

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Köln

### Charmante 2-Zimmer Wohnung in einer schönen Altbauwohnung im Herzen von Sülz



Objekt-Nr. **OM-464796**

**Dachgeschosswohnung**

Vermietung: **1.090 € + NK**

50939 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	58,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Heizkosten	200 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	2.180 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung im Herzen von Köln vereint historischen Charakter mit modernem Wohnkomfort. Das im Jahr 1899 erbaute Gebäude strahlt den unverwechselbaren Charme der Gründerzeit aus und bietet eine ansprechende Wohnatmosphäre für Singles, Paare oder Berufspendler.

Die Wohnung erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 58 m<sup>2</sup> und beeindruckt mit einer durchdachten Raumaufteilung. Das großzügige Wohnzimmer lädt zum Verweilen und Wohlfühlen ein und bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Einrichtung. Das Schlafzimmer ist ebenfalls geräumig und bietet eine ruhige Rückzugsmöglichkeit. Die hohen Decken und die großen Fenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre in allen Räumen und unterstreichen den Altbaucharakter.

Die Küche ist funktional gestaltet und bietet Raum für die Zubereitung kulinarischer Köstlichkeiten. Das Badezimmer ist modern ausgestattet und rundet das Wohnangebot perfekt ab.

Die Lage der Wohnung ist ideal für Stadtliebhaber: Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die zentrale Lage ermöglicht eine optimale Anbindung an das pulsierende Leben in Köln und dennoch bietet die Wohnung eine angenehme Rückzugsmöglichkeit.

Diese Wohnung verbindet historische Eleganz mit zeitgemäßem Wohnkomfort und ist ab sofort bezugsfrei. Überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Wohnangebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

## Ausstattung

- Stilvolles Altbauflair mit hohen Decken und historischen Stuckelementen
- Echtholzparkettböden in allen Wohnräumen für ein hochwertiges Ambiente
- Moderne Einbauküche mit Markengeräten inklusive
- Großzügige Fensterfronten sorgen für helle und lichtdurchflutete Räume
- Badezimmer mit stilvollen Designerfliesen und Regendusche
- Gepflegter Innenhof mit Fahrradabstellmöglichkeiten
- Energieeffiziente Heiztechnik durch eine neue Zentralheizung
- Zentrale Lage im Herzen von Köln mit hervorragender Verkehrsanbindung
- Charmanter Altbau aus der Gründerzeit mit denkmalgeschützter Fassade

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die charmante Wohnung befindet sich in einem lebendigen und zugleich angenehmen Stadtteil von Köln, der sowohl Singles als auch Paare anspricht. Dank der zentralen Lage sind zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants fußläufig erreichbar. Auch für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte und kleinere Geschäfte in der unmittelbaren Umgebung zur Verfügung. Familien profitieren von nahegelegenen Schulen und Kindergärten, während Berufspendler die hervorragende Verkehrsanbindung schätzen werden: Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Innenstadt sowie zu anderen Stadtteilen. Die Umgebung bietet zudem Grünflächen, die zum Entspannen oder für sportliche Aktivitäten genutzt werden können. Trotz der zentralen Lage überzeugt die Nachbarschaft durch ihre angenehme

Atmosphäre und die Mischung aus historischer Architektur und modernem Stadtleben. Eine ideale Kombination aus urbanem Komfort und Wohnqualität!

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	89,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



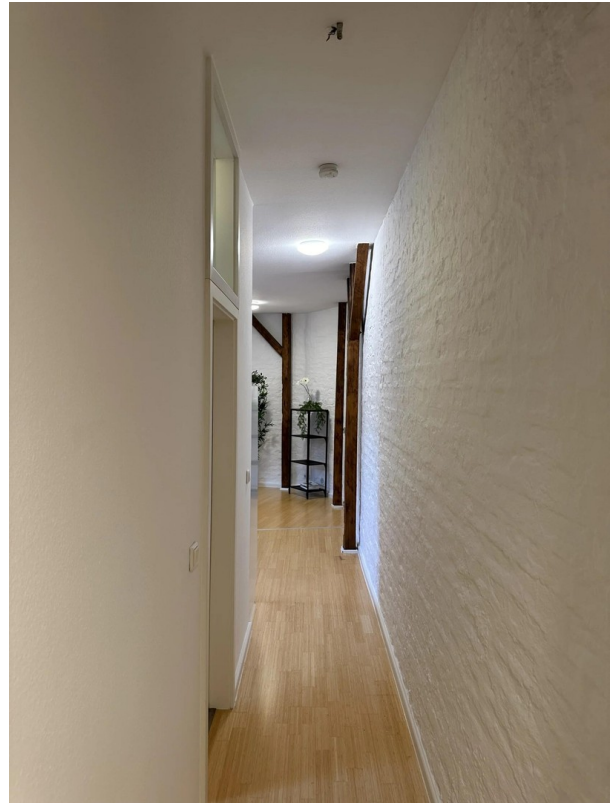
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

