

# Exposé

## Wohnung in Köln

### Stilvolle 3 Zimmer Wohnung in Köln - Badisches Viertel



Objekt-Nr. OM-451723

#### Wohnung

Vermietung: **2.000 € + NK**

Ansprechpartner:  
John Gohl

51107 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2025	Zustand	Erstbezug
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	110,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	350 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	4.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine hochwertige Neubauwohnung in ruhiger und dennoch zentraler Lage von Köln. Die stilvolle Wohnungen bietet modernen Wohnkomfort, durchdachte Grundrisse und eine optimale Verkehrsanbindung.

**\*\*Erdgeschoss – 120 m<sup>2</sup> – 2.000 € Kaltmiete + 350€ Warm\*\***

- Zwei großzügige Schlafzimmer
- Lichtdurchfluteter Wohnbereich mit offener, moderner Küche
- Hochwertiges Badezimmer mit Regendusche
- Separates Gäste-WC
- Vielseitig nutzbarer Hobbyraum – ideal als Home-Office oder Freizeitbereich
- Abstellraum für zusätzlichen Stauraum
- Private Terrasse für entspannte Stunden
- Gartenbereich für Freizeit und Erholung

Zudem kommen die Wohnung mit:

- Smarter Steuerung für Fußbodenheizung, sowie Kühlung im Sommer und Raffstores
- Moderne Video-Türsprechanlage für mehr Sicherheit
- Kellerraum sowie eines extra Waschmaschinen / Trockner Raums
- Aufzug im Treppenhaus

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Gäste-WC

## Lage

Diese exklusiven Neubauwohnung befindet sich in einem grünen und familienfreundlichen Viertel nahe der Kölner Innenstadt. Genießen Sie die perfekte Kombination aus naturnaher Umgebung und optimaler Infrastruktur:

**Verkehrsanbindung:** Bus- und Bahnstationen fußläufig erreichbar, schnelle Anbindung an Autobahnen sowie Flughafen.

**Einkaufsmöglichkeiten:** Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Drogerien in direkter Umgebung

**Freizeit & Gastronomie:** Vielfältige Restaurants, Cafés und Freizeitangebote fußläufig erreichbar

**Familienfreundlich:** Kitas, Schulen und Spielplätze in unmittelbarer Nähe

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	20,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



EG - Flur

# Exposé - Galerie



EG - Wohnzimmer



EG - Küche

# Exposé - Galerie



EG - Schlafzimmer 1



EG - Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



EG - Treppe zum Hobbyraum



EG - Hobbyraum

# Exposé - Galerie



EG - Badezimmer



EG - Badezimmer

# Exposé - Galerie



EG Gäste Bad



Abstellkammer

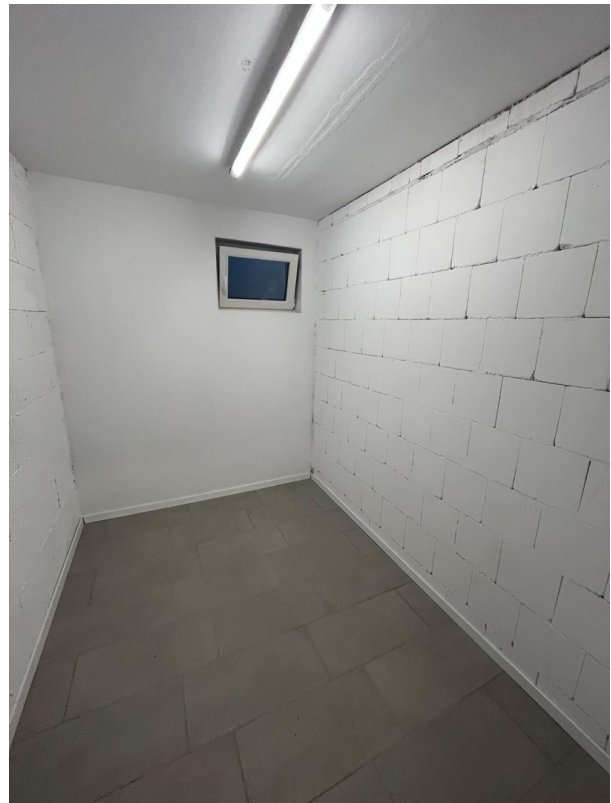
# Exposé - Galerie



EG - Garten / Terrasse



Aufzug



Keller

# Exposé - Grundrisse

