

Exposé

Dachgeschosswohnung in Köln

Lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung mit Einbauküche in 2-Familienhaus



Objekt-Nr. **OM-454705**

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.075 € + NK**

Ansprechpartner:
Klaus Hertling

51107 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1968	Mietsicherheit	3.225 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,50	Übernahmedatum	01.08.2026
Wohnfläche	74,00 m ²	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	6,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	115 €	Etage	1. OG
Heizkosten	100 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	215 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese 2-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon befindet sich in einem freistehenden sehr gepflegten Zweifamilienhaus im Südwesten von Köln-Ostheim (Badisches Viertel) in einer Sackgasse.

Der Zugangsbereich zum Objekt ist mit Granitplatten verlegt und Pflastersteinen eingerahmt. Über die geschmackvolle Eingangstüranlage gelangt man in das Treppenhaus (Marmor-Belag und Glasfaser-Tapete).

Die Wohnung befindet sich im 1. OG.

Die Wohnfläche von 74 qm verteilt sich auf zwei Zimmer, Küche, Diele, Wannenbad.

Der lichtdurchflutete Wohnbereich liegt im Südwesten mit einem großzügigen separaten Essbereich, der eine breite Öffnung zur Küche besitzt. Die dazugehörige Einbauküche ist modern und hochwertig eingerichtet.

Das Schlafzimmer liegt zum Norden.

Die Diele zum Wohnungseingangsbereich ermöglicht eine Nutzung einer Spiegel-und/oder Ablage-Einrichtung sowie einer separaten Garderobenunterbringung.

Das Bad mit Fenster-Lüftung verfügt über eine sehr gute Ausstattung. (Badewanne mit Faltenpendeltür, WC, Waschbecken mit Unterschrank und 2 Auszügen sowie einem Alu-Glasspiegelschrank incl. Beleuchtung. Neben dem Waschbecken besteht die Möglichkeit der Aufstellung einer Waschmaschine und eines Trockners. Die Waschmaschinen-Anschlüsse befinden sich verdeckt an der Rückseite des Unterschranks. Alle Wände sind mit einer hochwertigen Fliese mit Bordüre in einer Höhe von 2,10 cm gefliest.

Zum Kellerraum führt eine separate Treppe und Stahleingangstür, die vom Eingangsbereich über eine Edelstahl-Gitter-Tür erreicht wird.

Die Mülltonnen sind über eine zweite Edelstahl-Gitter-Tür optisch abgetrennt aufgestellt. In dieser Fläche können auch zwei Fahrräder abgestellt werden.

Ausstattung

T ü r e n:

Wohnungseingangstür hochwertige Sicherheits-Holztür

Glastüren zum Wohnzimmer und zur Küche

Holztüren weiß zum Schlafzimmer und Bad

B ö d e n:

Echtholz-Parkett mit Fußleisten im Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer und Diele

Granitboden in der Küche

Fliesen im Bad

W ä n d e:

Malerflies im Wohnbereich und Schlafzimmer

glattem gestrichenen Putz im Essbereich, in der Küche, in der Diele und im Bad

Bad-Wände mit hochwertigen Fliesen und Bordüren

F e n s t e r, R o l l l ä d e n u n d S o n n e n s c h u t z

beschichtete Fenster außen braun und innen weiß mit 3-facher Isolierverglasung und elektrischen Rollläden im Wohn-Essbereich, im Schlafzimmer und in der Küche. Diese Fenster

sind als Sicherheitsfenster mit Alarm gesichert. Über dem Südbalkon befindet sich eine elektrische Markise.

E i n b a u t e n:

Einbaubadewanne mit Faltenpendeltür,

Waschbecken mit Unterschrank, Spiegelschrank

sowie einem WC

hochwertige Einbauküche

Anschlüsse: SAT-Anlage, zwei Anschlüsse im Wohnzimmer und ein Anschluss im Schlafzimmer

H a u s e i n b a u t e n:

Gegensprechanlage mit Türöffnung

Sicherheitseingangstür

Schließanlage

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler und zugleich angenehmer Wohnlage im Kölner Osten, im beliebten Stadtteil Köln-Ostheim (Badisches Viertel).

Das Wohnumfeld zeichnet sich durch zahlreiche Grünflächen sowie vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten aus. In unmittelbarer Nähe befinden sich unter anderem ein Waldbad, Sport- und Freizeitanlagen sowie weitläufige Naherholungsgebiete. Auch der nahegelegene Königsforst lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Jogging- und Fahrradtouren ein.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in der näheren Umgebung und sind teilweise bequem fußläufig erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend:

Straßenbahnlinie 9

(direkte Verbindung in die Kölner Innenstadt sowie in Richtung Königsforst)

Buslinien 151 und 152

(Anbindung in Richtung Köln-Mülheim und Porz)

Buslinie 157

(Verbindung nach Holweide)

Mehrere S-Bahn-Stationen entlang der Frankfurter Straße sowie in den Stadtteilen Ostheim/Eil, Mülheim, Kalk und Deutz gewährleisten zudem eine schnelle regionale und überregionale Verkehrsanbindung.

