

Exposé

Erdgeschosswohnung in Köln

**Kernsanierte Wohnung in einem herrschaftlichen Altbau
mit eigenem idyllischen Garten und Terrasse!**



Objekt-Nr. **OM-465878**

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **2.920 € + NK**

Volksgartenstraße 17
50677 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	ab Datum
Zimmer	5,00	Übernahmedatum	01.08.2026
Wohnfläche	151,00 m ²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nutzfläche	50,00 m ²	Schlafzimmer	5
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	2
Nebenkosten	250 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	245 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	495 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Erstbezug nach umfangreicher Kernsanierung! Die Bilder zeigen derzeit noch einen Zwischenstand der Sanierungsarbeiten. Auch die Bäder werden noch komplett erneuert!

Zur Vermietung steht eine traumhafte 5-Zimmer-Wohnung im Herzen der Kölner Südstadt in der begehrten Volksgartenstraße. Die Wohnung befindet sich im Hinterhaus eines prunkvollen Altbau und wird derzeit umfassend kernsaniert. Nach Abschluss der Arbeiten kann sie erstmals bezogen werden.

Der durchdachte Grundriss bietet einen besonderen Vorteil: Alle Zimmer sind separat vom Flur aus zugänglich, sodass sich die Wohnung ideal für Familien oder Paare mit Homeoffice-Bedarf eignet. Alle Zimmer blicken ins Grüne!

Ein weiteres Highlight sind die drei Balkone, die zusätzlichen Freiraum im Alltag schaffen. Darüber hinaus verfügt die Wohnung über eine großzügige, überdachte Terrasse sowie einen idyllischen Garten. Dank des gewachsenen Baumbestands und der üppigen Begrünung bieten die Außenflächen ein hohes Maß an Privatsphäre und laden zum Entspannen im Grünen ein.

Insgesamt bietet diese Wohnung eine seltene Gelegenheit, kernsanierten Altbaucharme mit außergewöhnlichen Außenflächen in Bestlage zu verbinden.

Ausstattung

Bereits das prachtvolle Altbaugebäude ist ein echter Blickfang – und dieser besondere Charakter setzt sich in der Wohnung nahtlos fort. Großzügige Deckenhöhen von deutlich über drei Metern, fünf separat zugängliche Zimmer sowie ein außergewöhnliches Angebot an Außenflächen machen diese Immobilie zu einer echten Rarität. Neben insgesamt drei Balkonen verfügt die Wohnung über eine großzügige Terrasse und einen eigenen Garten. Das Bad wird eine Wanne und eine separate moderne Dusche mit Glasabtrennung erhalten. Weiter gibt es ein weiteres Gäste WC.

Diese Wohnung vereint den Charme eines Altbaus mit modernem Wohnkomfort und lässt kaum Wünsche offen. Nach einer umfangreichen Kernsanierung bietet sich hier die seltene Gelegenheit, einen Erstbezug in absoluter Spitzenlage zu genießen.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage. Bitte fügen Sie eine kurze Vorstellung der einziehenden Personen sowie Informationen zu Ihrer beruflichen Tätigkeit und dem Haushaltsnettoeinkommen bei, damit wir Ihre Bewerbung bestmöglich berücksichtigen können.

