

# Exposé

## Wohnung in Köln

**Modernisiert 2025/26, großzügig geschnitten, sehr gut ausgestattet! 2-Zi-Wohnung mit Loggia**



Objekt-Nr. OM-415892

### Wohnung

Vermietung: **900 € + NK**

Ansprechpartner:  
Thilo Päßgen

51067 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1937	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	15.02.2026
Zimmer	2,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	67,00 m²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	160 €	Etage	1. OG
Mietsicherheit	2.500 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Es handelt sich um eine 2-Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss mit geräumiger Essküche (+Abstellschrank), großer Diele, komplett erneuertes Tageslicht-Badezimmer mit Dusche, WC und Waschtisch, nach Süden ausgerichtetes Wohnzimmer mit französischem Balkon (Sonne den ganzen Tag!), Schlafzimmer zur ruhigen Rückseite mit Loggia.

Stellplatz für Waschmaschine und Trockner ist im Badezimmer vorhanden.

Die Wohnung wird aktuell komplett renoviert. Komplett neues Badezimmer, Fliesen, Bodenbeläge, Türen, Tapeten, teilw. Elektro

Ein Abstellraum ist im Keller vorhanden.

Die Fotos sind von einer baugleichen Wohnung mit anderen Oberflächen und Einbauteilen.

"Saubere" Schufa mit ausschließlich positiven Einträgen erforderlich.

## Ausstattung

Alle Räume sind belichtet (kein innenliegendes Bad!) und haben Kunststofffenster mit Isolierglasscheiben.

Die Wohnung ähnelt den veröffentlichten Beispielfotos.

Die Abrechnung für Heizung und Warmwasser erfolgt über Messgeräte.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad

## Sonstiges

PKW-Stellplätze sind vor dem Haus kostenfrei vorhanden. Eine Garage kann ggfls. später angemietet werden.

Mietbeginn ab 15.02.2026, bzw. nach Absprache.

NK bei 1er Person: 160,- €

NK bei 2 Personen: 180,- €

## Lage

Die Wohnung befindet sich nahe des Ortskerns von Köln-Holweide mit kurzen Wegen zu allen Einkaufsmöglichkeiten und ca. 3 Minuten zur KVB-Haltestelle Maria-Himmelfahrt-Straße.

Die Linien 18 und 3 benötigen ca. 18 Minuten Fahrtzeit bis zur Stadtmitte Kölns.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	81,00 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Wohnen

# Exposé - Galerie



Loggia



Loggia



# Exposé - Galerie



Schlafen



Diele

# Exposé - Galerie



Tageslichtbad



Dusche



# Exposé - Galerie



Essküche



Platz f. Küchenzeile

# Exposé - Galerie



Essecke u Küchenspind



Straßenseite



# Exposé - Grundrisse

