

Exposé

Erdgeschosswohnung in Köln

Neuwertige 3 Zimmer Wohnung im angesagten Ehrenfeld



Objekt-Nr. OM-431855

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.600 € + NK**

50823 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2021	Übernahmetermin	01.05.2026
Zimmer	3,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	76,23 m²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	300 €	Etage	Erdgeschoss
Miete Garage/Stellpl.	120 €	Tiefgaragenplätze	1
Mietsicherheit	5.160 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese neuwertige Dreizimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und zeichnet sich durch eine gehobene Innenausstattung aus. Sie kann zum 01.05. oder 01.06.2026 bezogen werden.

Der Zugang ist wie das gesamte Objekt barrierefrei gestaltet. Ein Stellplatz für Ihr Auto in der bequem zu erreichenden Tiefgarage gehört ebenfalls zur Wohnung dazu, so dass die lange Suche nach einem Parkplatz der Vergangenheit angehört. Die Mietkosten für den Stellplatz werden gesondert ausgewiesen.

In der Tiefgarage gibt es zudem die Möglichkeit, Fahrräder sicher abzustellen.

Ebenfalls komfortabel ist der Kellerraum.

Das Wohnhaus verfügt über eine ansprechende begrünte Außenanlage mit einem Spielbereich für Kinder.

Eine ideale Wohnung für Paare, kleine Familien oder alle, die das quirlige Leben im Stadtteil Ehrenfeld lieben!

Ausstattung

Die Dreizimmerwohnung besticht durch eine moderne durchdachte Zimmeraufteilung: über einen hellen Eingangsbereich mit der Möglichkeit zur Anbringung einer Garderobe betreten Sie den großen Wohn-Essbereich mit offenem Küchenbereich.

Daran schließt sich ein Abstellraum an, der die Unterbringung von Waschmaschine und Trockner ermöglicht.

Das Badezimmer verfügt über Wand- und Bodenfliesen in Betonoptik, Natursteinablagen, hochwertige Sanitäranlagen und Armaturen, einen Handtuchheizkörper und eine nahezu bodengleiche Dusche.

Die zwei weiteren Zimmer können über einen kleinen Flur erreicht werden.

Die Wohnung verfügt über eine hochwertige Verglasung (Lärmemissionsschutz) mit elektrischen Rollläden, Fußbodenheizung mit Raumthermostaten, Video-Gegensprechanlage und Eichenparkett.

Eine Einbauküche ist vorhanden und kann vom Vormieter übernommen werden.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Die Wohnungsbesichtigungen sind nur am Wochenende möglich. Termine werden nach Eingang Ihrer aussagekräftigen Nachricht (Vorstellung Person) vergeben.

Eine Mindestmietdauer von 1,5 Jahren ist erwünscht.

Spätestens zur Wohnungsbesichtigung benötigen wir folgende Unterlagen:

- ausgefüllten Mieterselbstauskunft,
- Ausweisdokumente,
- aktuelle SCHUFA-Auskunft,
- Mietzahlungsbestätigung sowie
- Einkommensnachweise (3 letzte Gehaltsnachweise)

Lage

Die Immobilie befindet sich in belebter Wohnlage im angesagten Stadtteil Ehrenfeld.

Zu Fuß erreichen Sie verschiedene Restaurants, Cafés, Ärzte, Supermärkte und Bäckereien. Außerdem gibt es mehrere Mode-, Fahrrad- und Einrichtungsgeschäfte, Fitnessstudios, Bars, Grün- und Parkanlagen sowie Buchhandlungen.

Kinderbetreuungseinrichtungen sowie Schulen sind alle fußläufig erreichbar.

Die KVB-Linien 13, 3 und 4 sind alle unmittelbar erreichbar so wie auch der Bahnhof Ehrenfeld.

Eine tolle Wohnlage für alle die den urbanen Lebensstil schätzen!

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	62,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

