

# Exposé

## Wohnung in Köln-Pesch

**3,5 ZKBB in ruhiger Lage – 83 m<sup>2</sup> – verfügbar ab  
15.02.2026**



Objekt-Nr. OM-425479

### Wohnung

Vermietung: **1.350 € + NK**

Irisweg  
50767 Köln-Pesch  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	sofort
Etagen	6	Zustand	keine Angaben
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	83,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Summe Nebenkosten	300 €	Etage	4. OG
Mietsicherheit	4.050 €	Stellplätze	2

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung eignet sich ideal für zwei bis drei erwachsene Personen, die eine klare Raumaufteilung und großzügige Wohnflächen bevorzugen. Alle drei Zimmer sind separat begehbar, gut geschnitten und vielseitig nutzbar, beispielsweise als Wohn-, Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer. Die großzügige Wohnküche bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet ausreichend Platz zum Kochen und Verweilen.

Die Wohnung wird in einem gepflegten Zustand übergeben. Küche und Flur sind bei Einzug frisch gestrichen. Alle weiteren Räume werden unrenoviert übergeben; Renovierungsarbeiten, insbesondere ein Neuanstrich, erfolgen bei Einzug durch die Mieter, sodass eine individuelle Gestaltung der Räume möglich ist.

Eine neue Einbauküche wird Anfang Februar eingebaut und steht den zukünftigen Mietern vollständig zur Verfügung. Zusätzlich wird der derzeitige Abstellraum bis Ende März zu einem separaten Gäste-WC umgebaut. Die Wohnung verfügt damit künftig über zwei Toiletten, was den Wohnkomfort deutlich erhöht.

### Ausstattung

- ca. 83 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 separat begehbare Zimmer
- Neue Einbauküche (Einbau Februar)
- Badezimmer mit Badewanne (innenliegend)
- Zusätzliches Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluss
- Balkon mit Markise
- Aufzug
- Separater Kellerraum
- Fahrradstellplatz vorhanden

### Miete

- Gesamtwarmmiete: 1.750 €

(inkl. Nebenkosten und Heizkosten als Vorauszahlung sowie Abschlag für die Küche)

Strom und Internet werden vom Mieter eigenständig angemeldet.

Kaution: 3 Nettokaltmieten.

Ein gesichertes Einkommen sowie vollständige Bewerbungsunterlagen sind Voraussetzung.

Hinweis:

Anfragen mit Kostenübernahme durch öffentliche Leistungsträger können nicht berücksichtigt werden.

## Ausstattung

### Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Vermietung erfolgt bevorzugt an ruhige, verlässliche Mieter, die ein langfristiges Mietverhältnis anstreben.

Rücksichtnahme auf die Nachbarschaft und die bestehende Hausstruktur wird vorausgesetzt.

Es handelt sich um eine Nichtraucherwohnung; Rauchen ist ausschließlich auf dem Balkon gestattet.

Ein kleiner Hund kann nach vorheriger Absprache gegen einen monatlichen Aufpreis von 50 € erlaubt werden. Weitere Haustiere nach individueller Vereinbarung.

Bitte senden Sie uns im ersten Schritt eine kurze schriftliche Vorstellung, aus der hervorgeht:

- Wer möchte einziehen (Anzahl der Personen)?
- Aktuelle Tätigkeit (Beruf / Ausbildung / Studium)?
- Grund für die Wohnungssuche in Köln-Pesch?

Erforderliche Unterlagen sind zum Besichtigungstermin mitzubringen:

- Selbstauskunft (vollständig ausgefüllt, unterschrieben)
- SCHUFA-Auskunft (aktuell, nicht älter als 3 Monate)
- Letzte 3 Gehaltsnachweise
- Arbeitsvertrag (unbefristet bzw. mit Laufzeit)
- Kopie Personalausweis (Vorder- und Rückseite)
- Mietzahlungsbestätigung des aktuellen Vermieters

(oder Empfehlungsschreiben – optional, aber Pluspunkt)

- Nachweis Haftpflichtversicherung
- Kontaktdaten aller einziehenden Personen

Optional (wenn relevant):

- Nachweis über Nebeneinkünfte
- Rentenbescheid (bei Rentnern)

## Lage

Ruhige Wohnstraße im Herzen von Köln-Pesch.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, ÖPNV sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

Schnelle Anbindung an die A57 und die Kölner Innenstadt.

Die nächstgelegenen Bushaltestellen sind Köln Gewerbegebiet Pesch und Köln Gewerbegebiet Pesch-Nord, beide in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Für die Bahn- bzw. S-Bahn-Anbindung bieten sich Volkhoven-Weiler oder Köln-Longerich an.

Die Bahnstationen sind zu Fuß ca. 30–35 Minuten entfernt, mit Fahrrad oder Bus deutlich schneller erreichbar.

Weg nach Ehrenfeld:

Mit dem ÖPNV ca. 25–35 Minuten, je nach Verbindung und Umsteigezeit.

