

Exposé

Terrassenwohnung in Köln

Neubau Erstbezug – barrierefrei wohnen mit eigener Terrasse!



Objekt-Nr. **OM-451389**

Terrassenwohnung

Vermietung: **860 € + NK**

50859 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2026	Übernahme	sofort
Zimmer	1,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	39,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	90 €	Etage	Erdgeschoss
Mietsicherheit	2.590 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses hochwertig ausgestattete Appartement befindet sich im Erdgeschoss eines soeben fertiggestellten Neubaus mit lediglich sechs Wohneinheiten und bietet auf ca. 39 m² Wohnfläche ein modernes und komfortables Zuhause. Der Erstbezug ermöglicht es Ihnen, die Wohnung in einem neuwertigen Zustand zu beziehen und individuell einzurichten.

Der barrierefreie Zugang sorgt für ein angenehmes und unkompliziertes Wohnen. Der offen gestaltete Wohn- und Schlafbereich überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie große, dreifach verglaste Fenster, die für viel Tageslicht und gleichzeitig sehr gute energetische Eigenschaften sorgen. Elektrische Rollläden bieten zusätzlichen Komfort und Privatsphäre.

Die Küche ist funktional in den Wohnbereich integriert und befindet sich praktischerweise direkt neben dem in der Wohnung gelegenen Abstellraum, sodass kurze Wege und eine optimale Nutzung des Stauraums gewährleistet sind.

Von dem Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf die eigene Terrasse, die zum Verweilen im Freien einlädt und den Wohnraum ideal erweitert. In der gesamten Wohnung ist ein hochwertiger Vinylboden verlegt, während die Fußbodenheizung für ein angenehmes und gleichmäßiges Raumklima sorgt.

Das moderne Duschbad ist mit einer ebenerdigen Dusche ausgestattet und unterstreicht den zeitgemäßen Charakter der Wohnung.

Ein zusätzlicher Abstellraum im Kellergeschoss bietet weitere Staufläche.

Zudem steht im Kellergeschoss ein gemeinschaftlicher Waschraum zur Verfügung, der bequem über den Aufzug erreichbar ist.

Insgesamt eignet sich dieses Appartement ideal für Singles oder alleinstehende Personen, die ein modernes, barrierearmes Zuhause in einem kleinen, gepflegten Neubau suchen.

Im Haus stehen zudem vier weitere Wohnungen zur Anmietung zur Verfügung:

- 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 107 m² Wohnfläche (Maisonette im Erd- und Obergeschoss)
- 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 82 m² Wohnfläche (1. Obergeschoss)
- 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 68 m² Wohnfläche (2. Obergeschoss)
- 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 89 m² Wohnfläche (Maisonette im 2. Obergeschoss und Dachgeschoss)

Alle Wohnungen sind barrierefrei zugänglich und können ebenfalls ab sofort angemietet werden.

Ausstattung

- Erstbezug nach Fertigstellung
- Neubau mit nur 6 Wohneinheiten
- ca. 39 m² Wohnfläche im Erdgeschoss
- barrierefreier Zugang
- Terrasse
- offen gestalteter Wohn- und Schlafbereich
- integrierte Küche
- Abstellraum in der Wohnung (direkt neben der Küche)
- modernes Duschbad mit ebenerdiger Dusche

- dreifach verglaste Fenster
- elektrische Rollläden
- Fußbodenheizung
- hochwertiger Vinylboden
- Waschraum im Kellergeschoss
- Aufzug bis in den Keller

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Aufzug, Duschbad, Barrierefrei

Lage

Im Herzen von Lövenich gelegen, überzeugt die Wohnung durch ihre zentrale und zugleich angenehm gewachsene Lage im beliebten Kölner Westen. Die Umgebung bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur und kurze Wege im Alltag – ideal für Singles oder alleinstehende Personen, die Wert auf Komfort und Flexibilität legen.

Der Bahnhof Lövenich ist in etwa 6 Gehminuten erreichbar und gewährleistet eine schnelle und bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie in die Kölner Innenstadt. Auch mit dem Auto gelangen Sie in kurzer Zeit in die City, wodurch sich der Standort hervorragend für Pendler eignet.

In unmittelbarer Nähe, nur rund 3 Gehminuten entfernt, befinden sich entlang der Kölner Straße verschiedene Supermärkte für den täglichen Bedarf. Entlang der Brauweilerstraße finden sich zudem zahlreiche Bäckereien, Restaurants sowie eine Bankfiliale, sodass sämtliche Besorgungen und Erledigungen bequem fußläufig möglich sind.

Die Lage verbindet urbanes Leben mit einer entspannten Wohnatmosphäre und bietet alles, was für ein modernes und komfortables Wohnen – insbesondere für Singles bzw. Alleinstehende – erforderlich ist.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	28,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

