

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Köln

**ARCHITEKTEN-DESIGN: 3-Zi-Gartenwohnung | 2 Bäder |  
102 m<sup>2</sup> Luxus & S-Bahn-Anbindung**



Objekt-Nr. OM-423037

### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **2.140 € + NK**

Ansprechpartner:  
L Klein

Moltkestr. 118  
50859 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2017	Mietsicherheit	6.000 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.03.2026
Wohnfläche	102,29 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	8,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Nebenkosten	250 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	100 €	Tiefgaragenplätze	2
Summe Nebenkosten	350 €	Heizung	Fußbodenheizung
Miete Garage/Stellpl.	100 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Moderne Eigentumswohnung in begehrter Lage von Köln-Lövenich - Frei ab 1.3.26

Diese traumhafte 3-Zimmer-Wohnung verspricht ein exklusives Wohngefühl mit viel Platz, Licht und einem privaten Gartenanteil – eine seltene Kombination. In einer äußerst gepflegten Wohnanlage gelegen, vereint die Wohnung zeitlose Architektur, eine durchdachte Grundrissgestaltung und eine der gefragtesten Wohnlagen im Kölner Westen.

Bereits beim Betreten überzeugt die Wohnung durch ihre barrierefreie Ausführung, klare Linien und ein modernes, ruhiges Wohnambiente. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung: großzügig geschnitten, offen gestaltet und mit direktem Zugang zur sonnigen Südost-Terrasse mit eigenem kleinen Garten zur Alleinnutzung – ein echtes Highlight für entspannte Stunden im Freien.

Die Raumaufteilung ist ebenso funktional wie hochwertig:

Das Schlafzimmer mit Bad en Suite bietet höchsten Komfort mit einer großzügigen Badewanne (180 × 80 cm) sowie einer bodengleichen Regendusche mit Glasabtrennung und Wandablauf. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein weiteres modernes Duschbad mit WC, ebenfalls bodengleich gefliest – ideal für Gäste, Homeoffice oder als komfortable Zweibadlösung im Alltag.

Edle Materialien unterstreichen den gehobenen Anspruch:

Eiche-Echtholzparkett in allen Wohn- und Schlafräumen, eine Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung, hochwertige Sanitärausstattung namhafter Markenhersteller sowie eine exklusive Einbauküche mit Markengeräten, die keine Wünsche offenlässt.

Auch technisch überzeugt die Wohnung auf ganzer Linie:

Einbruchhemmende, bodentiefe Fenster mit abschließbaren WK2-Griffen, elektrische Rollläden, eine Busch-Jäger Video-Gegensprechanlage sowie die Warmwasserbereitung über eine Solaranlage stehen für Sicherheit, Komfort und nachhaltige Energieeffizienz.

Abgerundet wird dieses Angebot durch einen barrierefreien Tiefgaragenstellplatz mit kurzen Wegen (optional erweiterbar), eine sehr gepflegte Wohnanlage mit professioneller Hausverwaltung sowie die beliebte Lage von Köln-Lövenich mit hervorragender Infrastruktur, schneller Anbindung an die Kölner Innenstadt und unmittelbarer Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten und dem öffentlichen Nahverkehr.

Fazit

Eine Wohnung, die heute überzeugt und morgen begeistert:

Ideal für Eigennutzer, die ein hochwertiges Zuhause mit Garten suchen –

und zugleich hochattraktiv für Kapitalanleger, die nach Auszug der Mieter eine hochpreisige Neuvermietung in gefragter Kölner Lage realisieren möchten.

Eine Immobilie mit Substanz, Stil und Perspektive.

## Ausstattung

- Beliebte und gefragte Wohnlage mit hervorragender Infrastruktur und optimaler Anbindung
- Sehr gepflegte Wohnanlage mit professioneller und zuverlässiger Hausverwaltung
- Komfortabel und barrierefrei zugängliche Wohnung, ideal für jede Lebensphase
- Zeitgemäßer, intelligent konzipierter Grundriss mit harmonischer Raumaufteilung und optimaler Flächennutzung
- Großzügig geschnittene, lichtdurchflutete Räume mit einladendem Wohn- und Essbereich als kommunikativem Mittelpunkt

- Edles Eiche-Echtholzparkett in Wohn- und Schlafräumen sowie in Küche und Flur für ein warmes, hochwertiges Wohngefühl
- Angenehme Fußbodenheizung mit individueller Einzelraumregelung für höchsten Wohnkomfort
- Exklusive Einbauküche mit hochwertigen Markengeräten, funktional wie ästhetisch auf höchstem Niveau
- Einbruchhemmende, bodentiefe Fenster mit abschließbaren WK2-Sicherheitsgriffen sowie elektrischen Rollläden für Sicherheit und Komfort
- Nachhaltige Warmwasserbereitung über eine Solaranlage, energieeffizient und zukunftsorientiert
- Elegantes Bad en Suite mit großzügiger Badewanne (180 × 80 cm) sowie bodengleicher Regendusche, hochwertig gefliest, mit Wandablauf und Glasabtrennung
- Zusätzliches modernes Duschbad mit WC, ebenfalls bodengleich gefliest und mit stilvoller Glasabtrennung
- Großzügige, sonnige Terrasse zur Alleinnutzung mit kleinem Gartenanteil in attraktiver Südost-Ausrichtung – eine private grüne Oase
- Busch-Jäger Video-Gegensprechanlage für zusätzliche Sicherheit und zeitgemäßen Komfort
- Hochwertige, exklusive Ausstattung mit Produkten renommierter Markenhersteller
- Barrierefreier Tiefgaragenstellplatz mit kurzen Wegen, optional erweiterbar um einen weiteren Stellplatz

Keller: Kellerabteil vorhanden, separater Waschraum.

Energie: Effizienzklasse B (Baujahr 2017), Fußbodenheizung (Gas)

#### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## **Sonstiges**

Frei ab 1.3.26. Keine Haustiere gestattet. Nur an Nichtraucher.

Wir sind an einem langfristigen Mietverhältnis interessiert und bevorzugen daher entsprechende Kandidaten und vereinbaren ein 24 monatigen, beidseitigen Kündigungsverzicht.

Keine Makleranfragen! Vermietung von Privat.

## **Lage**

Die „5-Minuten-Infrastruktur“

Die Lage in der Moltkestraße definiert „Urbanen Komfort“ neu. Sie können Ihr Auto getrost in der Tiefgarage stehen lassen, denn alle wichtigen Anlaufstellen des täglichen Lebens sind innerhalb eines 5-minütigen Spaziergangs erreichbar:

Mobilität: S-Bahn-Haltestelle Lövenich (in ca. 15 Min. am Dom/HBF), Autobahn A4 (5min).

Versorgung: Vielfältige Supermärkte, Discounter und Fachgeschäfte.

Familie: Kindergärten und Betreuungseinrichtungen befinden sich in direkter Nachbarschaft.

Lifestyle: Cafés, Restaurants und das nahegelegene Rhein-Center Weiden.

#### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	57,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



En Suite // Wannenbad



Schreinerküche



# Exposé - Galerie



Schreinerküche



Duschbad



# Exposé - Galerie



Gemeinschaftsgarten





# Exposé - Galerie



Terrasse



# Exposé - Grundrisse

