

Exposé

Wohnung in Köln

Köln Klettenberg - renovierte 3 Zimmer Wohnung



Objekt-Nr. OM-418796

Wohnung

Vermietung: **1.345 € + NK**

Ansprechpartner:
Christian Rörig Immobilienservice

Petersbergstr. 84
50939 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1962	Summe Nebenkosten	386 €
Etagen	1	Mietsicherheit	4.035 €
Zimmer	3,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	77,00 m ²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nutzfläche	4,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	236 €	Etage	2. OG
Heizkosten	150 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die im zweiten Obergeschoss gelegene Wohnung wurde umfangreich kernsaniert und präsentiert sich in einem modernen, bezugsfertigen Zustand. Mit einer durchdachten Raumaufteilung verfügt die Wohnung über insgesamt drei Zimmer, (Schlafzimmer, Kinderzimmer/Büro und Wohnzimmer/Durchgangszimmer), eine separate Küche, ein Badezimmer sowie einen Flur und bietet damit ein komfortables Wohnambiente für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles.

Die Wohnräume sind mit einem hochwertigen Vinylboden ausgestattet, der nicht nur optisch überzeugt, sondern auch pflegeleicht und langlebig ist. Das stilvoll gestaltete Badezimmer verfügt über eine Badewanne und lädt zum Entspannen ein.

Sämtliche Innentüren wurden erneuert und unterstreichen den modernen Charakter der Wohnung. Die Wände sind mit hochwertigem Malervlies versehen und wurden von einem Fachbetrieb in Weiß gestrichen – ein heller, freundlicher Gesamteindruck ist garantiert.

Im Zuge der Sanierung wurde zudem die gesamte Elektrik vollständig erneuert, was sowohl zeitgemäßen Wohnkomfort als auch ein hohes Maß an Sicherheit gewährleistet.

Diese Wohnung verbindet modernen Wohnstandard mit hochwertiger Ausstattung und bietet ideale Voraussetzungen für ein komfortables Zuhause.

Die Wohnung verfügt über keinen Balkon.

Ausstattung

Boden: Vinyl

Wand: Malervlies weiß

Bad: mit Badewanne / ohne Fenster

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller

Sonstiges

https://www.xing.com/profile/Christian_Roerig3/cv

Besichtigungstermine:

- nach Terminabsprache per E-Mail

Die Wohnung kann ab sofort angemietet werden.

Zudem soll ein Kündigungsverzicht von zwei Jahren = 24 Monaten zum Mietvertragsbeginn und eine Indexmiete vereinbart werden.

In den Nebenkosten sind u. a. die Kosten der Beheizung, Treppenhausreinigung, Müll, Allgemeinstrom, Wasser und Abwasser, Versicherung für Wohngebäude und Haus und Grundbesitzer Haftpflicht und Grundbesitzabgaben etc. enthalten.

Benötigte Unterlagen nach der Besichtigung:

- Bonitätsprüfung z. B. Schufa
- die letzten drei Gehaltsnachweise oder andere Nachweise

Es ist nicht gewünscht, dass eine Mietkautionsbürgschaft gestellt wird. Haustiere sind nicht gewünscht.

Christian Rörig Immobilienservice weist ausdrücklich darauf hin, dass die von ihr weitergegebenen Objektinformationen vom Vermieter bzw. von einem Dritten stammen und von ihr, dem Hausverwalter, weder auf ihre Richtigkeit noch auf ihre Vollständigkeit überprüft worden sind.

Impressum / Angaben gemäß § 5 TMG:

Christian Rörig Immobilienservice

Postanschrift: Merowingerstr. 24, 50677 Köln

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE279883355, FA Köln

Die Berufshaftpflichtversicherung wurde abgeschlossen bei:

Gothaer Allgemeine Versicherung AG, Gothaer Allee 1, 50969 Köln

Geltungsbereich des Versicherungsschutzes: Deutschland

Makleranfragen unerwünscht!

Lage

Die Petersbergstraße befindet sich in begehrter Wohnlage im Kölner Stadtteil Klettenberg – einem der beliebtesten und grünsten Viertel im Kölner Süden. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnstraßen, viel Grün und einer gewachsenen Infrastruktur, die sowohl Familien als auch Berufstätige anspricht.

Ein besonderes Highlight ist die unmittelbare Nähe zum Klettenbergpark, der in wenigen Gehminuten erreichbar ist. Die weitläufige Parkanlage bietet zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, Spazierwege, Spielplätze sowie großzügige Grünflächen und stellt einen hohen Freizeit- und Erholungswert dar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Die nächste Straßenbahnhaltestelle ist fußläufig in ca. 5 Minuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Kölner Innenstadt, zur Universität sowie zu weiteren Stadtteilen.

Für den täglichen Bedarf ist eine sehr gute Nahversorgung gegeben. In der näheren Umgebung befinden sich mehrere Supermärkte, unter anderem REWE, ALDI sowie weitere Einzelhandelsgeschäfte, Bäckereien, Apotheken und Dienstleister. Ergänzt wird das Angebot durch den beliebten Wochenmarkt, der mittwochs und samstags stattfindet und in wenigen Minuten erreichbar ist – ideal für frische, regionale Produkte.

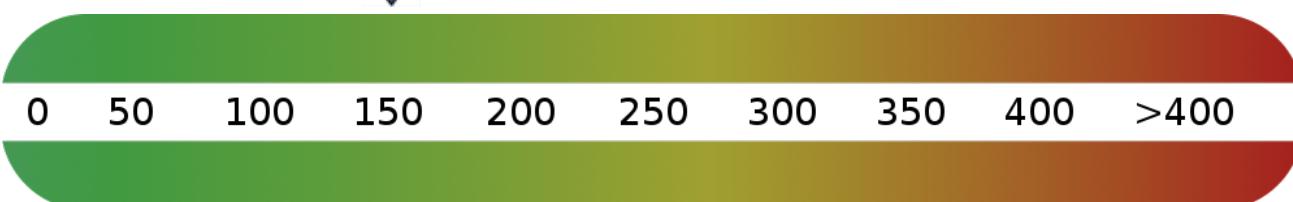
Darüber hinaus bietet Klettenberg eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Cafés, Restaurants, Schulen, Kindergärten und medizinischer Versorgung. Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, hoher Lebensqualität, sehr guter Verkehrsanbindung und umfangreicher Nahversorgung macht diesen Standort besonders attraktiv.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfssausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	152,70 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Flur

Exposé - Galerie



Bad mit Badewanne



Bad mit Badewanne

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Kinderzimmer / Büro



Kinderzimmer / Büro

Exposé - Galerie



Kinderzimmer / Büro



Ausblick Hinterhaus

Exposé - Galerie



Durchgangszimmer / Wohnzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Ausblick Wohnzimmer