

# Exposé

## Wohnung in Köln

**möbliert: 42m<sup>2</sup>-Apartment mit Küche, Bad, Flur, direkt am Rhein. gute Parkmöglichkeit**



Objekt-Nr. OM-445273

### Wohnung

Vermietung: **840 € + NK**

Düsseldorfer Str. 49  
51063 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1972	Mietsicherheit	2.520 €
Etagen	7	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	1,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	42,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	150 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

(ENGLISH: below)

Minimum 18 Monate - 18 months

Wir schätzen Zuschriften ohne Verwendung von ChatGPT

Rheinlage! Dom- und Rheinblick vom Küchenfenster aus

Die sanierte und schön möblierte helle Wohnung besteht aus 4 durch Türen getrennte „Räume“:

- Wohn/Schlafzimmer
- Diele
- Bad
- Küche

und liegt im 2. Stock eines stufenlos zugänglichen, besonders schönen gepflegten Mehrfamilienhauses direkt am Rheinufer in der alleenähnlichen Düsseldorferstr. 49.

Das alleinstehende Gebäude ist von einer sehr gepflegten Grünanlage umgeben, die direkt an die Uferpromenade angrenzt. Das Haus selbst liegt von der Straße aus nach hinten versetzt, es ist ruhig dort.

Der Eingangsbereich des Hauses ist sehr großzügig und gepflegt. Zur Verfügung stehen Fahrradkeller, Wasch/Trockenraum mit Münz-Waschmaschine und Trockner. Es gibt außerdem ein trocknes Kellerabteil.

beste Anbindung an die Innenstadt mit Radweg und öffentlichen Verkehrsmitteln siehe unten bei „Lage“

ENGLISH summary

Rhein-location! Rhein and Dom are to be seen from kitchen-window! 2nd floor in a groomed house in a beautiful quiete street, offset from the road to the rear, directly on the rhine with a long promenade along the banks. minimum time 18 months.

4 seperate „rooms“ like

- living-/sleeping room,
- Kitchen,
- Bathroom and
- hallway

Laminat,

bath with bathtube inkl. Shower,

kitchenette, all kitchenaccessoires, electronical devices like Microwave, Nespresso-machine,

Smart-tv.

Beautiful Location with best transport links to all: center, Straßenbahn 4, Busse 151, 152, 153, 190, bikepath, lidl food market.

## Ausstattung

Die Wohnung ist komplett saniert und neuwertig möbliert.

- Der Boden besteht aus Laminat, die Fenster sind Doppelglasisolierfenster.
- Das Bad hat mit den original Fliesen seinen besonderen Charakter bewahrt, die Badewanne aus Emaille ist neu, ebenso die Sanitäranlagen.
- Die kleine Küche ist mit einer neuen weißen Einbauküche möbliert. Vom dortigen Fenster aus ist der RHEIN zu sehen, es gibt dort einen Stehtisch mit Barhockern.
- Der Wohnraum ist lichtdurchflutet mit 2 Fenstern und geschmackvoll komplett möbliert.
- Alle notwendigen Utensilien des täglichen Wohn- und Lebensbedarfs sind vorhanden, die Wohnung wird also "löffelfertig" zur Verfügung gestellt,

z. Bsp: EINBAUKÜCHE mit

- Kochzubehör wie Geschirr, Töpfe, Besteck, usw.
- Nespresso-Maschine, Wasserkocher, Mikrowelle
- SCHLAFBEREICH mit
- Bett 1,60 m breit mit 2 Matratzen

WOHNBEREICH mit

- SMART-TV mit Flachbildschirm und USB-Anschluß
- Schrank, Regal, Tisch/Schreibtisch, 2 Sessel-Stühle,
- STauraum unter dem Bett, im Schrank, im Regal, im Badezimmerregal, im Keller.

Die Möblierung ist klar, geschmackvoll, eher minimalistisch als überladen.

ENGLISH

The apartment has been completely renovated and refurnished.

- The floor is made of laminate, the windows are double-glazed insulated windows.
- The bathroom has retained its special character with the original tiles, the enamel bathtub is new, as are the sanitary facilities.
- The small kitchen is furnished with a new white fitted kitchen. The RHEIN can be seen from the window there, which is why there is also a bar table.
- The living room is flooded with light with 2 windows and tastefully fully furnished.
- All necessary utensils for daily living are available, so the apartment is provided "ready to move in",

z. e.g.: Fitted kitchen with

- Cooking accessories such as crockery, pots, cutlery, etc.
- Nespresso machine, kettle, microwave
- SLEEPING AREA with
- Bed 1.60 m wide with 2 mattresses

LIVING AREA with

- SMART TV with flat screen and USB connection
- wardrobe, shelf, table/desk, 2 armchairs/chairs,

STORAGE space under the bed, in the wardrobe, on the shelf, in the cellar.

