

# Exposé

## Wohnung in Köln

**All-Inclusive-Miete: Vollmöbliertes WG-Zimmer mit exklusivem Balkon & Aufzug in Neubau-Siedlung!**



Objekt-Nr. OM-419266

### Wohnung

Vermietung: **825 € + NK**

Ansprechpartner:  
Alexander Welter

Fitzmauricestr. 25  
50829 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2012	Mietsicherheit	2.475 €
Etagen	4	Übernahme	sofort
Zimmer	1,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	35,20 m²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	5,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	190 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese vollmöblierte, moderne und neubauwertige Wohngemeinschaft in ruhiger und bestens angebundener Lage am Butzweilerhof vereint Ästhetik mit Wohnkomfort und stellt eine optimale Unterkunft für Studenten oder Young-Professionals dar.

Objektbeschreibung:

Das Haus umfasst insgesamt 12 Wohnungen, aufgeteilt auf 4 Etagen (EG bis 3. OG). Die Wohngemeinschaft liegt aus Betrachtung der Vorderhofseite im 2. OG links. Das Objekt wurde im Baujahr 2012 errichtet und besticht durch hervorragende Bauqualität sowie Ausbaustandard auf Neubau-Niveau (Energieeffizienzklasse B). Ein Aufzug fährt vom 3. OG bis in den Keller, das Objekt ist vollständig barrierefrei. Im Keller befindet sich neben den Technikräumen ein Abstellraum (ist von den 3 WG-Bewohnern gemeinschaftlich zu nutzen) sowie eine Tiefgarage. Ein Tiefgaragenstellplatz kann optional angemietet werden.

Die All-Inclusive-Miete umfasst:

- Kaltmiete WG-Zimmer & Anteil Gemeinschaftsfläche
- Kaltmiete Kellerraum
- Möblierungspauschale
- Heizkosten WG-Zimmer & Anteil Gemeinschaftsfläche
- Sonstige Betriebs- und Nebenkosten WG-Zimmer & Anteil Gemeinschaftsfläche sowie Kellerraum
- Strom WG-Zimmer & Anteil Gemeinschaftsfläche
- Internet WG-Zimmer & Anteil Gemeinschaftsfläche

Die Mietfläche unterteilt sich in:

- Sondermietfläche = 22,30 m<sup>2</sup>
- Anteilige Gemeinschaftsfläche = 12,9 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche (Kellerraum) = 5,0 m<sup>2</sup>

Beschreibung der Wohngemeinschaft:

Beim Betreten der Wohnung eröffnet sich ein großzügiger, offen gestalteter Flur. Direkt vorne rechts befindet sich eine Garderobe mit ausreichend Platz für Jacken, Schuhe und Alltagsutensilien. Auf der linken Seite liegt das erste WG-Zimmer. Direkt gegenüber befindet sich das separate Gäste-WC – ein klarer Vorteil im WG-Alltag und bei Besuch. Weiter den Flur entlang befindet sich links das zweite WG-Zimmer. Gegenüber davon liegt das große Badezimmer mit Duschwanne und multifunktionalem Waschtrockner.

Am Ende des Flures angelangt, öffnet sich die Tür zum Herzstück der Wohnung. In den gemeinschaftlichen Wohnraum eingetreten, befindet sich links die offene Wohnküche (inkl. aller benötigten Gerätschaften). Sie lädt mit einer gemütlichen Stehsitzecke zum gemeinsamen Kochen, Essen oder Verweilen ein. Ein begrünter Raumtrenner schafft eine natürliche Abgrenzung zum Wohnbereich, der mit Sofa, Teppich, Beistelltisch und Fernsehrecke gemütlicher nicht sein könnte. Maßgefertigte, großzügige Einbauschränke bieten viel Stauraum und unterstreichen den hochwertigen Charakter der Wohnung. Direkt an den Wohnbereich angrenzend befindet sich das dritte WG-Zimmer mit einem besonderen Highlight: einem exklusivem großen, lichtdurchfluteten und überdachten Eckbalkon, der zu zwei Seiten offen ist und zusätzlichen Wohnraum im Freien schafft.

Insgesamt besticht die WG durch eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und eine gelungene Balance aus Gemeinschaftsflächen und privaten Rückzugsorten – ideal für eine moderne und harmonische 3er-WG.

