

Exposé

Dachgeschosswohnung in Köln

Dachgeschosswohnung mit Balkon u. Stellplatz in Köln-Lövenich / Erstbezug / Neubau / Wärmepumpe / Aufzug



Objekt-Nr. **OM-452016**

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.250 € + NK**

Brauweilerstraße 79
50489 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2024	Mietsicherheit	3.750 €
Etagen	4	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	53,00 m ²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	5,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Etage	3. OG
Summe Nebenkosten	150 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	130 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die zur Vermietung angebotene barrierefreie 2 Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 53 m² befindet sich im Dachgeschoss eines energieeffizienten und barrierefreien Neubaus mit lediglich sechs Wohneinheiten. Im Kellergeschoss befindet sich ein zusätzlicher Abstellraum mit einer Nutzfläche von ca. 5 m². Im Innenhof befindet sich der zur Wohnung zugehörige Stellplatz. Die Wohnung kann über das Treppenhaus oder über den Aufzug erreicht werden.

Der von der Straße abgewandte Balkon mit Südwest-Ausrichtung kann über das Wohn-/Esszimmer betreten werden und bietet einen schönen Blick unter freiem Himmel.

Die bodentiefe dreifachverglaste Fensterfront und das Dachfenster im Wohn-/Esszimmer mit Küchenanschlussbereich sorgen für Licht und Raumgefühl. Das moderne Badezimmer ist mit einer bodengleichen Dusche, großformatigen Fliesen, moderner Sanitäreinrichtung und einer elektrisch zu öffnenden/schließenden Lichtkuppel für Tageslicht ausgestattet. Das Schlafzimmer ist ebenfalls mit einem Fenster ausgestattet. Ein kleiner Abstellraum in der Wohnung kann individuell genutzt werden. Die Räume in der Wohnung sind über die Diele zu erreichen.

Zur Ausstattung gehören eine über Raumthermostate steuerbare Fußbodenheizung, Wohnungsrauchmelder und eine Videotürsprechanlage für die Gebäudeeingangstür. Die Wohnungstür mit der Schallschutzklasse 2 ist mit einem Weitwinkel-Türspion ausgestattet. Die Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner befinden sich im gemeinschaftlichen Waschbereich im Keller.

Die Beheizung erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Durchlauferhitzer. Die Verbräuche (Kaltwasser, Strom, Wärme) für die Wohnung und auch für die Waschmaschine/Trockner im Keller werden über separate Zähler gemessen.

Die Anpassung der Miete erfolgt über eine zu vereinbarende Staffelmietvereinbarung. Haustiere sind nicht erlaubt.

Der Erstbezug ermöglicht es diese unmöblierte Wohnung in einem neuwertigen Zustand zu beziehen und individuell einzurichten. Modernes, barrierefreies Wohnen in einem gepflegten Neubau mit nur sechs Wohnungen, in guter Lage und mit Stellplatz werden hier miteinander vereint.

Eine Besichtigung der Wohnung bei ernsthaftem Interesse und mit vorheriger Bereitstellung einer Mieter/innen Selbstauskunft ist kurzfristig möglich.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Barrierefrei

Lage

Die Kombination aus einer sehr guten Infrastruktur, urbanem Komfort, kurzen Wegen zu allen wichtigen Einrichtungen und einer angenehmen Wohnatmosphäre macht die Lage der Wohnung besonders attraktiv.

Für den täglichen Bedarf stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung.

Für Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bietet die Umgebung zahlreiche Optionen.

Die Verkehrsanbindung ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit sowohl des Stadtzentrums als auch der umliegenden Regionen. Die S-Bahn-Station Köln-Lövenich liegt nur knapp zehn Gehminuten entfernt und ermöglicht eine direkte Verbindung zum Kölner Hauptbahnhof in rund 15 Minuten. Zudem befindet sich die Autobahn A1 in weniger als fünf Fahrminuten Entfernung, wodurch eine optimale Anbindung an das überregionale Straßennetz gegeben ist.

Exposé - Energieausweis

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



Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer Foto 2

Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer Foto 3



Wohn-/Esszimmer Foto 4

Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer Foto 5



Wohn-/Esszimmer Foto 6

Exposé - Galerie



Badezimmer 1



Badezimmer 2



Schlafzimmer Foto 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Foto 2



Schlafzimmer Foto 3



Diele

Exposé - Galerie



Abstellraum



Balkon

Exposé - Galerie



Flur vor der Wohnung Foto 1



Flur vor der Wohnung Foto 2



Flur vor der Wohnung Foto 3

Exposé - Galerie



Kellerabstellraum Foto 1



Kellerabstellraum Foto 2

Exposé - Galerie



Waschraum



Gebäudeeingang



Gebäude Foto 1

Exposé - Galerie



Gebäude Foto 2



Gebäude Foto 3

Exposé - Galerie



Zuwegung Innenhof/Stellplatz



Innenhof/Stellplatz