

Exposé

Wohnung in Köln

Urbanes Wohnglück: 3 Zimmer mit Wintergarten, Dachterrasse & Balkon.



Objekt-Nr. OM-442153

Wohnung

Vermietung: **1.425 € + NK**

Ansprechpartner:
Hennefer Immobilienschmiede, Andreas Müller-Schmidt

Frankfurter Str. 214
51147 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1993	Mietsicherheit	4.275 €
Etagen	3	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	110,00 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	10,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Summe Nebenkosten	380 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	90 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Urbanes Wohnglück: 3 Zimmer mit Wintergarten, Dachterrasse & Balkon

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Lichtblick! Diese außergewöhnliche 3-Zimmer-Wohnung besticht durch ein offenes, lichtdurchflutetes Design und ein Lebensgefühl von grenzenloser Freiheit. Das Herzstück ist der fließende Übergang zwischen drinnen und draußen: Ob entspannte Stunden im wettergeschützten Wintergarten, ein Kaffee am Morgen auf dem Balkon oder die exklusive Dachterrasse für laue Sommerabende – hier finden Sie für jede Stimmung den perfekten Platz an der Sonne.

Die kluge Raumaufteilung und hochwertige Details machen diese Immobilie zu einem seltenen Juwel für Singles, Paare oder kleine Familien, die das Besondere suchen. Große Fensterflächen schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre, während der Blick ins Grüne für die nötige Ruhe sorgt.

Ausstattung auf einen Blick

Outdoor-Highlights: Wintergarten mit angrenzender Dachterrasse + separater Balkon zum ruhigen Innenhof.

Wohnkomfort: Modernes Tageslichtbad mit Badewanne & separater Dusche sowie ein zusätzliches Gäste-WC.

Stauraum: Praktischer Einbauschränk im Flur & privater Kellerraum.

Service & Technik: Hausmeisterservice, Gegensprechanlage und gemeinschaftliche Waschküche.

Parken: Tiefgaragenstellplatz (optional) sowie Fahrradstellplätze vorhanden.

Lage

Die Wohnung kombiniert modernes Wohnen mit einer zentralen Lage. Sie genießen eine hervorragende Infrastruktur und sind dennoch in einer angenehmen, grünen Umgebung untergebracht.

Fazit

Hier ziehen Sie nicht einfach nur ein – hier kommen Sie an. Diese Wohnung ist die ideale Wahl für alle, die Wert auf Licht, Luft und eine gehobene Ausstattung legen.

Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch eine hochwertige und zugleich pflegeleichte Ausstattung. Flur, Küche, Badezimmer, Gäste-WC sowie der Wintergarten sind mit hellen Fliesen versehen und vermitteln ein modernes, freundliches Gesamtbild. In den Wohn- und Schlafzimmern sorgt edles Echtholzparkett für eine warme und behagliche Wohnatmosphäre.

Alle Räume sind mit Rollläden ausgestattet, die sowohl für optimalen Sicht- und Sonnenschutz als auch für zusätzlichen Komfort sorgen. Eine Gegensprechanlage rundet die Ausstattung ab und bietet ein Plus an Sicherheit im Alltag.

Auf Wunsch kann ein Tiefgaragenstellplatz für monatlich 90,00 € angemietet werden und rundet dieses attraktive Angebot ideal ab.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Wintergarten, Keller, Dachterrasse, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Sollten wir Ihr Interesse an dieser Wohnung geweckt haben, bitten wir Sie, bereits im Vorfeld die erforderlichen Unterlagen bereitzuhalten. Hierzu zählen die letzten drei Gehaltsabrechnungen, eine aktuelle SCHUFA-Auskunft sowie eine Kopie Ihres Personalausweises. Gerne können Sie uns diese vorab zukommen lassen; im Anschluss vereinbaren wir bei entsprechender Eignung einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Bitte beachten Sie, dass die Wohnung aufgrund ihres Grundrisses und der Zimmergrößen für maximal drei Personen geeignet ist.

Wir weisen darauf hin, dass die Haltung von Hunden und Katzen in der Wohnung nicht erwünscht ist. Kleintiere, wie beispielsweise Fische oder Hamster, sind hiervon ausgenommen.

Bei Abschluss des Mietvertrages wird eine Mindestmietdauer von drei Jahren vereinbart.

Trotz sorgfältiger Überprüfung sind alle Angaben ohne Gewähr und wir übernehmen keine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben.

Hennefer Immobilienschmiede

Andreas Müller-Schmidt

Dambroicher Straße 91

53773 Hennef

02242 9081097

Lage

Die Wohnung befindet sich im 3. OG eines gepflegten Mehrfamilienhaus im Stadtteil Wahn und ist sehr verkehrsgünstig gelegen. In nur ca. 400m erreichen Sie die S-Bahn-Haltestelle Porz Wahn. Bis zur A59 sind es etwa 800 Meter. Der Rhein, die Wahner Heide, diverse Baggerseen und auch die Freizeitinsel Groov mit ihren vielfältigen Ausflugsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten erreichbar. Diese bieten alle einen hohen Freizeitwert und laden zu Fahrradtouren und Spaziergängen ein. Der Flughafen Köln/Bonn befindet sich nur wenige Autominuten vom Objekt entfernt. Auch mehrere Schulformen und ein Kindergarten liegen in der Nähe.

Ärzte, Apotheken, Banken, Supermärkte, Fitnessstudio und sonstige Einrichtungen des täglichen Lebens finden Sie im Umkreis von weniger als 1km.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	150,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Dachterrasse

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinder / Arbeitszimmer



Duschbad



Gäste WC

Exposé - Galerie



Balkon



Balkon

Exposé - Galerie



Tiefgarage & Fahrräder



Grundriss