

# Exposé

## Erdgeschoßwohnung in Köln

**ACHTUNG ! VOLL Möblierte und Renovi. 2-Zimmer  
Wohnung / DIREKT GÖRLINGER ZENTRUM**



Objekt-Nr. OM-423314

**Erdgeschoßwohnung**

Vermietung: **1.215 € + NK**

50829 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1970	Mietsicherheit	3.945 €
Etagen	3	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	Erdgeschoß
Nebenkosten	113 €	Stellplätze	1
Heizkosten	122 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	235 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese vollständig renovierte komplett freie 2-Zimmer Wohnung mit ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Köln-Bocklemünd/Mengenich. Die Wohnung wurde zuletzt im Jahr 2026 modernisiert und bietet eine gehobene Ausstattung mit einem Balkon sowie einem eigenen Kellerabteil. Ein gemeinschaftlich nutzbarer Garten steht ebenfalls zur Verfügung. Die Wohnung ist für Wohngemeinschaften geeignet und Haustiere sind nach Absprache erlaubt. Ein Garagenstellplatz oder Privatparkplatz kann zusätzlich angemietet werden, es stehen genügend kostenlose Parkplätze um das Gebäude zu Verfügung. Kabel-TV innbegriffen. Die Beheizung erfolgt über eine FernwärmeverSORGUNG, die im Energieausweis mit einem Verbrauch von 98,6 kWh/(m<sup>2</sup>.a) ausgewiesen ist. Neue Balkon+Schlafzimmerfenster wurden eingebaut, das zusätzlich für Wärmeschutz sorgt. Internet über DSL und Kabel-Verbindung möglich. Die Wohnung ist bezugsfrei.

## Ausstattung

**Fußboden:**  
Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

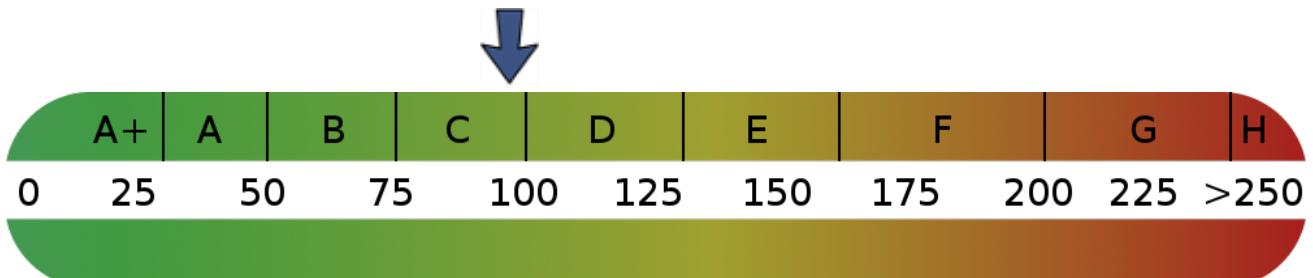
## Lage

Bocklemünd-Mengenich in Köln-Ehrenfeld zeichnet sich durch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr aus, mit der S-Bahn-Linie 12 sowie den Buslinien 141 und 143. Die Nachbarschaft besteht überwiegend aus Mehrfamilienhäusern und Bungalows, sie bietet eine lebendige, aber dennoch sichere Wohnatmosphäre. Zahlreiche Grünflächen und die Nähe zur Innenstadt machen den Stadtteil attraktiv für Familien und junge Berufstätige.

**Infrastruktur:**  
Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfssausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	98,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

