

# Exposé

## Reihenhaus in Köln

### Möbliertes Reihenhaus mit Garten & Stellplatz in Köln Ossendorf zu vermieten!



Objekt-Nr. OM-407249

#### Reihenhaus

Vermietung: **2.750 € + NK**

Ansprechpartner:  
Alexander Welter

Franz-Raveaux-Straße 32  
50827 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2002
Grundstücksfläche	370,00 m²
Etagen	3
Zimmer	4,00
Wohnfläche	145,00 m²
Energieträger	Gas
Nebenkosten	200 €
Mietsicherheit	8.250 €

Übernahme	ab Datum
Übernahmedatum	01.04.2026
Zustand	gepflegt
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Stellplätze	1
Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses charmante vollmöblierte Einfamilienhaus empfängt Sie bereits im Außenbereich mit einem gepflegten, idyllischen Vorgarten. Zwischen Einfriedung und Hauseingang erstreckt sich ein ansprechend gestalteter Außenbereich mit liebevoll angelegten Pflanzenflächen. Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt vier Apfelbäume, davon zwei im vorderen und zwei im hinteren Gartenbereich – ein besonderes Highlight für Naturfreunde.

Zielgruppe sind Paare, Familien oder Unternehmen, die eine Unterkunft für z.B. Monteure oder Manager suchen.

Beim Betreten des Hauses öffnet sich ein großzügiger Eingangsbereich, der nahtlos in die offene Wohnküche übergeht. Zur linken Seite befinden sich ein modernes Gäste-WC, der Technikraum sowie ein praktischer Abstellraum im Erdgeschoss. Der anschließende Ess- und Wohnbereich überzeugt durch seine Offenheit, eine große Fensterfront und direkten Zugang zur Terrasse. Der Außenbereich bietet eine großzügige Terrasse mit Pavillon, Sitzbänken und Tisch – ideal für entspannte Stunden im Freien. Der weitläufige circa 50 m<sup>2</sup> große Garten ist reich bepflanzt, äußerst gepflegt und zusätzlich mit einer Gartenhütte sowie einem Grillplatz ausgestattet.

Im 1. Obergeschoss befinden sich ein helles Badezimmer, ein lichtdurchflutetes Schlafzimmer sowie ein weiteres, sehr geräumiges Schlafzimmer zur Gartenseite, ausgestattet mit großem Kleiderschrank und Doppelbett. Ein zusätzlicher Abstellraum ergänzt die praktische Raumaufteilung.

Das 2. Obergeschoss beherbergt ein besonders großzügiges Schlafzimmer mit Doppelbett, großem Kleiderschrank, Fernseher sowie zwei vollwertigen Arbeitsplätzen (jeweils mit Schreibtisch und Stuhl). Darüber hinaus befindet sich auf dieser Etage ein separater Wäscheraum mit dem Heizkessel.

Insgesamt verfügt das Haus über drei Abstellräume (jeweils in EG, 1. OG und 2. OG) sowie einen Technikraum im Erdgeschoss und bietet damit hervorragende Stauraumlösungen für den Alltag.

Die Vermietungskonditionen im Folgenden:

- Mietzeit: mindestens 6 Monate, ansonsten flexibel
- Es besteht nach Absprache die Möglichkeit einer befristeten Vermietung zu einem erhöhten Mietzins
- Anmietung möglich ab dem 01.04.2026

Der Mieter meldet Strom, Gas, Wasser und Internet auf sich selbst an.

## Ausstattung

Das Haus wurde im Jahr 2022 als Massivbau errichtet und befindet sich in einem energetisch zeitgemäßen Zustand. Auch zur kalten Jahreszeit muss kaum geheizt werden, die Wärmespeicherung gestaltet sich als sehr effizient. Die Fenster sind zweifachisoliertverglast und bieten sehr guten Schallschutz. Die Wasserhähne im gesamten Haus wurden kürzlich durch hochwertige Fabrikate der Firma "Ideal Standard" erneuert. Beheizt wird das Haus über eine Gaszentralheizung (Nahwärme) und entsprechende Radiatoren in den einzelnen Zimmern.