Der Pescher See ist mit dem Fahrrad in ca. 8 Minuten erreichbar und eignet sich gut für Spaziergänge und sportliche Aktivitäten.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	137,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Küche rechte Seite

# Exposé - Galerie



Küche linke Seite



neue Einbauküche



# Exposé - Galerie

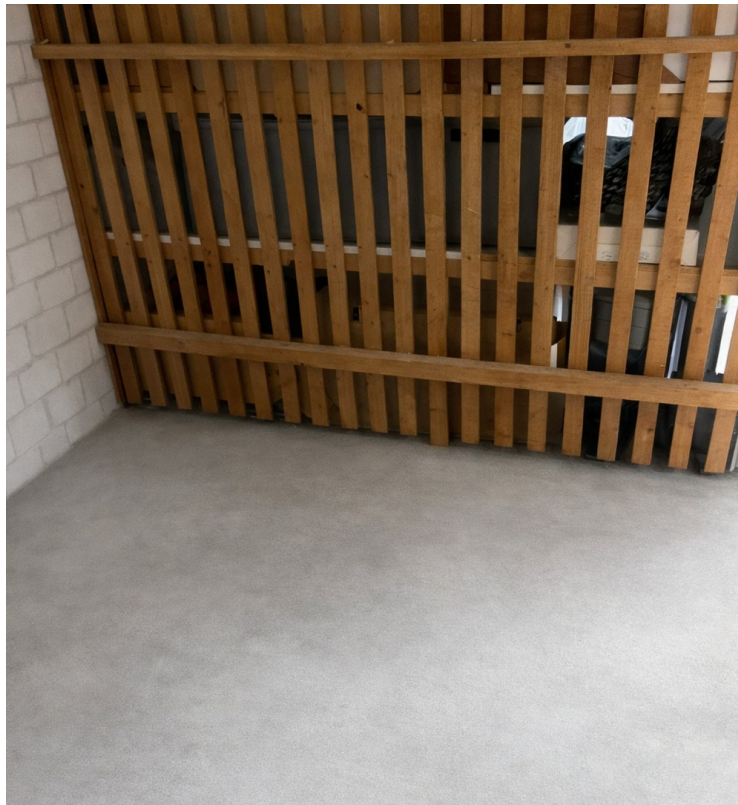


Flur



Balkon

# Exposé - Galerie



Keller



Kinderzimmer/ Gästezimmer



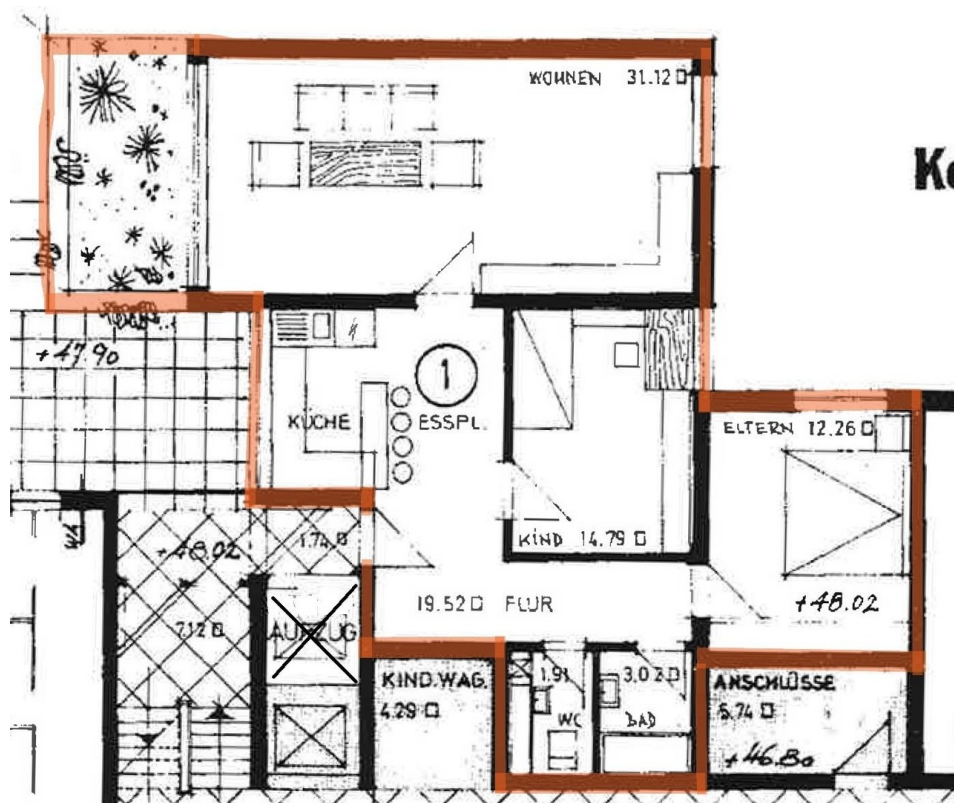
# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Grundriss