

# Exposé

## Wohnung in Köln

**Exklusiv möbliert im Kunibertsviertel: hochwertiges City-Apartment nahe Dom und Rhein**



Objekt-Nr. OM-459431

### Wohnung

Vermietung: **1.290 € + NK**

50668 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Etagen	5	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	40,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	200 €	Etage	4. OG
Mietsicherheit	3.870 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese stilvoll gestaltete Wohnung befindet sich in gefragter Lage des Kölner Kunibertsviertels und wurde umfassend kernsaniert. Das Apartment liegt im 4. Obergeschoss eines charmanten Altbaus mit hohen Decken und verbindet modernen Wohnkomfort mit dem besonderen Flair klassischer Architektur.

Im Zuge der Sanierung wurde die Immobilie auch energetisch auf einen zeitgemäßen Stand gebracht. Eine neue Fassade, neue Fenster, ein erneuertes Dach sowie eine moderne Heizungsanlage auf Basis einer Wärmepumpe sorgen für ein angenehmes Wohnklima und eine zukunftsorientierte Energieeffizienz.

Die Wohnung wird vollständig möbliert und löffelfertig angeboten, sodass einem direkten Einzug nichts im Wege steht. Sämtliche Möbel sowie die Ausstattung wurden sorgfältig ausgewählt und fügen sich harmonisch in das Gesamtbild ein. Neben einer hochwertigen Einbauküche überzeugt die Wohnung durch ein modernes Duschbad sowie einen maßgefertigten Einbauschränk im Flur, der praktischen Stauraum bietet.

Die hellen, freundlich gestalteten Räume vermitteln eine angenehme Wohnatmosphäre und unterstreichen den hochwertigen Gesamteindruck. Ein kleiner französischer Balkon sorgt zusätzlich für ein angenehmes, offenes Wohngefühl und bringt viel Tageslicht in die Wohnung. Hier gilt: Koffer mitbringen und direkt einziehen.

Ein weiterer Pluspunkt ist die unkomplizierte Handhabung im Alltag. Die Miete versteht sich als All-in-Miete in Höhe von 1.490 €, in der bereits sämtliche Nebenkosten enthalten sind. Hierzu zählen neben den üblichen Betriebskosten auch Strom und Internet. Ebenso ist die vollständige Nutzung der Möblierung bereits in der Miete inkludiert, sodass keine zusätzlichen Kosten anfallen und maximale Planungssicherheit gegeben ist. Die Mindestmietdauer beträgt 12 Monate.

Die Lage überzeugt in jeder Hinsicht. Der Kölner Hauptbahnhof sowie das Rheinufer sind jeweils in nur etwa drei Gehminuten erreichbar. Gleichzeitig bietet das Kunibertsviertel eine angenehme Mischung aus urbanem Leben und gewachsenem Umfeld mit zahlreichen Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten.

Insgesamt handelt es sich um ein hochwertiges und durchdachtes Wohnangebot für alle, die modernes, unkompliziertes Wohnen in absolut zentraler Lage suchen.

## Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch eine hochwertige und zugleich geschmackvoll abgestimmte Ausstattung, die im Zuge der umfassenden Kernsaniierung vollständig erneuert wurde. Helle, freundliche Oberflächen, ein modernes Farbkonzept sowie durchdachte Details schaffen ein stimmiges Gesamtbild und eine sofort angenehme Wohnatmosphäre.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Hier treffen ein hochwertiger Boden in Holzoptik, eine moderne Möblierung sowie eine stilvolle Beleuchtung mit integrierten Deckenspots aufeinander und sorgen für ein zeitgemäßes Wohngefühl. Die offene Einbauküche fügt sich nahtlos in den Raum ein und ist mit sämtlichen Elektrogeräten ausgestattet. Eine großzügige Arbeitsfläche bietet zusätzlichen Komfort im Alltag.

Ein kleiner französischer Balkon sorgt zusätzlich für ein angenehmes, offenes Raumgefühl und bringt viel Tageslicht in den Wohnbereich. Gleichzeitig unterstreicht er den charmanten Altbaucharakter der Wohnung.

