

# Exposé

## Wohnung in Köln

### Maisonette-Wohnung im Neubau mit Terrasse und hochwertiger Ausstattung!



Objekt-Nr. OM-451397

#### Wohnung

Vermietung: **1.400 € + NK**

50859 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2026	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	160 €	Etage	Erdgeschoss
Mietsicherheit	4.200 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese hochwertig ausgestattete Maisonette-Wohnung erstreckt sich über das Erdgeschoss und Obergeschoss eines soeben fertiggestellten Neubaus mit lediglich sechs Wohneinheiten und bietet auf ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein modernes und komfortables Zuhause. Der Erstbezug ermöglicht Ihnen den Einzug in eine neuwertige Wohnung mit zeitgemäßem Wohnkomfort und durchdachter Raumaufteilung.

Besonders hervorzuheben ist das barrierefreie Wohnkonzept: Die Wohnung verfügt über zwei separate Zugänge – jeweils einen auf jeder Ebene. Da der Aufzug gezielt beide Etagen anfährt, ist die Wohnung komfortabel und barrierefrei erreichbar.

Im Erdgeschoss befinden sich der großzügige Wohnbereich mit direktem Zugang zur Terrasse sowie eine separate Küche, die autark vom Wohnraum angeordnet ist und dadurch zusätzlichen Komfort sowie eine klare Raumtrennung bietet. Die Terrasse erweitert den Wohnraum ideal nach außen und schafft eine angenehme Atmosphäre für entspannte Stunden im Freien. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Gäste-WC sowie einen praktischen Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum innerhalb der Wohnung bietet.

Über die innenliegende Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss, wo sich das Schlafzimmer sowie ein modernes Duschbad mit ebenerdiger Dusche befinden. Die Raumaufteilung eignet sich ideal für Singles oder Paare, die modernes Wohnen mit klar getrennten Wohn- und Ruhebereichen schätzen.

In der gesamten Wohnung ist ein hochwertiger Vinylboden verlegt. Die Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen für ein angenehmes und gleichmäßiges Raumklima. Dreifach verglaste Fenster sowie elektrische Rollläden unterstreichen den hohen Wohnkomfort und die sehr guten energetischen Eigenschaften des Neubaus.

Ein zusätzlicher Abstellraum im Kellergeschoss ergänzt das Platzangebot. Darüber hinaus steht den Bewohnern ein gemeinschaftlicher Waschraum zur Verfügung, der bequem über den Aufzug erreichbar ist.

Die Wohnung eignet sich ideal für alle, die modernes, barrierefreies Wohnen mit hochwertiger Ausstattung und eigener Terrasse in einem gepflegten Neubau suchen.

## Ausstattung

- Erstbezug nach Fertigstellung
- Neubau mit nur 6 Wohneinheiten
- ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche im EG und OG
- barrierefreier Zugang (Aufzug führt auf alle Etagen)
- großzügiger Westterrasse
- Geräumige Küche
- zwei gut geschnittene Schlafzimmer
- modernes Duschbad mit ebenerdiger Dusche und separates Gäste-WC
- Abstellraum in der Wohnung
- hochwertige Vinylböden
- Fußbodenheizung
- dreifach verglaste Fenster
- elektrische Rollläden
- zusätzlicher Kellerraum

- gemeinschaftlicher Waschraum

**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 alle, die Wert auf ein komfortables und gut angebundenes Wohnumfeld legen.

Der Bahnhof Lövenich ist in etwa 6 Gehminuten erreichbar und ermöglicht 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 Berufspendler 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.

Darüber hinaus profitieren Sie von einer guten Versorgung mit Kitas, Schulen und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung. Die Lage verbindet urbanes Leben mit einer entspannten Wohnatmosphäre und bietet damit beste Voraussetzungen für ein modernes und angenehmes Zuhause.

# Exposé - Energieausweis

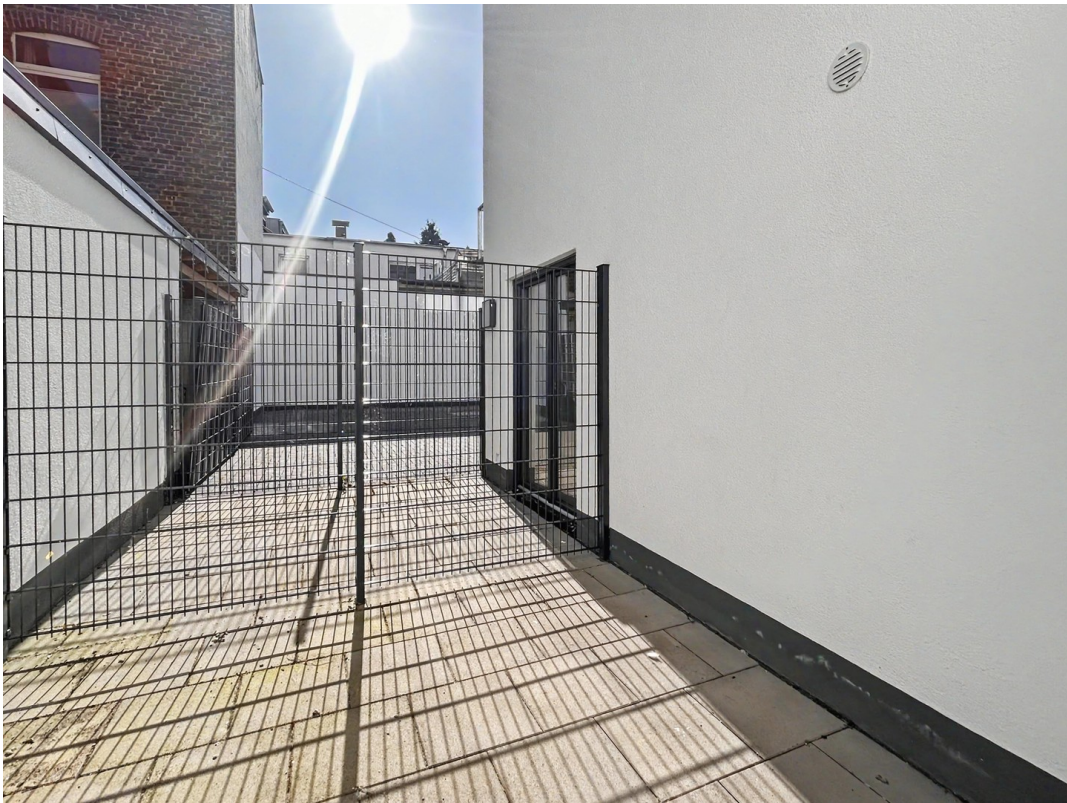
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	28,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

