

# Exposé

## Wohnung in Köln

### großzügige 4-Zimmer-Wohnung in Deutz



Objekt-Nr. OM-466159

### Wohnung

Vermietung: **1.950 € + NK**

Ansprechpartner:  
Claudia Eßer

50679 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	121,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Summe Nebenkosten	450 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	3.900 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung bietet den großzügigen Zuschnitt und die Raumhöhen, die man bei Neubauten selten findet. Bereits der Eingangsbereich vermittelt ein Gefühl von Großzügigkeit: Die helle Diele verbindet Küche-, Wohn- und Esszimmer miteinander. Das klassische Fischgrätparkett in Wohn- und Esszimmer als auch den Fluren betont den Altbaucharakter und verleiht der Wohnung eine warme, wohnliche Atmosphäre. Das Arbeits-/Kinderzimmer und das Hauptschlafzimmer sind mit Teppichboden ausgelegt. Die Küche, das Bad und das Gäste-WC sind gefliest. Die Küche bietet mit rund 15 qm genug Platz für eine moderne Einbauküche mit Essbereich.

Besonders hervorzuheben ist noch der parkähnliche Gemeinschaftsgarten, der zum Haus gehört und von allen Hausbewohnern genutzt werden darf. Die weitläufige Grünfläche mit altem Baumbestand bietet Ihnen die Möglichkeit, mitten in der Stadt einen eigenen Garten zu genießen.

## Ausstattung

Diese wunderbare Wohnung zusammengefasst:

- Baujahr Mitte 1920er Jahre, vermutlich 1925
- teilweise Wiederaufbau des obersten Geschosses und des Daches zwischen 1955 und 1964
- Wohnfläche 121 qm
- 3. Obergeschoss Altbau
- 4 Zimmer
- hohe Decken
- Wohnküche
- Wohn- und Esszimmer durch Schiebetür getrennt! (teilbar)
- Parkett in Wohn- und Esszimmer
- Bad en suite
- Arbeits-/Kinderzimmer
- 2 geschlossene, wintergartenähnliche Veranden mit Gartenblick
- 1 Kellerraum
- 1 Außenstellplatz
- Stellplatz für Waschmaschine und Trockner im Waschkeller

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

Köln-Deutz zählt zu den beliebtesten und lebendigsten Stadtteilen der Domstadt. Die Technische Hochschule ist nur einen Steinwurf weit entfernt, der ÖPNV als Bus und U-Bahn vor der Haustüre. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants, der Rhein, die Lanxess-Arena sowie der Bahnhof Köln-Deutz mit direkter ICE-, S- und U-Bahn Anbindung vervollständigt die Infrastruktur.

Trotz der zentralen Lage bietet das Umfeld eine gute Wohnatmosphäre - der rückwärtige Gartenbereich ist zudem eine grüne Oase in der Stadt.

Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	104,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Fensterfront im Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schiebetür zw. Wohn-/Esszi.



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Küche mit Veranda, Abstellr.



Flur Richtung Bad

# Exposé - Galerie



Toilette



Fenster in Kinder-/Arbeitszi.

# Exposé - Galerie



Kinder-/Arbeitszimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Veranda



Schlafzimmer Richtung Bad

# Exposé - Galerie



Blick vom Bad zum Wohnzi.