Beschreibung des WG-Zimmers (1. Zimmer rechts):

Das 1. Zimmer rechts umfasst 22,30 m<sup>2</sup> Sondermietfläche sowie 12,9 m<sup>2</sup> anteilige Mietfläche an der Gemeinschaftsfläche. Das Zimmer besticht durch seine Helligkeit. Bodentiefe Fenster verbinden das großzügige Schlafzimmer über eine Terrassentür mit dem exklusiven Balkon über 8,6 m<sup>2</sup>. Geöffnet zu zwei Seiten und überdacht lädt dieser zum Ausklingen warmer Sommerabende ein oder zu einem kurzen Kaffee in der Mittagszeit. Die Einrichtung ist sehr flächeneffizient gestaltet, sodass sich samt des bestehenden Inventars ein großzügiges Raumgefühl ergibt. Abgerundet wird das Wohnerlebnis durch die weitreichende Aussicht in den begrünten Hinterhof mit Spielplatz.

Alle Informationen zum Mobiliar sind dem Abschnitt "Ausstattung" zu entnehmen.

## Ausstattung

In der Wohnung ist hochwertiges Echtholzparkett verlegt, unter dem sich die energieeffiziente Fußbodenheizung befindet. In den einzelnen Räumen kann die Fußbodenheizung dezentral reguliert & gesteuert werden. Die Rollläden sind in der gesamten Wohnung elektrisch betrieben.

Die mitvermietete Ausstattung / Inneneinrichtung der Wohngemeinschaft umfasst:

Flur:

- Türöffnungs- und Sprechanlage
- Garderobe
- Schuhschränke
- 2 x Deckenstrahler
- Bilder inkl. Bilderrahmen

Gäste-WC:

- Waschbecken-Unterschrank
- Deckenlampe
- 2 x LED-Strahler
- Runder Spiegel
- Toilettenpapierhalter
- Klobürste inkl. Halterung
- Bild inkl. Bilderrahmen

Badezimmer:

- Schrank (weiß)
- Multifunktionaler Wäschetrockner
- Waschbecken-Unterschrank
- Deckenlampe
- Wandspiegel
- Handtuchwärmer
- Toilettenpapierhalter
- Klobürste inkl. Halterung
- Bild inkl. Bilderrahmen

Wohnküche:

- Einbauküche inkl. Spüle, Spülmaschine, Herd, Backofen und Dunstabzugshaube
- Kühlschrank inkl. Gefrierkombination
- Stehtisch
- Deckenleuchte
- 3 x Barhocker
- Bilder inkl. Bilderrahmen
- Großes Regal (weiß)
- 3 x Wandleiste
- Besteckgarnitur
- Teller-garnitur
- Gläser & Tassen
- Toaster
- Wasserkocher
- Sandwich-Maker
- Topf- und Pfannenset

Wohnzimmer:

- Maßangefertigter Einbauschränk
- Raumtrenner inkl. Kunstpflanzen (Kübel & Begrünung)
- Bodenteppich
- Sofa
- Beistelltisch
- Fernseher inkl. Standfuß
- 3 x kleines Regal (weiß)

Die mitvermietete Ausstattung / Inneneinrichtung des WG Zimmers (1. rechts) umfasst:

- Außengarnitur Balkon (Bank + Sitzkissen)
- Bett (1,80 Meter breit)
- Kleiderschränk
- Schreibtisch
- Schreibtischstuhl
- Schreibtischlampe
- Wandspiegel (hochkant)
- Bodenteppich (rund)
- Sessel inkl. Kissen
- Stehlampe
- Beistelltisch (Stein)



- Vorhänge inkl. Schiene
- Bild inkl. Bilderrahmen
- Deckenlampe

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Die Mindestmietdauer beträgt 18 Monate.

Ein Tiefgaragenstellplatz kann optional angemietet werden.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Fitzmauricestraße 25 im Kölner Stadtteil Ossendorf – einem modernen, ruhigen Neubauviertel mit hoher Wohnqualität und wenig Durchgangsverkehr. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnanlagen, Parks und Spielplätzen. Eine entspannte Atmosphäre, ideal für gemeinschaftliches Wohnen.

