

Exposé

Wohnung in Köln

Wohnqualität in Bestlage – Stilvolle & vollmöblierte 57 m² Wohnung in Köln-Nippes (50733)



Objekt-Nr. OM-431073

Wohnung

Vermietung: **950 € + NK**

Ansprechpartner:
A. Jimenez

50733 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1958	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	saniert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	57,00 m ²	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	360 €	Etage	3. OG
Mietsicherheit	2.850 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wer urbanes Leben mit Wohnkomfort verbinden möchte, findet hier eine seltene Gelegenheit:

Eine hochwertig kernsanierte, vollständig möblierte Wohnung mit ca. 57 m², die optisch wie technisch in einwandfreiem Zustand ist – bezugsfertig, funktional und auf langfristige Wohnqualität ausgerichtet.

Die Wohnung richtet sich an Interessenten mit gesichertem, regelmäßigem Einkommen und stabiler beruflicher Perspektive. Für eine schnelle und transparente Bearbeitung des Mietantrags bitten wir, entsprechende Nachweise (Einkommensunterlagen, SCHUFA, ausgefüllte Selbstauskunft) bereits im Rahmen der Bewerbung bereitzuhalten.

Gelegen im beliebten Stadtteil Nippes, nur wenige Minuten vom Zentrum entfernt, profitieren Sie von einer gewachsenen Infrastruktur, vielfältiger Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten sowie einer hervorragenden Verkehrsanbindung in alle Richtungen Kölns.

Spürbare Qualität – sichtbar in jedem Detail

Diese Wohnung überzeugt durch hochwertige Materialien, präzise Ausführung und durchdachte Modernisierung:

- Außenwände mit Kalziumsilikatplatten für ein ausgeglichenes, gesundes Raumklima
- Mineralischer, diffusionsoffener Anstrich in allen Räumen
- Sämtliche Lackierungen mit lösemittelfreien, schadstoffarmen Lacken
- Modern glatt verputzte Wände – klare Linien statt Rauhfaser
- Gepflegter, hochwertiger Gesamteindruck
- Die Wohnung wird frisch gestrichen und in makellosem Zustand übergeben
- Wohnungseingangstür mit zusätzlichem Panzerriegel für ein erhöhtes Sicherheitsniveau

Möbliert. Durchdacht. Sofort startklar:

- Stilvolle, moderne Komplettmöblierung
- Möbel in sehr gepflegtem, zeitgemäßem Zustand
- Die Möblierung wird regelmäßig erneuert und an ein aktuelles, modernes Design angepasst
- Vorschläge und Wünsche des Mieters zur Ausstattung werden teilweise gerne berücksichtigt
- Hochwertige Einbauküche inklusive Elektrogeräte
- Die Elektrogeräte sind teilweise neu, die übrigen in neuwertigem Zustand und werden laufend erneuert.
- Keine zusätzlichen Kosten für den Mieter bei eventuellem Ausfall der Küchengeräte

Weitere Merkmale:

- Balkon zur ruhigen Rückseite – im Sommer angenehm schattig
- Zwei separate Abstellräume – ideal für die praktische Aufbewahrung unterschiedlicher Utensilien und zusätzlichen Stauraum
- Geräumiger, abschließbarer Kellerraum
- Eigener Platz in der Waschküche inklusive vorhandener Waschtrockner
- Jalousien und Rollos in allen Räumen für nahezu vollständige Verdunkelung

- Einziehen, ankommen, sofort wohnen – ohne zusätzlichen Aufwand oder Investitionen.

Ausstattung

Besondere Hinweise zur Nutzung

Aufgrund der verbauten kapillaraktiven Kalziumsilikatplatten, die ausschließlich mit diffusionsoffenen Silikat- bzw. Mineralfarben behandelt werden dürfen, ist die Wohnung als Nichtraucherwohnung vorgesehen.

Die Wohnung wurde bisher stets rauchfrei gehalten.

Tierhaltung ist grundsätzlich nicht vorgesehen; die Wohnung war bislang ohne Tierhaltung.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche

Sonstiges

Transparenz & Rahmenbedingungen

Die Nebenkosten orientieren sich am zuletzt erfassten Verbrauch sowie an aktuellen Energiepreisentwicklungen und dienen als Grundlage für die Kalkulation.

Vorausgesetzt werden:

- Einkommensnachweis
- Aktuelle SCHUFA-Auskunft
- Vollständig ausgefüllte Mieterselbstauskunft
- Private Haftpflichtversicherung erwünscht
- Bei selbständiger Tätigkeit sind zusätzlich geeignete Einkommensnachweise (z. B. aktuelle Steuerbescheide oder betriebswirtschaftliche Auswertungen) erforderlich.

Ein Vertragsabschluss erfolgt ausschließlich nach Vorlage vollständiger und prüffähiger Unterlagen.

Fazit

Ideal für berufstätige Einzelpersonen oder Paare mit urbanem Lebensstil und hohem Anspruch an Wohnqualität.

Dank durchdachter Ausstattung, gepflegtem Zustand und zentraler Lage bietet die Wohnung eine sofort bezugsfertige und langfristig attraktive Lösung.

Die wirtschaftlich stabile Ausrichtung gewährleistet einen sicheren und reibungslosen Mietprozess für beide Seiten.

Lage

Lagevorteil Nippes

Nippes zählt zu den gefragten Wohnlagen Kölns: urban, lebendig, authentisch – und dennoch entspannt.

Die Nähe zur Innenstadt sowie die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr macht diesen Standort besonders attraktiv für Berufstätige.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	159,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

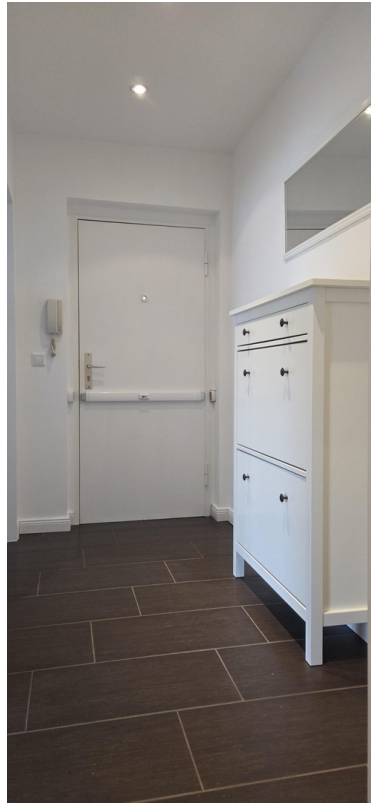
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