Mitvermietet werden folgende Möbelstücke / Festeinbauten:

Küche:

- Einbauküche inkl. Geschirr & Besteck
- Herdplatte der Firma AEG
- Dunstabzugshaube

- 2 Öfen inkl. Mikrowellenfunktion der Firma Bauknecht
- Kühlschrank der Firma Bauknecht
- Spülmaschine der Firma Bosch
- Einbauküche inkl. aller Gerätschaften, Geschirr & Besteck
- Deckenlampe
- Fensterplissees innenliegend

#### Gäste-WC:

- Wandspiegel
- Mülleimer
- Klobürste & Halterung

#### Wohnzimmer:

- Ecksofa inkl. Kissen
- Couch-Beistelltisch
- Fernseher (TV Anschluss zu weltweit allen Sendern)
- Gardinenstangen & Vorhänge
- Wandbilder
- Deckenlampe

#### Essbereich:

- Esstisch
- 4 Stühle
- Stehlampe
- Wandbilder

#### Flur 1. OG

- Beistelltisch (weiß)
- Wandspiegel
- Deckenlampe

#### Badezimmer:

- Waschmaschine
- Spiegelschrank
- Wandregale

#### Schlafzimmer 1:

- Einzelbett (1,40 M) inkl. Bettwäsche
- Nachttisch
- Nachttischlampe
- Eckschrank

- Schreibtisch
- Schreibtischstuhl
- Beistelltisch (schwarz)
- Hocker
- Deckenlampe
- Gardinenstangen & Vorhänge

#### Schlafzimmer 2:

- Doppelbett (2,00 M) inkl. Bettwäsche
- 2 Nachttische
- 2 Nachttischlampen
- Wandkommode
- Kleiderschrank mit Spiegelfront
- Deckenlampe
- Gardinenstangen & Vorhänge

#### Abstellraum 1. OG:

- Wandregal
- Staubsauger
- Bügelbrett
- Spiegel
- Handtücher
- Deckenlampe

#### Schlafzimmer 3:

- Doppelbett (2,00 M) inkl. Bettwäsche
- 2 Nachttische
- 2 Nachttischlampen
- Sofa inkl. Kissen
- Kleiderschrank mit Spiegelfront
- Fernseher
- TV-Tisch
- Musikanlage inkl. Boxen
- 2 Schreibtische
- 2 Schreibtischstühle
- Mülleimer
- Deckenlampen
- Stehlampen

- Fensterplissees innenliegend

Abstellraum 2. OG:

- Wäscheständer

Garten:

- Außentisch
- 2 Sitzbänke
- Pavillion
- Gartenhütte
- Grill

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Vermietungskonditionen im Folgenden:

- Mietzeit: mindestens 6 Monate, ansonsten flexibel
- Es besteht nach Absprache die Möglichkeit einer befristeten Vermietung zu einem erhöhten Mietzins
- Anmietung möglich ab dem 01.04.2026

Der Mieter meldet Strom, Gas, Wasser und Internet auf sich selbst an.

## Lage

Die Immobilie in der Franz-Raveaux-Straße 32, 50827 Köln, befindet sich im beliebten Kölner Stadtteil Bickendorf, der zum lebendigen Stadtbezirk Ehrenfeld gehört. Die Lage verbindet ruhiges Wohnen mit der Nähe zu urbanen Strukturen und zählt zu den gefragten Wohnbereichen im Kölner Nordwesten.

Bickendorf zeichnet sich durch eine familienfreundliche Sozialstruktur, vielfältige Freizeitangebote und eine gute Mischung aus historischer und moderner Bebauung aus. In der direkten Umgebung der Immobilie dominieren gepflegte Wohnstraßen, gründerzeitliche Häuser sowie Siedlungsbereiche aus dem 20. Jahrhundert. Die Atmosphäre ist ruhig und nachbarschaftlich geprägt, zugleich sind sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem erreichbar – darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und ärztliche Versorgung.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Mehrere Buslinien sowie die KVB-Stadtbahnlinien 3 und 4 (Haltestelle Akazienweg) ermöglichen eine schnelle Anbindung an die Innenstadt und andere Kölner Stadtteile. Auch die wichtige Verkehrsachse Venloer Straße mit vielfältigen Einkaufs- und Gastronomieangeboten ist in wenigen Minuten erreichbar. Für Autofahrer bieten die umliegenden Hauptstraßen sowie die Nähe zur Autobahnauffahrt eine gute Anbindung an das regionale Verkehrsnetz.