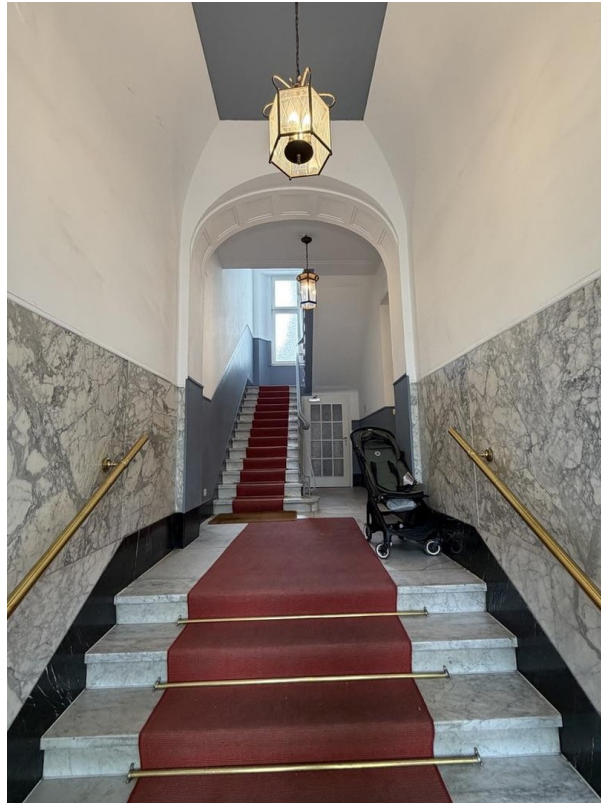
Lage

IA-Lage in einer der schönsten Straßen Kölns – der Volksgartenstraße - mitten im Herzen der beliebten Südstadt. Eine bessere Wohnlage ist in Köln kaum vorstellbar. Der direkt angrenzende Volksgarten, zahlreiche Restaurants, Cafés, Bars und Einkaufsmöglichkeiten sowie das vielfältige urbane Leben der Südstadt befinden sich nur wenige Schritte entfernt. Gleichzeitig profitieren Sie von einer hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit mehreren Straßenbahn- und Buslinien in unmittelbarer Nähe. Hier verbinden sich höchste Lebensqualität, urbanes Flair und kurze Wege auf ideale Weise.

Infrastruktur:

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Zimmer 1 mit Balkon

Exposé - Galerie



Balkon



Zimmer 4 mit Gartenzugang

Exposé - Galerie



Zimmer 5 hinter Küche



Küche

Exposé - Galerie



Bad bald mit Wanne & Dusche

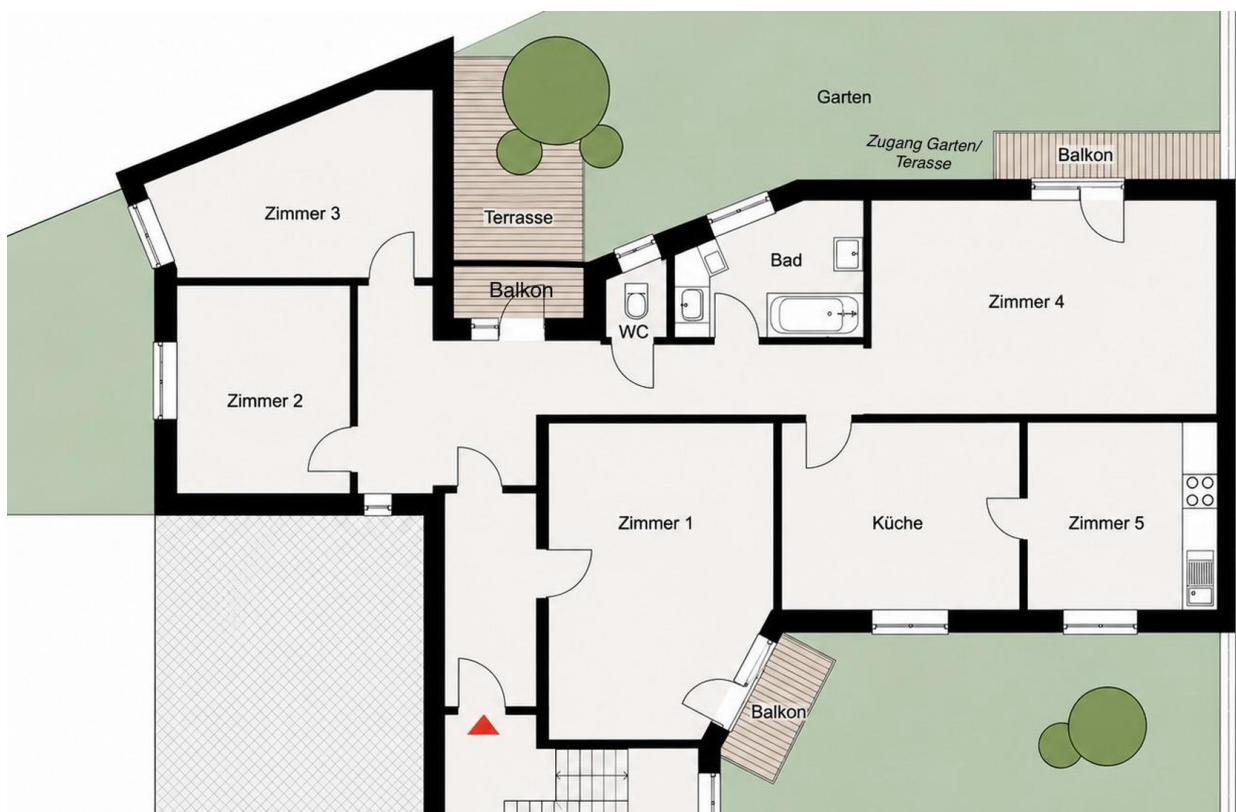


Zimmer 2 nach Eingang links



Balkon inkl. Garten/Terrasse

Exposé - Galerie



Grundriss (schematisch)