Das Apartment wird vollständig möbliert und löffelfertig übergeben. Sämtliche Einrichtungsgegenstände, von der Küche über den Wohnbereich bis hin zum Schlafzimmer, sind bereits vorhanden und harmonisch aufeinander abgestimmt. Hier gilt: Koffer mitbringen und direkt einziehen.

Das Schlafzimmer präsentiert sich ruhig und funktional mit einem komfortablen Bett sowie einer klaren, modernen Gestaltung. Ein maßgefertigter Einbauschränk im Flur bietet praktischen Stauraum und sorgt für eine aufgeräumte Wohnstruktur.

Das moderne Duschbad überzeugt durch eine zeitlose Gestaltung mit großformatigen Fliesen, einer bodengleichen Dusche mit Glasabtrennung sowie hochwertigen Armaturen. Auch hier setzt sich der klare, moderne Stil konsequent fort.

Abgerundet wird die Ausstattung durch neue Fenster, eine moderne Heizungsanlage sowie eine insgesamt sehr gepflegte und neuwertige Gesamterscheinung der Wohnung.

Insgesamt bietet dieses Apartment eine durchdachte und hochwertige Ausstattung, die modernes Wohnen mit maximalem Komfort und sofortiger Bezugsfähigkeit verbindet.

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Ein Energieausweis liegt derzeit noch nicht vor, da das Gebäude aktuell modernisiert und das Dachgeschoss ausgebaut wird. Nach Fertigstellung der Maßnahmen wird der Energieausweis erstellt und entsprechend nachgereicht.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in absolut zentraler Lage im beliebten Kölner Kunibertsviertel, einem der gefragtesten und zugleich charmantesten Wohnstandorte in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt und zum Rhein. Das Viertel zeichnet sich durch seine besondere Mischung aus historischer Bausubstanz, gepflegten Altbauten und einer gewachsenen, urbanen Struktur aus. Im Vergleich zu anderen innerstädtischen Lagen wirkt das Kunibertsviertel ruhiger und deutlich angenehmer, ohne dabei auf die Vorteile der Innenstadt verzichten zu müssen.

Gerade diese Kombination macht den besonderen Reiz aus: kurze Wege, eine hervorragende Infrastruktur und gleichzeitig eine entspannte Wohnatmosphäre. Der Kölner Hauptbahnhof ist in wenigen Gehminuten erreichbar und ermöglicht schnelle Verbindungen in alle Richtungen. Auch die Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufs-, Gastronomie- und Freizeitangeboten befindet sich praktisch vor der Haustür und sorgt für ein hohes Maß an Flexibilität im Alltag.

Ein weiterer Pluspunkt ist die unmittelbare Nähe zum Rhein. Das Rheinufer ist fußläufig schnell erreichbar und bietet einen idealen Ausgleich zum urbanen Leben – sei es für einen kurzen Spaziergang, sportliche Aktivitäten oder entspannte Stunden am Wasser.

Besonders hervorzuheben ist die direkte Umgebung: Ein Bäcker sowie verschiedene Restaurants und Cafés befinden sich unmittelbar vor der Haustür. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, insbesondere entlang des Eigelsteins, sind ebenfalls fußläufig schnell erreichbar und bieten eine sehr gute Nahversorgung.

Das Kunibertsviertel gilt nicht ohne Grund als eine der besten Wohnlagen Kölns. Die Kombination aus zentraler Lage, architektonischem Charme, gewachsener Nachbarschaft und hoher Lebensqualität macht diesen Standort sowohl für Eigennutzer als auch für anspruchsvolle Mieter besonders attraktiv.

Lage im Überblick:

- Kölner Hauptbahnhof: ca. 3 Gehminuten
- Kölner Dom: ca. 5 Gehminuten
- Rheinufer: ca. 3 Gehminuten
- Supermärkte entlang des Eigelsteins: ca. 3–6 Gehminuten
- Bäcker und Restaurants: direkt vor der Haustür
- Kölner Innenstadt / Fußgängerzone: ca. 5–7 Gehminuten

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

