

# Exposé

## Einfamilienhaus in Köln

**WG-Neugründung: Großzügiges EFH mit Sonnenterrasse  
in gut angebundener Lage von Dünnwald!**



Objekt-Nr. OM-448760

**Einfamilienhaus**

Vermietung: **1.500 € + NK**

51069 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1950	Mietsicherheit	4.500 €
Grundstücksfläche	65,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	150,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	450 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses hochwertig kernsanierte Einfamilienhaus aus dem Jahr 2013 bietet die ideale Grundlage für eine moderne WG-Neugründung und richtet sich insbesondere an Berufseinsteiger, die Wert auf Komfort, Privatsphäre und eine gute Anbindung legen.

Das Haus überzeugt mit einem durchdachten Grundriss. Insgesamt stehen drei Schlafzimmer zur Verfügung, jeweils mit eigenem Badezimmer. Dadurch entsteht ein angenehmes Zusammenleben mit ausreichend Rückzugsmöglichkeiten. Direkt beim Betreten des Hauses befindet sich auf der linken Seite eines der Schlafzimmer mit eigenem Bad. Über den L-förmigen Flur gelangt man ins Obergeschoss. Hier befinden sich zwei weitere Schlafzimmer mit jeweils eigenem Tageslichtbad.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Dachterrasse auf dieser Ebene mit Blick über Dünnwald. Sie bietet den idealen Ort, um nach Feierabend zu entspannen.

Der zentrale Gemeinschaftsbereich befindet sich im Dachgeschoss. Hier erwartet Sie ein großzügiges Wohn und Esszimmer mit offener Küche, das eine moderne und einladende Atmosphäre schafft. Eine Einbauküche wird bereits gestellt, sodass keine zusätzlichen Anschaffungskosten entstehen.

Im Erdgeschoss befindet sich zudem ein separater Waschbereich mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner. Weitere praktische Nutzfläche steht im Kellergeschoss zur Verfügung.

Das Haus ist aktuell leerstehend, sodass eine WG-Neugründung kurzfristig möglich ist.

Die Lage im Herzen von Köln Dünnwald überzeugt ebenfalls. Die KVB Haltestelle Leuchter Straße ist nur wenige Gehminuten entfernt. Entlang der Berliner Straße befinden sich zahlreiche Supermärkte sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs, die bequem fußläufig erreichbar sind.

## Ausstattung

Das Haus wurde im Jahr 2013 saniert.

Die Ausstattung ist auf dem Stand von 2013.

Es gibt 3 Bäder, eines davon im EG und zwei im OG. Alle Bäder sind Bad en Suite und direkt an ein Schlafzimmer gekoppelt.

Eine neue, hochwertige Küche ist bestellt und wird durch den Vermieter gestellt.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Lage überzeugt durch eine sehr gute Nahversorgung und eine angenehme Mischung aus Urbanität und Natur. Entlang der Berliner Straße finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Supermärkte, Bäckereien, Drogerien sowie kleinere Geschäfte und Dienstleister sind bequem fußläufig erreichbar und machen den Alltag unkompliziert.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls sehr gut. Die KVB Linie 4 an der Haltestelle Leuchter Straße ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet eine direkte Verbindung in Richtung Kölner Innenstadt. So sind sowohl die City als auch weitere Stadtteile schnell und bequem erreichbar.

Ein besonderer Pluspunkt ist die Nähe zum Dünnwalder Wildpark und den umliegenden Grünflächen. Diese bieten ideale Möglichkeiten für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder einfach zum Abschalten im Grünen nach einem langen Arbeitstag.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	155,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