Trotz der ruhigen Lage ist die Infrastruktur bestens ausgeprägt: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Cafés, Ärzte und Apotheken sind schnell fußläufig erreichbar. Das "all inclusive Fitness Köln Ossendorf" befindet sich 4 Minuten zu Fuß von der Wohnung entfernt. Auch größere Supermärkte sowie weitere Dienstleistungsangebote befinden sich in der näheren Umgebung.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Die Bahnhaltestelle IKEA / Am Butzweilerhof liegt nur 2 Gehminuten entfernt. Von dort fährt die KVB-Linie 5 schnell und direkt in die Kölner Innenstadt sowie zu Hochschulen und weiteren zentralen Stadtteilen. Auch Autofahrer profitieren von der guten Anbindung an die A1 und A57.

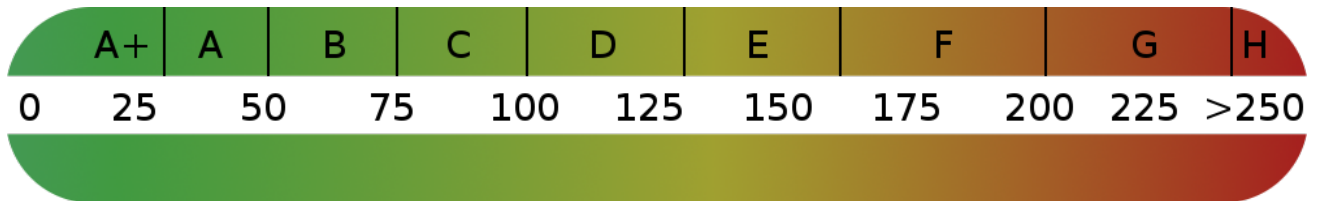
Zahlreiche Freizeitangebote machen die Lage perfekt: Wenige Minuten zu Fuß entfernt befindet sich das "JUMP House Köln" sowie die Laser-Tag "Fun-Zone Köln". Ein besonderes Highlight ist die direkte Nähe zur Motorworld Köln, einem überregional bekannten Hotspot mit Events, Gastronomie und einzigartigem Ambiente. Kulinarisch bietet die Umgebung mit Ahoi von Steffen Henssler sowie dem Abacco's Steakhouse ein attraktives Angebot.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	63,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Außenansicht



# Exposé - Galerie



Außenansicht Hauseingang



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Wohnungseingang



Diele



# Exposé - Galerie



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Gäste-WC



# Exposé - Galerie



WG-Zimmer (1. Zimmer rechts)



WG-Zimmer (1. Zimmer rechts)



# Exposé - Galerie



WG-Zimmer (1. Zimmer rechts)



WG-Zimmer (1. Zimmer rechts)



# Exposé - Galerie



Exklusiver Balkon WG-Zimmer



Exklusiver Balkon WG-Zimmer



# Exposé - Galerie



Aussicht Balkon



Exklusiver Balkon WG-Zimmer



# Exposé - Galerie



WG-Zimmer (1. Zimmer rechts)



WG-Zimmer (1. Zimmer rechts)



# Exposé - Galerie



WG-Zimmer (1. Zimmer rechts)



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche



# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche



# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Badezimmer



# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Umgebung & Aussicht



# Exposé - Galerie



Umgebung & Aussicht



Umgebung & Aussicht



# Exposé - Galerie



Umgebung & Aussicht



Umgebung & Aussicht

# Exposé - Grundrisse

2. OG  
Whg. 35

Haus 10

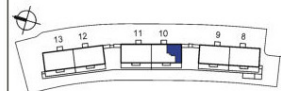
3 Zi.-Whg.

**meinraum**  
Butzweiler Bogen



Diele	9,5 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	29,3 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	14,0 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	12,0 m <sup>2</sup>
Küche	8,9 m <sup>2</sup>
Bad	6,0 m <sup>2</sup>
WC	2,5 m <sup>2</sup>
Balkon (8,6 m <sup>2</sup> )	4,3 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche** 86,5 m<sup>2</sup>



- Die Wohnflächenberechnung erfolgt gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV).
- Balkon-, Loggien-, Terrassen- und Dachterrassenflächen werden zur Hälfte angerechnet, maximal 10m<sup>2</sup>.
- Die Möblierung ist ein Architekturvorschlag und Schränke, Einbauschränke, Küchen und sonstige Einrichtungsgegenstände gehören nicht zum Leistungsumfang.
- Bei Wohnflächenangaben handelt es sich um ca.-Angaben.
- Maßgeblich ist ausschließlich die Wohnflächenberechnung.

