

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Köln

### Neubaustandard mit Gartenparadies in Zündorf - Nähe Groove



Objekt-Nr. **OM-432883**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **1.680 € + NK**

Ansprechpartner:  
Verena Becker

51143 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

|                       |                       |                |                     |
|-----------------------|-----------------------|----------------|---------------------|
| Baujahr               | 1900                  | Übernahme      | ab Datum            |
| Etagen                | 3                     | Übernahmedatum | 01.06.2026          |
| Zimmer                | 3,00                  | Zustand        | Erstbez. n. Sanier. |
| Wohnfläche            | 112,00 m <sup>2</sup> | Schlafzimmer   | 2                   |
| Energieträger         | Gas                   | Badezimmer     | 1                   |
| Summe Nebenkosten     | 260 €                 | Etage          | Erdgeschoss         |
| Miete Garage/Stellpl. | 50 €                  | Stellplätze    | 1                   |
| Mietsicherheit        | 3.360 €               | Heizung        | Fußbodenheizung     |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Gehobene 3-Zimmerwohnung inkl. Terrasse (112 m<sup>2</sup>) und eigenem Gartengrundstück (ca. 100 m<sup>2</sup>)

...ideal für Paare oder eine kleine Familie geeignet. Barrierefrei.

Mit einer großzügigen Wohnfläche bietet diese Wohnung viel Platz und hohen Wohnkomfort. Die Wohnung verfügt über ein modernes Badezimmer und eine hochwertige Ausstattung (Neubaustandard). Ein besonderes Highlight ist der eigene Garten, der zum Entspannen einlädt, sowie ein eigener Stellplatz im Innenhof. Die Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

## Ausstattung

Neubaustandard - Erstbezug nach vollumfassender Sanierung.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Barrierefrei

## Sonstiges

Bei Interesse melden Sie sich gerne bei uns.

Sie erhalten dann einen Link zur Buchung eines Besichtigungstermins.

## Lage

Die angebotene Wohnung befindet sich in Köln-Zündorf, einem charmanten Stadtteil am Rande von Köln. Der Rhein und die bekannte Groove sind fußläufig erreichbar. Die KVB Linie 7 bietet eine gute Anbindung an die Kölner Innenstadt.

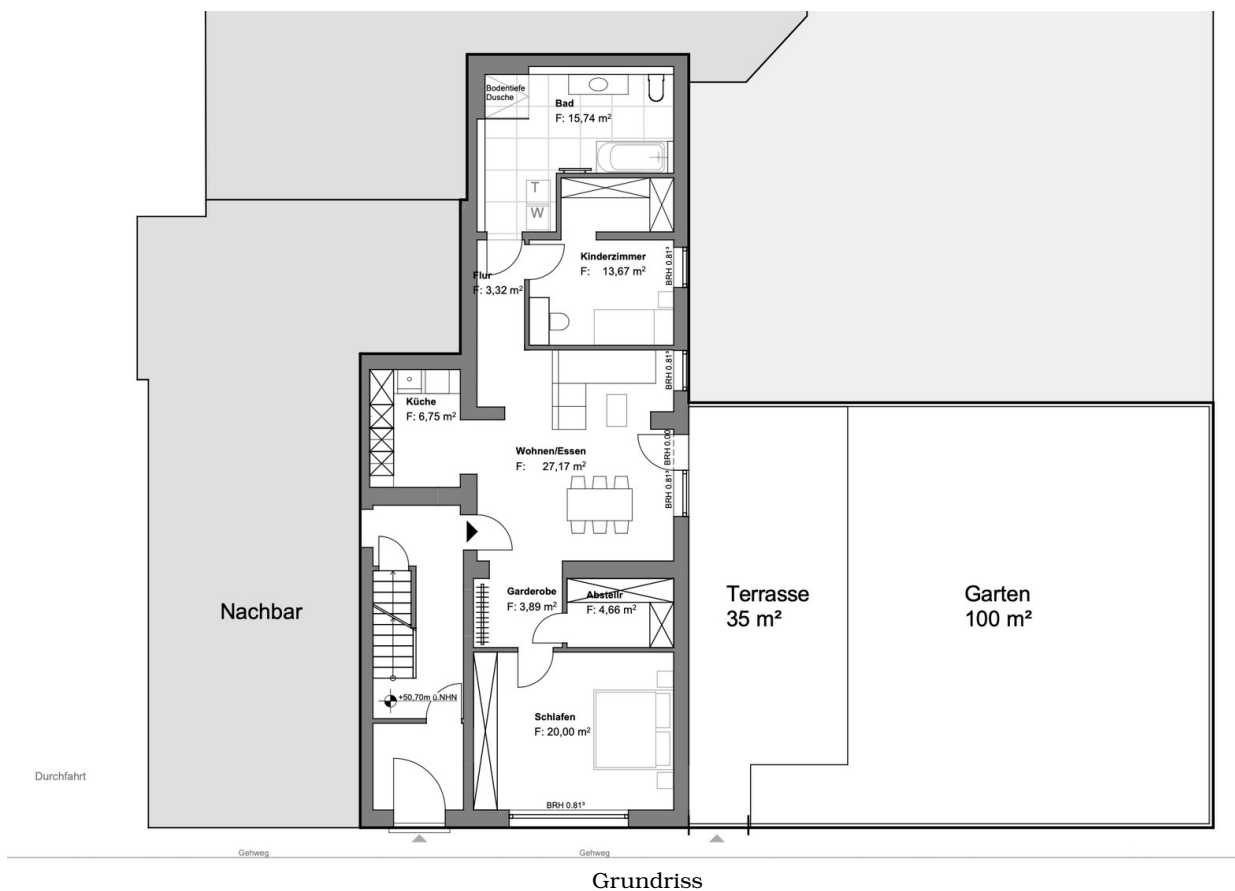
### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis                |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergiebedarf       | 175,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | F                             |

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



großes Badezimmer



großes Badezimmer

# Exposé - Galerie



Flur/Garderobe



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Abstellraum



kleines Schlafzimmer/Büro

# Exposé - Galerie



Ankleide



offener Wohn-/Essbereich

# Exposé - Galerie



offener Wohn-/Essbereich



Küche