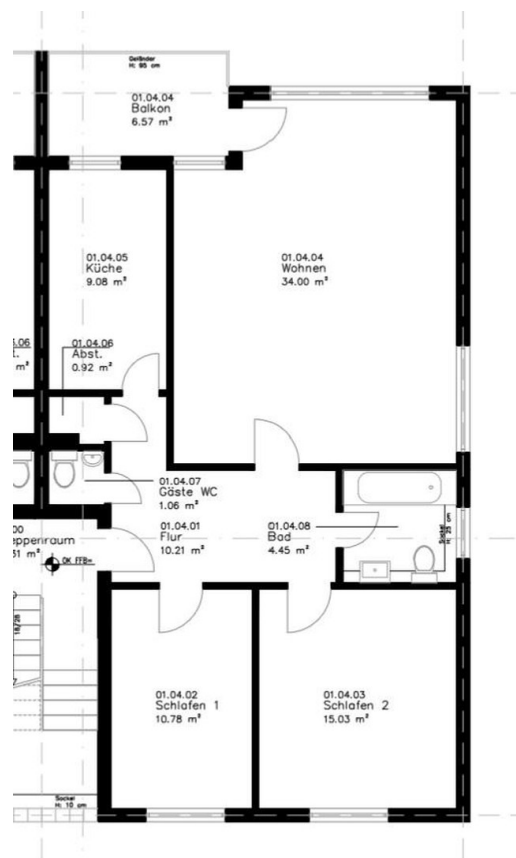
### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	160,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Grundriss

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2 (Kinderzimmer)

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Bad



Bad