

Exposé

Erdgeschosswohnung in Köln

Attraktive 4-Zimmer-Wohnung mit EBK, Wintergarten und Gartenbenutzung



Objekt-Nr. OM-422192

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.390 € + NK**

50999 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1998	Mietsicherheit	4.000 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	4,00	Übernahmedatum	01.05.2025
Wohnfläche	89,00 m ²	Zustand	renoviert
Nutzfläche	8,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	160 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	100 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	25 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese charmante und gepflegte Etagenwohnung befindet sich in einem ruhigen 7-Familienhaus, das 1998 erbaut wurde, und vereint Wohnkomfort mit einer idealen Lage.

Mit ca. 89 m² Wohnfläche bietet die Wohnung großzügig geschnittene 3 Zimmer, eine offene Küche sowie ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne – ideal für Singles, Paare oder kleine Familien. Der als Wintergarten verglaste, gemütliche Balkon lädt zum Entspannen ein und bietet Platz für Pflanzen oder ein kleines Frühstück im Freien. Hierüber haben Sie auch direkten Zugang zum Garten!

Zur Ausstattung gehören:

- Hochwertiger Laminatboden
- Offene Küche mit angenehmem Wohnumbiente
- Geräumiger Kellerraum
- Fahrradkeller und gemeinschaftliche Waschküche
- Gartenmitnutzung nach Vereinbarung

Eckdaten im Überblick:

- Erdgeschoß eines 3-stöckigen Hauses
- 2 Schlafzimmer, 1 Badezimmer
- Terrasse als Wintergarten
- Zentralheizung (Gas)
- Energieverbrauch: 80 kWh/(m²*a)
- Bezugsfrei ab: 01.05.2026
- Haustiere nach Vereinbarung

Lassen Sie sich diese attraktive Wohnung in bester Lage nicht entgehen – direkt vom Eigentümer, provisionsfrei!

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung liegt in einer verkehrsgünstigen, aber ruhigen Wohngegend in Köln-Sürth. Ein Supermarkt und die Bushaltestelle sind nur ca. 200 m entfernt, zur S-Bahn-Linie 16 gelangen Sie in wenigen Minuten zu Fuß – von dort sind es nur rund 20 Minuten bis in die Kölner Innenstadt oder nach Bonn. Die Rheinaue liegt in unmittelbarer Nähe und lädt zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	103,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Blick in den Wohn-/Essbereich

Exposé - Galerie



Funktionale Einbauküche



Dusche im Badezimmer

Exposé - Galerie



Badewanne im Badezimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinder-/Arbeitszimmer



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Sitzmöglichkeit in der Küche



Wintergarten

Exposé - Galerie



Wintergarten



Wintergarten

Exposé - Galerie



Direkter Zugang zum Garten