

# Exposé

## Wohnung in Köln

### Neubau-Erstbezug: Barrierefreie 3-Zimmer-Wohnung mit Sonnenbalkon und moderner Ausstattung



Objekt-Nr. OM-462961

#### Wohnung

Vermietung: **1.360 € + NK**

50859 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2026	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	68,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	155 €	Etage	2. OG
Mietsicherheit	4.080 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Am kommenden Sonntag, 06.06. findet zwischen 12-13 Uhr eine offene Besichtigungsrunde statt.

Diese hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines soeben fertiggestellten Neubaus mit lediglich sechs Wohneinheiten und bietet auf ca. 68 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein modernes und komfortables Zuhause. Der Erstbezug ermöglicht es Ihnen, die Wohnung in einem neuwertigen Zustand zu beziehen und ganz nach Ihren Vorstellungen einzurichten.

Der Zugang zur Wohnung ist barrierefrei und sorgt für ein angenehmes und komfortables Wohnen. Herzstück der Wohnung ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den großzügigen Westbalkon, der ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien bietet und den Wohnraum perfekt erweitert.

Zwei gut geschnittene Schlafzimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Das moderne Duschbad ist mit einer ebenerdigen Dusche ausgestattet und unterstreicht den zeitgemäßen Charakter der Wohnung.

Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung sorgt für zusätzliche Staufläche; hier kann optional auch eine Waschmaschine untergebracht werden.

In der gesamten Wohnung ist ein hochwertiger Vinylboden verlegt, während die Fußbodenheizung für ein angenehmes und gleichmäßiges Raumklima sorgt. Dreifach verglaste Fenster sowie elektrische Rollläden bieten zusätzlichen Komfort und sehr gute energetische Eigenschaften.

Ein weiterer Abstellraum im Kellergeschoss ergänzt das Platzangebot. Zudem steht ein gemeinschaftlicher Waschraum zur Verfügung, der bequem über den Aufzug erreichbar ist.

Insgesamt eignet sich diese Wohnung ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles, die ein modernes Zuhause in einem gepflegten Neubau suchen.

## Ausstattung

- Erstbezug nach Fertigstellung
- Neubau mit nur 6 Wohneinheiten
- ca. 68 m<sup>2</sup> Wohnfläche im 2. Obergeschoss
- barrierefreier Zugang (Aufzug führt auf alle Etagen)
- großzügiger Südbalkon
- offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich
- zwei gut geschnittene Schlafzimmer
- modernes Duschbad mit ebenerdiger Dusche
- Abstellraum in der Wohnung (optional für Waschmaschine)
- hochwertige Vinylböden
- Fußbodenheizung
- dreifach verglaste Fenster
- elektrische Rollläden
- zusätzlicher Kellerraum

- gemeinschaftlicher Waschraum

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Barrierefrei

## Lage

Im Herzen von Lövenich gelegen, überzeugt die Wohnung durch ihre zentrale und zugleich angenehm gewachsene Lage im beliebten Kölner Westen. Die Umgebung bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur und kurze Wege im Alltag – ideal für alle, die Wert auf ein komfortables und gut angebundenes Wohnumfeld legen.

Der Bahnhof Lövenich ist in etwa 6 Gehminuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle und bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie in die Kölner Innenstadt. Auch mit dem Auto gelangen Sie in kurzer Zeit in die City, wodurch sich der Standort hervorragend für Berufspendler eignet.

In unmittelbarer Nähe, nur rund 3 Gehminuten entfernt, befinden sich entlang der Kölner Straße verschiedene Supermärkte für den täglichen Bedarf. Entlang der Brauweilerstraße finden sich zudem zahlreiche Bäckereien, Restaurants sowie eine Bankfiliale, sodass sämtliche Besorgungen und Erledigungen bequem fußläufig möglich sind.

Darüber hinaus profitieren Sie von einer guten Versorgung mit Kitas, Schulen und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung. Die Lage verbindet urbanes Leben mit einer entspannten Wohnatmosphäre und bietet damit beste Voraussetzungen für ein modernes und angenehmes Zuhause.

# Exposé - Energieausweis

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



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