The furnishings are clear, tasteful, minimalist rather than cluttered.

**Fußboden:**  
Laminat

**Weitere Ausstattung:**

Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

**Sonstiges**

- Es handelt sich hierbei nicht um eine Pauschalmiete. Die Kaltmiete beträgt 840 Euro, die monatlichen Abschlagszahlungen für Nebenkosten inkl. Heizkosten belaufen sich auf 150 Euro. Einmal jährlich werden die Nebenkosten exakt nach Verbrauch abgerechnet und die Höhe der Abschlagszahlungen angepasst.

- Wir schätzen besonders Bewerbungen, die ohne die Verwendung von chatGPT erstellt wurden

-Bei Ihrer Bewerbung wird um Auskünfte (noch ohne zugehörige Dokumente) zu jedem vorgesehenen Bewohner gebeten bezüglich erlerntem Beruf, aktueller Beschäftigung und monatlichem Nettoverdienst gebeten.

- Sofern nach der Besichtigung der Wohnung ein ernsthaftes Interesse an einer Anmietung besteht, werden folgende Unterlagen benötigt:

- SCHUFA-Bonitätsnachweis

- Selbstauskünfte und Nachweise bezüglich Nettoeinkommen, Unterhaltszahlungen, Arbeitgeber, Vorvermieter usw.

**ENGLISH**

This is not a flat-rate rent. The basic rent is 840 euros, the monthly payments on account for ancillary costs including heating costs amount to 150 euros. These service charges are billed once a year exactly according to consumption., the difference will be paid of refunded.

If there is a serious interest in renting the apartment after viewing it, the following documents will be required:

- SCHUFA credit information

- Self-disclosure and proof of net income, maintenance payments, employer, previous landlord, etc.

(ATTENTION, an apartment in Köln-Kalk

**Lage**

- Nähe Messe

- Direkte Anbindung an A 3 und A 4 und zu den Bundesstraßen 8, 51, 506,

ABSOLUT RUHIGE, idyllische und romantische Lage am Rhein

- mit direktem Zugang zur Uferpromenade / Radweg Stammheimer Ufer in die Richtungen Düsseldorf und Bonn.

- mit Rad in 15 Minuten in der Innenstadt.

- Gute Parkplatzsituation

- Direkte Anbindung zu Fuß an Straßenbahn 4

- Direkte Anbindung zu Fuß an Busse 151, 152, 153, 190, 434 (Fußweg 6 Min zur Haltestelle Von-Lohe-Straße)

Fussnähe zu Lidl-Lebensmittelmarkt.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs am Clevischen Ring in Fussnähe.

Der Böcking Park schräg gegenüber lädt zum Spazieren oder Joggen ein.

**ENGLISH**

- Close to the trade fair MESSE

- Direct connection to the A 3 and A 4 and to the federal highways 8, 51, 506,

ABSOLUTELY QUIET, idyllic and romantic location on the Rhine

- with direct access to the riverside promenade / Stammheimer Ufer cycle path in the direction of Düsseldorf and Bonn.

- 15 minutes by bike to the city center.

- Good parking situation

- Direct connection on foot to streetcar 4

- Direct connection on foot to buses 151, 152, 153, 190, 434 (6-minute walk to the Von-Lohe-Straße stop)

Lidl grocery store within walking distance.

All stores for daily needs on Clevischer Ring within walking distance.

The Böcking Park diagonally opposite invites you to take a walk or go jogging.

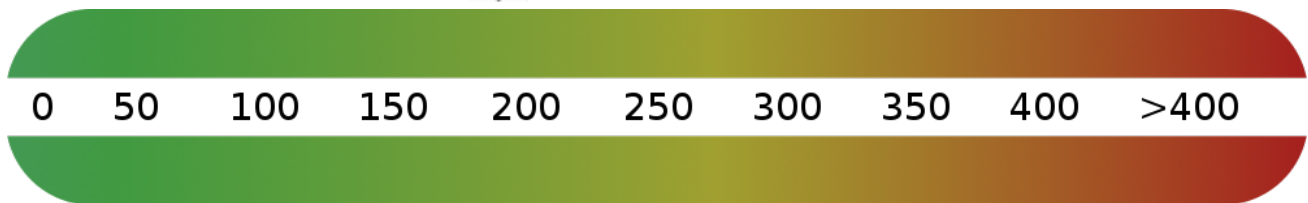
(ATTENTION, an apartment in Köln-Kalk will also be rented:

