

Exposé

Dachgeschosswohnung in Köln

Charmante Dachgeschosswohnung in Köln-Lind – gemütliches Wohnen mit Flair



Objekt-Nr. **OM-463530**

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **650 € + NK**

Ansprechpartner:
Andreas Müller-Schmidt, Hennefer
Immobilienschmiede

Frankfurter Str.98
51147 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1963	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.08.2026
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	60,00 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	5,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	260 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	30 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	1.950 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Diese charmante Dachgeschosswohnung bietet Singles & Paare einen idealen Rückzugsort mit optimaler Verkehrsanbindung.

Ruhig und etwas zurückgezogen im Dachgeschoss eines gepflegten Dreifamilienhauses gelegen, empfängt Sie beim Betreten ein heller, charakteristischer Eingangsbereich, von dem aus sich alle Räume harmonisch erschließen. Rechts öffnet sich ein neuwertiges Duschbad mit Tageslichteinfall — links daneben lädt eine abgeschlossene Küche zum Kochen ein. Die gut gepflegte Küchenzeile inklusive aller Geräte kann optional vom Vormieter übernommen werden.

Links neben der Küche befinden sich ein vielseitig nutzbares Kinderzimmer oder Büro, das angrenzende Wohnzimmer sowie das Schlafzimmer mit ruhiger Ausrichtung zum Garten.

Ein Waschkeller sowie ein separater Kellerraum runden das Angebot praktisch ab. Optional steht zudem ein Stellplatz zur Anmietung bereit.

Ausstattung

Die Wohnräume sind mit einem zeitlosen Laminatboden ausgestattet und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Küche, Badezimmer und Flur verfügen über pflegeleichte Fliesenböden. Die Fenster in Küche und Bad sind mit Rollläden versehen und bieten zusätzlichen Sicht- und Sonnenschutz. Das Bad wurde bereits saniert und ist dem heutigen Stand angepasst.

Eine Gegensprechanlage sorgt für Komfort und Sicherheit im Alltag. Darüber hinaus steht ein Kellerraum mit praktischen Abstellmöglichkeiten zur Verfügung.

Ein Stellplatz kann bei Bedarf optional angemietet werden.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Einbauküche

Sonstiges

Bei Interesse an der Wohnung bitten wir Sie, die folgenden Unterlagen bereitzuhalten:

- die letzten drei Gehaltsabrechnungen,
- eine aktuelle SCHUFA-Auskunft,
- eine Kopie Ihres Personalausweises.

Bitte übermitteln Sie uns diese Unterlagen vorab. Im Anschluss vereinbaren wir gerne einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Wir weisen darauf hin, dass die Wohnung aufgrund ihres Grundrisses und der Zimmergrößen für einen Haushalt mit maximal drei Personen geeignet ist.

Die Haltung von Kleintieren ist gestattet. Die Haltung von Hunden und anderen größeren Haustieren bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters.

Bei Abschluss des Mietvertrages wird eine Staffelmiete vorgesehen.

Alle Angaben wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Dennoch übernehmen wir keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der bereitgestellten Informationen.

Hennefer Immobilienschmiede

Andreas Müller-Schmidt

Dambroicher Straße 91

53773 Hennef

Telefon: 02242 9081097

Lage

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Dreifamilienhaus im Kölner Stadtteil Lind und überzeugt durch eine ausgesprochen verkehrsgünstige Lage.

Die S-Bahn-Haltestelle Porz-Wahn ist in nur rund 1.300 Metern fußläufig erreichbar und bietet eine schnelle Anbindung an die Kölner Innenstadt. Die Auffahrt zur A59 in Richtung Köln und Bonn liegt in unmittelbarer Nähe — in ca. 500 Metern — und macht das Objekt auch für Pendler besonders attraktiv. Der Flughafen Köln/Bonn ist in wenigen Autominuten erreichbar.

Für Freizeit und Erholung bietet die Umgebung ein vielfältiges Angebot: Der Rhein, die weitläufige Wahner Heide, mehrere Baggerseen sowie die beliebte Freizeitinsel Groov laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren und Ausflügen ein — alles bequem in wenigen Autominuten erreichbar.

Die Infrastruktur des täglichen Lebens ist hervorragend aufgestellt: Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Banken, ein Fitnessstudio sowie weitere Einrichtungen befinden sich im Umkreis von unter einem Kilometer. Familien profitieren zudem von der Nähe zu mehreren Schulformen sowie einem Kindergarten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	151,00 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Badezimmer



Küche



Kinder/ Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Stellplatz vorm Haus