

# Exposé

## Terrassenwohnung in Köln

**Kernsaniert, voll möbliert und zeitnah bezugsfertig –  
stilvolle Terrassenwohnung!**



Objekt-Nr. **OM-452024**

**Terrassenwohnung**

Vermietung: **1.365 € + NK**

50737 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.06.2026
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	125 €	Etage	1. OG
Mietsicherheit	4.095 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese hochwertig kernsanierte 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung und einen sofort bezugsfertigen Zustand. Auf ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie ein komfortables Zuhause, das vollständig möbliert und löffelfertig übergeben wird – einfach Koffer mitbringen und einziehen.

Die Wohnung ist mit einem einheitlichen, hochwertigen Vinylboden ausgestattet, der für ein modernes und zugleich wohnliches Ambiente sorgt. Das großzügige Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Einheit und bietet direkten Zugang zur Terrasse mit Westausrichtung, die ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden in den Abendstunden schafft.

Die separate, geschlossene Küche ist mit einer voll ausgestatteten Einbauküche versehen und lässt keine Wünsche offen. Das moderne Badezimmer verfügt über eine Dusche und präsentiert sich zeitgemäß und funktional.

Auch das Gebäude selbst wurde umfassend energetisch saniert. Eine neue Wärmepumpe, eine gedämmte Fassade sowie dreifach verglaste Kunststofffenster sorgen für eine verbesserte Energieeffizienz und ein angenehmes Wohnklima.

Insgesamt handelt es sich um eine rundum durchdachte und hochwertig ausgestattete Wohnung, die sich ideal für alle eignet, die ohne Aufwand und direkt einziehen möchten. Die Wohnung ist zum 01.06. bezugsfrei.

## Ausstattung

Gerne, hier eine passende Ergänzung zur Möblierung für dein Exposé:

Die Möblierung der Wohnung ist umfassend und durchdacht zusammengestellt. Zur Ausstattung gehören unter anderem ein großzügiges Doppelbett (2 x 2 m), ein Kleiderschrank, ein Schreibtisch mit Stuhl sowie eine Nachtkommode. Der Wohnbereich ist mit einem Sofa sowie einem TV inklusive passendem Möbel ausgestattet und bietet somit direkt ein angenehmes Wohngefühl.

Die separate Küche ist voll ausgestattet und verfügt neben allen üblichen Elektrogeräten auch über einen separaten, großzügigen Kühlschrank, sodass ausreichend Stauraum vorhanden ist.

Insgesamt ist die Wohnung vollständig eingerichtet und ermöglicht einen sofortigen Einzug ohne zusätzlichen Aufwand.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage der Kölner Innenstadt und überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur sowie eine optimale Anbindung in alle Richtungen der Stadt. Die umliegenden Straßen bieten eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Geschäften des täglichen Bedarfs, die bequem fußläufig erreichbar sind.

Supermärkte, Bäckereien sowie zahlreiche Restaurants und Cafés befinden sich in unmittelbarer Umgebung und ermöglichen eine unkomplizierte Nahversorgung im Alltag. Das lebendige Umfeld sorgt für eine hohe Wohnqualität und bietet gleichzeitig alles, was man für das tägliche Leben benötigt.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Mehrere Haltestellen in direkter Umgebung gewährleisten eine schnelle und flexible Verbindung in alle Stadtteile sowie in das Umland. Auch der Kölner Hauptbahnhof ist in wenigen Minuten erreichbar.

Trotz der zentralen Lage bieten nahegelegene Grünflächen und der Rhein die Möglichkeit für entspannte Spaziergänge und einen Ausgleich zum urbanen Leben.

Insgesamt vereint die Lage urbanes Wohnen, eine exzellente Infrastruktur und eine optimale Erreichbarkeit in einer der gefragtesten Lagen Kölns.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	119,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

