

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Köln

**Frisch sanierte 2-Zimmer-Altbauwohnung im Herzen von Nippes!**



Objekt-Nr. OM-416961

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **830 € + NK**

50733 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1922	Übernahmedatum	01.01.1026
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	50,00 m²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	100 €	Etage	Erdgeschoss
Mietsicherheit	2.490 €	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese kernsanierte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erdgeschoss überzeugt durch ihren modernen Zustand und eine helle, offene Wohnatmosphäre. Die Sanierung wurde erst kürzlich abgeschlossen, sodass sich die Wohnung in einem zeitgemäßen, bezugsfertigen Zustand präsentiert.

Hohe Decken und großzügige Fensterflächen sorgen für ein außergewöhnlich gutes Raumgefühl und lassen viel Tageslicht in alle Wohnräume. Der einheitlich verlegte, moderne Vinylboden unterstreicht den klaren, ruhigen Charakter der Wohnung und schafft eine harmonische Verbindung zwischen Wohn- und Schlafbereich.

Das neu gestaltete Duschbad ist mit modernen Fliesen ausgestattet und fügt sich stilvoll in das hochwertige Gesamtbild ein. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Etagenheizung, die eine individuelle Verbrauchssteuerung ermöglicht; die Gaskosten sind nicht in den Nebenkosten enthalten.

Die Wohnung ist ab sofort bezugsfrei und eignet sich ideal für Singles oder Paare, die eine frisch sanierte, lichtdurchflutete Wohnung mit zeitgemäßem Wohnkomfort suchen.

## Ausstattung

Heizkosten sind nicht in den Nebenkosten enthalten. Die Heizkosten betragen schätzungsweise 50 € - 70 €, je nach Verbrauch.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Duschbad

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Köln-Nippes, nur wenige Schritte vom beliebten Schillplatz entfernt. Das unmittelbare Umfeld besticht durch seine Mischung aus charmanten Cafés, Restaurants und kleinen Boutiquen, die dem Veedel seinen lebendigen Charakter verleihen. Entlang der nahegelegenen Neusser Straße finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Bäckereien, Drogerien sowie vielfältige Fachgeschäfte – alles bequem fußläufig erreichbar.

Auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Direkt vor der Haustür liegt die Bahnhaltestelle „Florastraße“, über die man in wenigen Minuten die Kölner Innenstadt sowie weitere Stadtteile erreicht. Gleichzeitig bietet die Seitenstraßenlage eine angenehme Ruhe, ohne auf städtischen Komfort verzichten zu müssen. Insgesamt handelt es sich um eine äußerst attraktive und gefragte Mikrolage, die urbanes Leben und wohnliche Atmosphäre perfekt miteinander verbindet.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	122,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

