

# Exposé

## Terrassenwohnung in Köln

**Erstbezug nach Sanierung: Großzügige  
Terrassenwohnung in gut angebundener Lage von  
Weidenpesch!**



Objekt-Nr. OM-447715

### Terrassenwohnung

Vermietung: **1.488 € + NK**

50737 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	93,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	200 €	Etage	1. OG
Mietsicherheit	4.464 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese hochwertig kernsanierte Wohnung im 1. Obergeschoss präsentiert sich als Erstbezug nach umfassender Modernisierung und bietet auf ca. 96 m<sup>2</sup> ein modernes Zuhause mit viel Licht, klaren Linien und einer durchdachten Raumaufteilung. Besonders für junge Paare, die urbanes Wohnen mit Komfort verbinden möchten, bietet diese Wohnung ideale Voraussetzungen.

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche bildet den zentralen Lebensmittelpunkt der Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre und schaffen ein offenes Wohngefühl mit vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten.

Zwei gut geschnittene Schlafzimmer bieten ausreichend Raum für individuelle Nutzung, sei es als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Ankleide. Ein besonderes Highlight ist die großzügige Westterrasse, die von beiden Schlafzimmern aus zugänglich ist und vor allem in den Nachmittags- und Abendstunden zum Entspannen einlädt.

Das modern gestaltete Tageslichtbad verfügt über eine ebenerdige Dusche und überzeugt durch eine klare, zeitlose Ausstattung.

In der gesamten Wohnung wurde ein hochwertiger Vinylboden verlegt, der eine angenehme Wohnatmosphäre schafft und gleichzeitig pflegeleicht sowie langlebig ist.

Auch energetisch wurde das Gebäude umfassend ertüchtigt. Neue, effiziente Kunststofffenster, eine moderne Wärmepumpe sowie eine Fassadendämmung sorgen für ein zeitgemäßes und energieeffizientes Wohnklima.

Die Wohnung befindet sich in Köln Weidenpesch, einem beliebten Stadtteil mit sehr guter Anbindung. Die nächste Bahnhaltestelle ist nur wenige Schritte entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Kölner Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Ein Stellplatz gehört nicht zur Wohnung, jedoch stehen im direkten Umfeld öffentliche Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

Ein eigener Kellerraum wird der Wohnung künftig ebenfalls zugeordnet.

Die Wohnung ist kurzfristig bezugsfrei und bietet ideale Voraussetzungen für alle, die ohne Renovierungsaufwand in ein modernes Zuhause einziehen möchten.

## Ausstattung

Die Ausstattung der Wohnung entspricht einem modernen Neubau-Standard und wurde im Zuge der Kernsanierung hochwertig und zeitlos umgesetzt. Helle Räume, klare Linien und eine stimmige Materialauswahl sorgen für ein angenehmes Wohngefühl.

In der gesamten Wohnung wurde ein moderner Vinylboden verlegt, der nicht nur optisch überzeugt, sondern auch besonders pflegeleicht und langlebig ist. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Räume und unterstreichen die freundliche Wohnatmosphäre.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit integrierter Küchenzone bietet ideale Voraussetzungen für eine individuelle Küchengestaltung und bildet das Herzstück der Wohnung.

Das Tageslichtbad ist modern ausgestattet und verfügt über eine ebenerdige Dusche sowie zeitgemäße Sanitärobjekte. Die klare Gestaltung fügt sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung ein.

Die beiden Schlafzimmer überzeugen durch ihre gute Größe und den direkten Zugang zur großzügigen Westterrasse, die zusätzlichen Wohnkomfort im Außenbereich bietet.

Im Zuge der energetischen Sanierung wurden neue, effiziente Kunststofffenster verbaut sowie eine moderne Wärmepumpe installiert. In Kombination mit der Fassadendämmung ergibt sich ein energieeffizientes und zukunftsorientiertes Gesamtpaket.

Ein eigener Kellerraum wird der Wohnung künftig zugeordnet und bietet zusätzlichen Stauraum.

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Duschbad

## Lage

Die Wohnung befindet sich in Köln Weidenpesch und überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur sowie eine optimale Anbindung an die Kölner Innenstadt. Die Lage entlang der Neusser Straße bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Geschäften des täglichen Bedarfs, die bequem fußläufig erreichbar sind.

Supermärkte wie Rewe und Lidl befinden sich jeweils nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglichen eine unkomplizierte Nahversorgung im Alltag. Auch zahlreiche Restaurants, Cafés und weitere Dienstleister prägen das lebendige Umfeld und sorgen für eine hohe Wohnqualität.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ideal. Die Bahnhaltestelle Scheibenstraße ist in nur etwa zwei Minuten zu Fuß erreichbar. Von hier aus verkehren die KVB Linien 12 und 15, die eine schnelle und direkte Verbindung in die Kölner Innenstadt bieten. Somit sind sowohl die City als auch weitere Stadtteile in kurzer Zeit bequem erreichbar.

Das Naturschutzgebiet Ginsterpfad ist ebenfalls schnell erreicht und bietet eine willkommene Auszeit im Grünen.

Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus urbanem Leben, sehr guter Erreichbarkeit und einer gewachsenen, lebendigen Nachbarschaft.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	119,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