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	192,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Doppelbett

# Exposé - Galerie



Küche



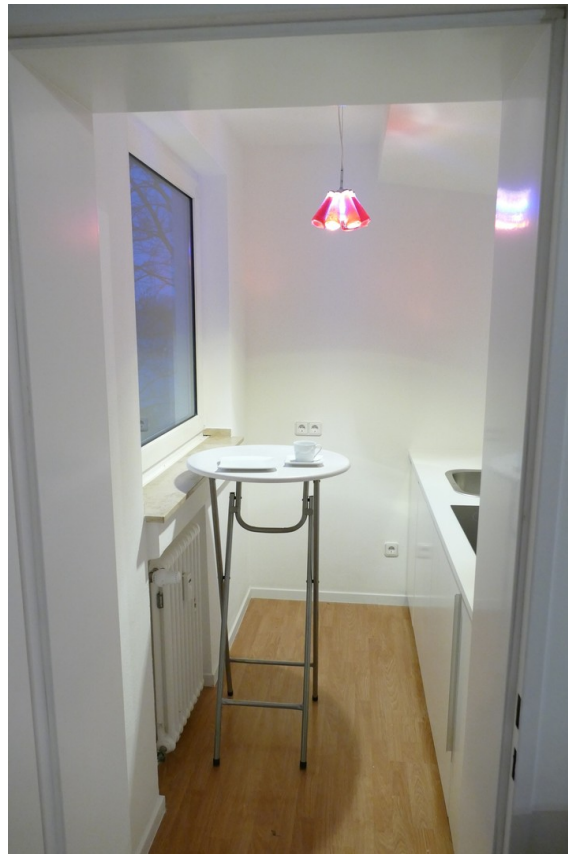
# Exposé - Galerie



Wohnen & Schlafen



# Exposé - Galerie



Stehtisch für 2 Personen



Bad. Wanne & Dusche

# Exposé - Galerie



Flur



vor Möblierung Tür Flur/Wohnzi



Hauseingangsbereich

# Exposé - Galerie



Blick zum Rhein aus Küche



Mühlheimer Brücke und Dom

# Exposé - Galerie



Uferpromenade



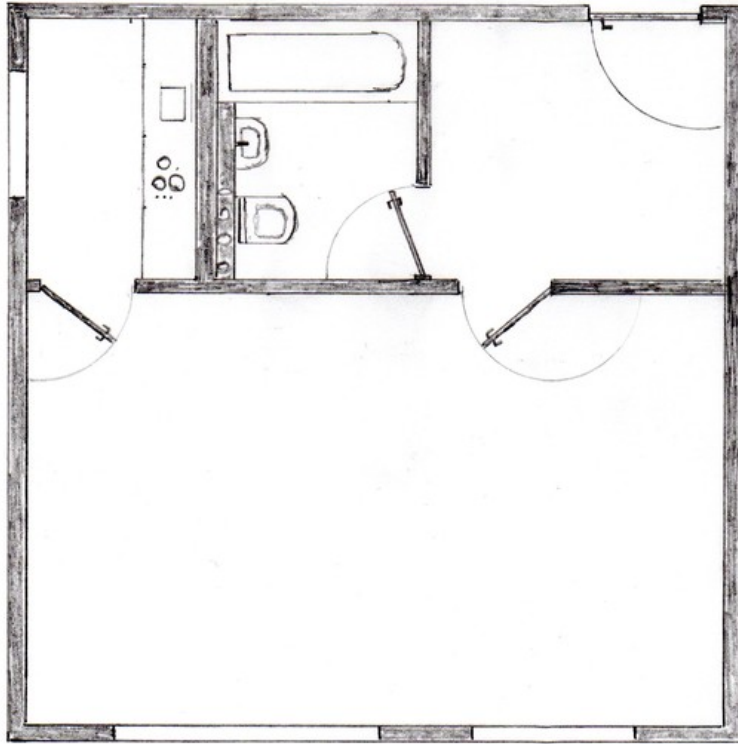
Vorderansicht

# Exposé - Galerie



Fahrradkeller

# Exposé - Grundrisse



2 OBERGESCHOSS

Grundriß