Familien profitieren von zahlreichen Grünflächen, Spielplätzen, Sportangeboten sowie einem breiten Spektrum an Schulen und Kindertagesstätten in der Umgebung. Der Stadtteil ist zudem geprägt von einem ausgeprägten Veedelsgefühl: Lokale Initiativen, kulturelle Angebote und gewachsene Nachbarschaften sorgen für ein angenehmes, lebendiges Wohnumfeld.

Insgesamt bietet die Lage eine ideale Kombination aus ruhigem, familienfreundlichem Wohnen und städtischer Nähe – ein attraktives Umfeld mit langfristig stabiler Nachfrage.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Außenansicht



Umgebung

# Exposé - Galerie



Umgebung



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Essbereich



Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Treppe EG - 1. OG



Flur 1. OG

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Treppe 1. OG - 2. OG



Schlafzimmer 3 (2. OG)

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3 (2. OG)



Schlafzimmer 3 (2. OG)

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3 (2. OG)



Terrasse

# Exposé - Galerie



Terrasse



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Gartenhütte

# Exposé - Galerie



Grillecke



Aussicht 2. OG

# Exposé - Galerie



Aussicht 2. OG



Aussicht 2. OG

# Exposé - Galerie



Stellplatz



Abstellraum EG

# Exposé - Galerie

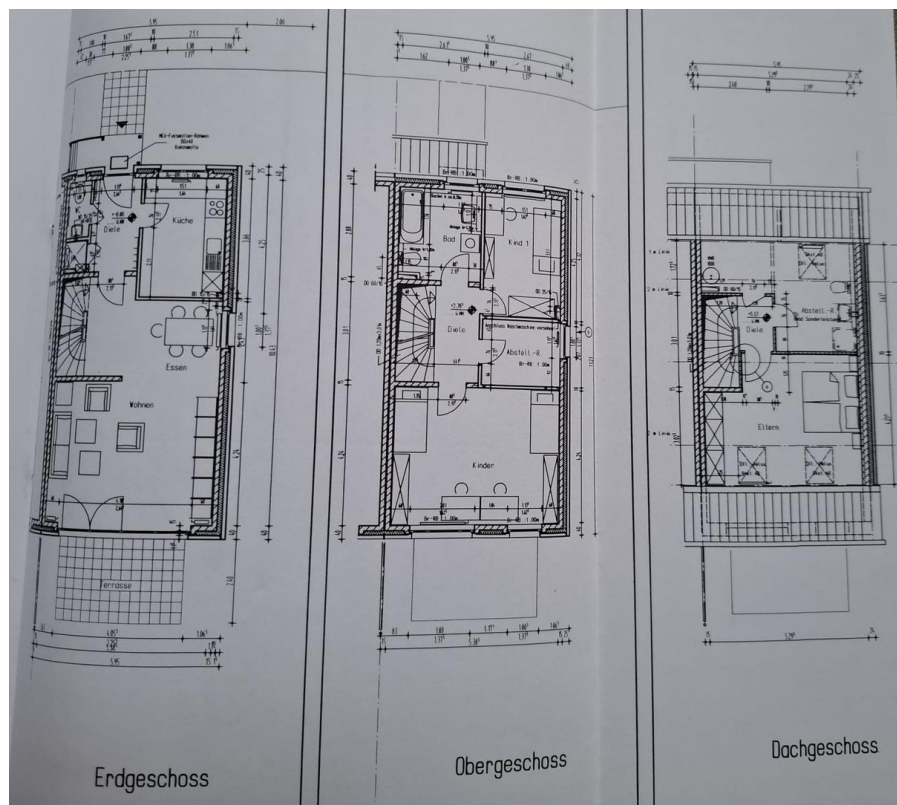


Abstellraum 1. OG



Abstellraum 2. OG

# Exposé - Grundrisse



Grundrisse