Der Kölner Hauptbahnhof sowie der Flughafen Köln/Bonn sind mit dem Auto oder Taxi in etwa 15 Minuten erreichbar. Auch die Kölner Innenstadt, Deutz, die LANXESS arena sowie das Messegelände sind aufgrund der sehr guten Verkehrsanbindung schnell erreichbar.

Die Anbindung an das Autobahnnetz ist ebenfalls ausgezeichnet: Die Autobahnen in alle vier Himmelsrichtungen sind innerhalb weniger Minuten erreichbar.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, gepflegtem Wohnumfeld, guter Infrastruktur und hervorragender Verkehrsanbindung macht diesen Standort besonders attraktiv.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	132,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer



Esszimmer

Exposé - Galerie



Teilansicht Schlafzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Diele



Teilansicht 1 Badezimmer

Exposé - Galerie



Teilansicht 2 Badezimmer



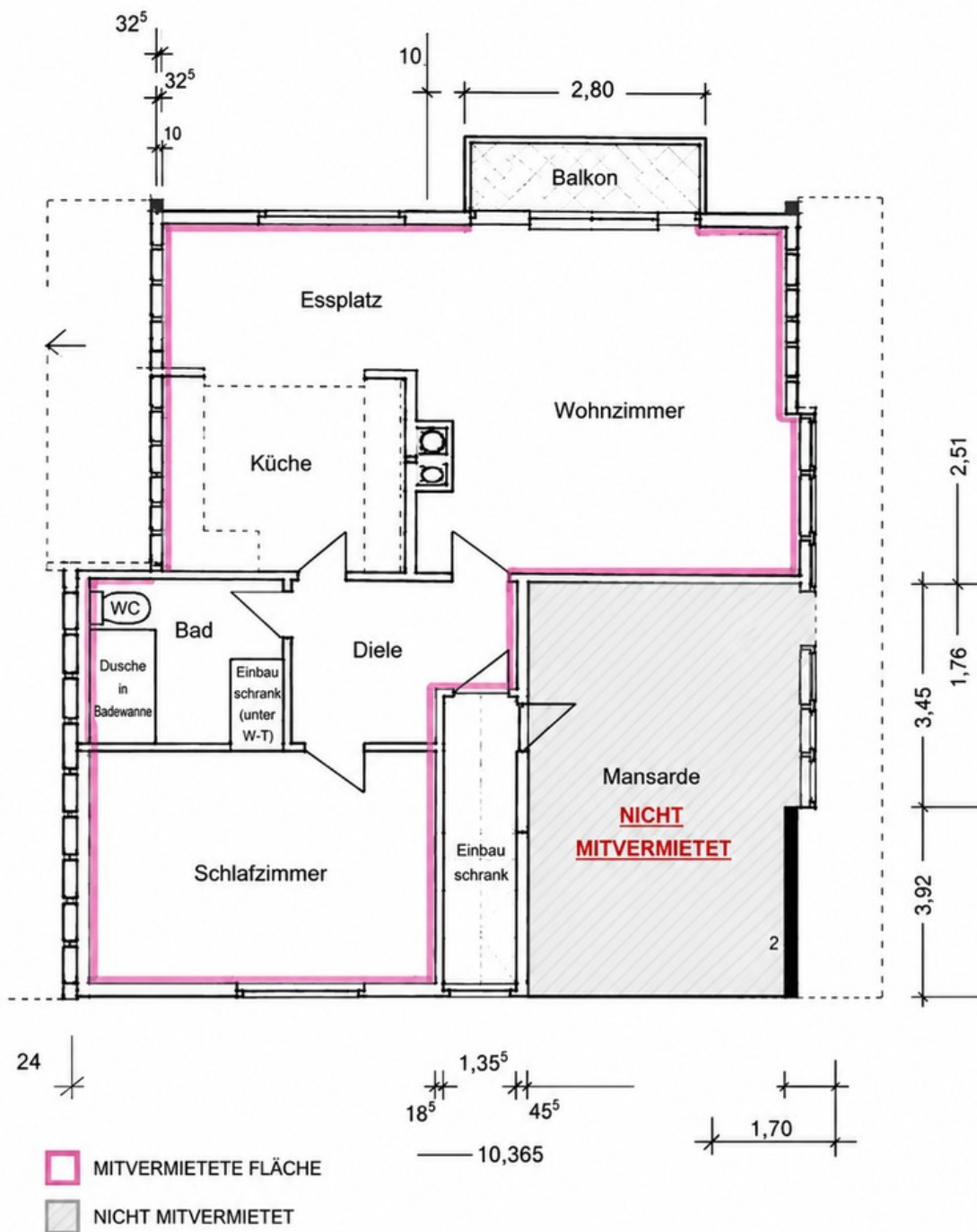
Süd-Balkon

Exposé - Galerie



Ansicht Süd-Balkon

Exposé - Grundrisse



Grundriss 1. OG (Dachgeschoss)