

# Exposé

## Penthouse in Köln

**Über den Dächern von Lövenich: Erstbezug nach Modernisierung! 2Z - Penthouse mit XXL-Sonnenterrasse**



Objekt-Nr. OM-421528

### Penthouse

Vermietung: **1.160 € + NK**

Ansprechpartner:  
A.Finsel

50859 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1979	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.03.2026
Zimmer	2,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	75,00 m²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	5,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Nebenkosten	95 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	3.480 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In absoluter Bestlage von Köln-Lövenich, in einer absolut ruhigen Anliegerstraße (Sackgasse), geprägt von aufgelockerter Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern, erwartet Sie dieser seltene Erstbezug nach Modernisierung. Diese außergewöhnliche Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses. Durch die Bauweise als Staffelgeschoss genießen Sie hier Penthouse-Charakter auf Ihrer Ebene.

Die Wohnung wird aktuell umfassend modernisiert und bietet einen gehobenen Standard im Bestand.

**Das Herzstück - Wohnen & Terrasse:** Der großzügige, lichtdurchflutete Wohnbereich besticht durch seine bodentiefen Fensterfronten und den offenen Schnitt. Ein absolutes Alleinstellungsmerkmal ist die ca. 26 m<sup>2</sup> große, uneinsehbare Dachterrasse. Sie ist faktisch ein "Open-Air-Wohnzimmer", windgeschützt und dank perfekter Ausrichtung von Sonnenaufgang bis Sonnenuntergang besonnt.

Die Wohnung verfügt über ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Durch die Dachschrägen und einen zusätzlichen privaten Abstellraum (ca. 5 m<sup>2</sup>) direkt gegenüber der Wohnungstür ergibt sich eine nutzbare Grundfläche von weit mehr als 75 m<sup>2</sup>.

**Erstbezug Bad:** Das Badezimmer wird derzeit komplett modernisiert und altersgerecht gestaltet. Freuen Sie sich auf großformatige Natursteinfliesen (120x120) und eine bodengleiche Walk-In-Dusche.

**Möblierung & Übernahme:** Ein Teil der exklusiven Inneneinrichtung (hochwertiges Marktex-Bett & Schranksystem, sowie Waschmaschine) befindet sich in der Wohnung. Diese Gegenstände sollen gegen eine Abstandszahlung in das Eigentum des neuen Mieters übergehen. Dies ist ideal für Mieter, die Wert auf sofortige, hochwertige Wohnqualität legen.

## Ausstattung

**Erstbezug Bad:** Das Badezimmer wird derzeit komplett modernisiert und altersgerecht gestaltet. Freuen Sie sich auf großformatige Natursteinfliesen (120x120) und eine bodengleiche Walk-In-Dusche.

**Böden:** In der gesamten Wohnung wurde ein hochwertiger Bodenbelag verlegt, beheizt durch eine komfortable Fußbodenheizung. Im Schlafzimmer wurde gerade neuer Boden verlegt.

**Küche:** Der offene Wohnküchenbereich verfügt bereits über eine Einbauküche, die Ihnen kostenfrei zur Nutzung überlassen wird.

**Licht:** Bodentiefe Fensterelemente sorgen für ein exklusives Raumgefühl und maximale Helligkeit.

**Komfort (Full-Service):** In den Nebenkosten ist das "Rundum-Sorglos-Paket" bereits enthalten: Hausmeisterservice, Treppenhausreinigung sowie Winter- und Straßendienst. Sie müssen sich um nichts kümmern.

**Stauraum:** Eigener, abschließbarer Abstellraum (ca. 5 m<sup>2</sup>) auf der Etage

**Parken:** Die Parkplatzsituation in der Sackgasse ist entspannt, sodass Sie in der Regel problemlos direkt vor dem Haus parken können, zudem ist eine E-Ladestation direkt vor dem Haus verfügbar.

BITTE bewerben Sie sich mit aussagekräftigen Dokumenten (s. Sonstiges)

**Fußboden:**  
Fliesen

**Weitere Ausstattung:**  
Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Bezugsfrei: ab 01.03.26

Kein Aufzug vorhanden.

Aktuelle Mieterselbstauskunft

SCHUFA-Bonitätscheck (nicht älter als 3 Monate)

Einkommensnachweise der letzten 3 Monate

Identitätsnachweis

Ggf. Mietschuldenfreiheitsbescheinigung des Vorvermieters

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer bevorzugten Wohnlage in Köln-Lövenich.

Umfeld: Das Viertel ist durch eine aufgelockerte Bauweise und viel Grün geprägt ("Villenlage"). Der Guldenweg ist eine reine Anliegerstraße (Sackgasse) ohne Durchgangsverkehr – kein Verkehrslärm.

Anbindung: : Trotz der Ruhe sind Sie perfekt vernetzt. S-Bahn Lövenich (ca. 12 Min. zum Kölner Hbf/Dom), Autobahnkreuz Köln-West (A1/A4) in 5 Minuten erreichbar. Eine Buslinie ist 2 Gehminuten von der Wohnung entfernt. Die nahegelegene Linie 1 fährt ebenfalls in die Innenstadt oder Verkehrsknotenpunkte

Versorgung: Rhein-Center, REWE und Gastronomie sind fußläufig oder in wenigen Minuten erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	161,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Balkon

# Exposé - Galerie



Außenansicht



# Exposé - Grundrisse



Grundriss