

Exposé

Terrassenwohnung in Köln

Voll möblierter Erstbezug mit Terrasse – einfach einziehen & wohlfühlen



Objekt-Nr. **OM-459411**

Terrassenwohnung

Vermietung: **1.300 € + NK**

50737 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	60,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	190 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	3.900 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese hochwertig kernsanierte 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung sowie einen nahezu bezugsfertigen Zustand. Die Fertigstellung befindet sich aktuell in den letzten Zügen, sodass die Wohnung voraussichtlich ab dem 15.06. bezugsfrei sein wird. Es handelt sich um einen Erstbezug nach umfassender Kernsaniierung.

Auf ca. 60 m² Wohnfläche erwartet Sie ein modernes Zuhause mit hochwertiger Ausstattung und einem stimmigen Wohnkonzept. Die Wohnung wird vollständig möbliert und inklusive kompletter Ausstattung vermietet – vom Bett über den Wohn- und Essbereich bis hin zu Küchenutensilien. Hier heißt es: Koffer mitbringen und direkt einziehen.

Die Wohnung ist mit einem einheitlichen, hochwertigen Vinylboden ausgestattet, der für ein modernes und zugleich wohnliches Ambiente sorgt. Das großzügige Wohn- und Esszimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet direkten Zugang zur sonnigen Terrasse mit Westausrichtung – ideal für entspannte Abendstunden. Die Terrasse wird zusätzlich mit hochwertigen BPC-Dielen ausgestattet und schafft in Kombination mit dem geplanten Loungebereich eine moderne und einladende Außenfläche.

Dank des durchdachten Grundrisses eignet sich die Wohnung zudem auch hervorragend für eine WG-Nutzung. Das großzügige Wohn- und Esszimmer kann bei Bedarf problemlos als zweites Schlafzimmer genutzt werden.

Die separate, geschlossene Küche verfügt über eine moderne Einbauküche inklusive vollständiger Ausstattung und fügt sich stilvoll in das Gesamtbild der Wohnung ein. Auch das modernisierte Badezimmer überzeugt mit zeitgemäßer Gestaltung, bodengleicher Dusche sowie hochwertiger Ausstattung.

Das Schlafzimmer wird ebenfalls vollständig möbliert und wohnlich eingerichtet. Insgesamt entsteht ein harmonisches und modernes Wohnkonzept mit hochwertiger Möblierung und abgestimmten Details.

Zusätzlich steht im Keller ein gemeinschaftlicher Waschraum zur Verfügung, in welchem die Waschmaschine der Wohnung untergebracht wird.

Nicht nur die Wohnung selbst, sondern auch das gesamte Gebäude wurde energetisch modernisiert. Eine neue Wärmepumpe, eine gedämmte Fassade sowie dreifach verglaste Kunststoffenster sorgen für eine verbesserte Energieeffizienz und ein angenehmes Wohnklima.

Insgesamt handelt es sich um eine hochwertig ausgestattete und flexibel nutzbare Wohnung, die sich ideal für Berufstätige, Pendler, Paare oder auch eine Wohngemeinschaft eignet.

Die Mindestmietdauer beträgt 1 Jahr.

Die dargestellten Fotos wurden teilweise mithilfe von KI visualisiert und dienen dazu, einen besseren Eindruck der zukünftigen Möblierung und Raumwirkung zu vermitteln. Die tatsächliche Ausstattung wird sich jedoch an der dargestellten Einrichtung orientieren.

Darüber hinaus werden in diesem Haus zwei weitere Wohnungen mit identischem Grundriss angeboten. Auch diese Einheiten werden vollständig möbliert und inklusive kompletter Ausstattung vermietet. Die Bezugsfertigkeit dieser Wohnungen ist voraussichtlich zum 01.07. vorgesehen.

Ausstattung

Die Möblierung der Wohnung ist umfassend und durchdacht zusammengestellt. Zur Ausstattung gehören unter anderem ein großzügiges Doppelbett (2,00 m x 2,00 m), ein Kleiderschrank, Kommoden, Nachttische sowie dekorative und wohnliche Einrichtungselemente, die der Wohnung ein modernes und zugleich gemütliches Ambiente verleihen.

Das großzügige Wohn- und Esszimmer wird ebenfalls vollständig möbliert und unter anderem mit einem Sofa, einem TV inklusive passendem Lowboard, einem Esstisch mit Stühlen sowie

weiteren abgestimmten Möbeln ausgestattet. Dadurch entsteht ein sofort wohnliches Gesamtbild mit angenehmer Atmosphäre.

Die separate Küche ist voll ausgestattet und verfügt neben sämtlichen Elektrogeräten auch über einen separaten, großzügigen Kühlschrank, einen Toaster sowie weitere Küchenutensilien und Ausstattungselemente für den täglichen Bedarf.

Insgesamt wird die Wohnung vollständig eingerichtet und löffelfertig vermietet, sodass ein sofortiger Einzug ohne zusätzlichen Aufwand möglich ist.

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 ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



West-Terrasse

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Duschbad & Flur



Duschbad

Exposé - Galerie



Küche mit Einbauküche



Flur & Einbauküche

Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich



Alternativ: 2 Schlafzimmer

Exposé - Grundrisse

