

Exposé

Maisonette in Köln

Penthouse-Feeling auf zwei Ebenen: Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Maisonette mit zwei Sonnenterrassen



Objekt-Nr. OM-423211

Maisonette

Vermietung: **1.375 € + NK**

Ansprechpartner:
Gerdes

51145 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1991	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.04.2026
Zimmer	3,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	106,19 m²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	275 €	Etage	2. OG
Miete Garage/Stellpl.	100 €	Garagen	1
Mietsicherheit	4.125 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

****Ihr "Haus im Haus"****

Suchen Sie nicht nur eine Wohnung, sondern einen echten Rückzugsort mit Charakter? Willkommen in dieser außergewöhnlichen 3-Zimmer-Maisonette-Wohnung in Köln-Porz-Urbach. Gelegen im 2. Obergeschoss eines sehr gepflegten 5-Parteien-Hauses, genießen Sie hier die Freiheit von zwei Etagen und Ruhe in einer Sackgassenlage mit Blick ins Grüne.

Die Wohnung besticht durch ihren großzügigen Schnitt, helles Tageslicht und die besondere Aufteilung, die Wohnen und Arbeiten perfekt trennt. Ideal für anspruchsvolle Paare oder Singles, die Raum zur Entfaltung suchen.

****Die untere Ebene: Ankommen & Wohlfühlen****

Schon beim Betreten empfängt Sie eine einladende Diele, die sich zum Herzstück der Wohnung öffnet: dem großen hellen Wohn- und Essbereich. Durch die große Glasschiebetür flutet Licht in den Raum und gibt den Weg frei auf die erste große Sonnenterrasse. Hier genießen Sie Ihren Feierabend ungestört.

Auf dieser Ebene befinden sich zudem die Küche, das gemütliche Schlafzimmer sowie das weiße Tageslichtbad mit Wanne, Dusche und Bidet. Ein separates Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort.

****Das Obergeschoss: Ihr privates Studio****

Das Highlight erwartet Sie oben: Über eine interne Treppe erreichen Sie das spektakuläre Dachstudio. Dieser riesige, offene Raum (ohne störende Trennwände) ist Ihr persönliches "Loft im Loft". Ob als inspirierendes Home-Office, gemütliche Gästelounge oder Kreativbereich – hier sind Ihren Ideen keine Grenzen gesetzt. Ein maßgefertigter Einbauschränk nutzt die Platz clever aus.

Der absolute Luxus: Vom Studio aus treten Sie auf die zweite, uneinsehbare Dachterrasse. Diskreter und privater können Sie Sonnenstunden kaum genießen.

****Zustand & Ausstattung****

Die Wohnung ist vollständig hell gefliest. Dieser zeitlose Bodenbelag ist nicht nur extrem hygienisch und pflegeleicht, sondern sorgt in Kombination mit der Fußbodenheizung für eine effiziente und angenehme Wärme in allen Räumen. Weiße Wände und große Fensterflächen schaffen die perfekte "Leinwand" für Ihren individuellen Einrichtungsstil – egal ob modern, minimalistisch oder gemütlich mit großen Teppichen akzentuiert.

Ausstattung

Highlights der Wohnung:

- Maisonette-Aufteilung: Wohngefühl über 2 Etagen (2. OG + Dachstudio).
- Doppelter Außenbereich: Große Wohnzimmer-Terrasse PLUS exklusive uneinsehbare Dachterrasse am Studio.
- Heizkomfort: Ganzflächige Fußbodenheizung (keine störenden Heizkörper).
- Bäder: 1x Tageslichtbad mit Wanne, Dusche & Bidet + 1x separates Gäste-WC.
- Böden: Durchgehend hell gefliest – ideal für Allergiker und effiziente Heiznutzung
- Die Einbauküche (Marke Alno) mit Elektrogeräten, die Velux-Rollos (zur Verschattung) und Markise an der oberen Terrasse sowie der Einbauschränk im oberen Bereich stehen zur Übernahme bereit.

Das Haus & Zubehör:

- Parken: Eigene Garage direkt am Haus.

- Stauraum: Eigenes Kellerabteil vorhanden.
- Waschen: Separater Waschkeller mit Platz für Ihre eigene Waschmaschine und Trockner.
- Hausgemeinschaft: Sehr gepflegtes 5-Parteien-Haus mit netter Mieterstruktur.

Übernahmepaket:

- * Küchenzeile von Alno
- * Velux-Rollos
- * Markise oben
- * Regalschrank

Fußboden:
Fliesen

Weitere Ausstattung:
Balkon, Terrasse, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Gäste-WC

Sonstiges

Diese Wohnung eignet sich ideal für einen 1- bis 2-Personen-Haushalt, der Wert auf Ruhe, gepflegtes Wohnen und eine gute Nachbarschaft legt.

Bezugsfrei ab: 01.04.2026

WICHTIG:

Wir führen ausschließlich Einzelbesichtigungen durch. Um dies effizient zu gestalten, bitten wir vorab um eine aussagekräftige und vollständige Anfrage über das Kontaktformular. Nur diese kommen in die nähere Auswahl.

Folgende Unterlagen werden spätestens zur Anmietung benötigt:

- Selbstauskunft
- Aktuelle Schufa-Auskunft
- Einkommensnachweise der letzten 3 Monate
- Vorvermieterbescheinigung

Lage

Die Wohnung liegt in einer der beliebtesten Lagen von Köln-Porz-Urbach: In einer Sackgasse ohne Durchgangsverkehr, aber dennoch zentral angebunden.

Erholung & Freizeit:

Der Blick von Ihren beiden Terrassen geht direkt ins Grüne. Für Jogger und Spaziergänger beginnt die Erholung nicht weit von der Haustür.

Versorgung & Alltag:

Sie genießen kurze Wege: Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Ärzte und Apotheken sind fußläufig erreichbar. Auch Kitas und Schulen befinden sich in direkter Umgebung.

Verkehrsanbindung:

- ÖPNV: Nur ca. 300 Meter bis zur nächsten Bushaltestelle – von hier sind Sie schnell am Porzer Bahnhof oder an der S-Bahn.
- Auto: In nur 5 Minuten erreichen Sie die Autobahn (A59), was eine perfekte Anbindung an die Kölner Innenstadt (ca. 15-20 Min) sowie zum Flughafen Köln/Bonn (ca. 10 Min) garantiert.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	126,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Eingang

Exposé - Galerie



Blick ins Wohnzimmer



Wohnzimmer Ausblick

Exposé - Galerie



Wohnzimmer - links



Wohnzimmer - links Impression

Exposé - Galerie



Wohnzimmer - rechts



Wohnzimmer - rechts Impression

Exposé - Galerie



Küche



Blick ins Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer-Impression



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer - Impression

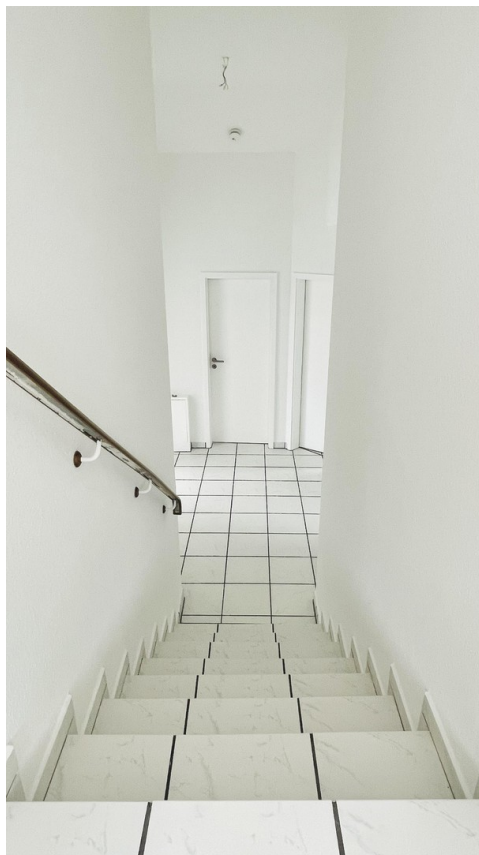


Gäste-WC

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Treppe nach unten

Exposé - Galerie



3. Zimmer - rechts



3. Zimmer - rechts Impression

Exposé - Galerie



3. Zimmer - links



3. Zimmer - links Impression

Exposé - Grundrisse

