

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Köln

**Stilvoll wohnen unterm Dach – Kernsanierte Zwei  
Zimmer Wohnung mit hochwertiger Ausstattung!**



Objekt-Nr. OM-467410

**Dachgeschosswohnung**

Vermietung: **650 € + NK**

51067 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	38,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	120 €	Etage	2. OG
Mietsicherheit	1.950 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese frisch kernsanierte Zwei Zimmer Dachgeschosswohnung vereint auf ca. 38 m<sup>2</sup> modernes Design, hochwertige Ausstattung und eine durchdachte Raumaufteilung. Sie eignet sich ideal für Singles, Pendler oder Berufstätige, die eine stilvolle Wohnlösung in verkehrsgünstiger Lage suchen.

Über den separaten, autarken Zugang gelangen Sie in die Wohnung. Das großzügige Wohn und Esszimmer bildet das Herzstück der Wohnung und überzeugt mit einem hochwertigen Fischgrätboden, abgehängten Decken mit integrierter LED Beleuchtung sowie einer offenen Gestaltung. Die sichtbaren Holzbalken setzen dabei einen besonderen architektonischen Akzent und verleihen der Wohnung ihren individuellen Charme.

Die neue Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten einschließlich Geschirrspüler fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und bietet beste Voraussetzungen für den Alltag.

Das separate Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen Kleiderschrank und schafft eine angenehme Rückzugsmöglichkeit.

Das moderne Badezimmer wurde mit großformatigen Fliesen, einer hochwertigen Dusche, stilvollen schwarzen Armaturen sowie einem modernen Waschtisch ausgestattet und überzeugt durch seine zeitlose Gestaltung.

Auch die Lage lässt keine Wünsche offen. Die Straßenbahnhaltestelle der Linien 3 und 18 mit direkter Verbindung in die Kölner Innenstadt erreichen Sie in nur etwa drei Gehminuten. Der Autobahnanschluss befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Das Krankenhaus Köln Holweide liegt direkt nebenan und macht die Wohnung insbesondere für dort Beschäftigte besonders attraktiv.

Die Wohnung ist ein Erstbezug nach Kernsaniierung und ab dem 01.07. bezugsfrei. Sie bietet die ideale Kombination aus modernem Wohnkomfort, hochwertiger Ausstattung und einer hervorragenden Verkehrsanbindung.

## Ausstattung

- Erstbezug nach Sanierung
- hochwertige Einbauküche mit Spülmaschine
- hochwertige Vinyl-Boden
- Duschbad
- Rollläden
- eigener Zugang zur Wohnung (nicht über das Hauptgebäude)
- perfekt für Singles

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Lage im rechtsrheinischen Köln-Holweide, unweit der Straßenbahnhaltestelle Neufelder Straße. Von hier aus ermöglichen die Linien 3 und 18 eine direkte und schnelle Verbindung in die Kölner Innenstadt – ideal für Pendler oder Berufstätige mit Arbeitsplätzen in der City.

In direkter Nachbarschaft befindet sich das Krankenhaus Köln-Holweide, was die Lage auch für Mitarbeitende im Gesundheitswesen besonders interessant macht. Nur wenige Minuten

entfernt verläuft die Bergisch Gladbacher Straße, die mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs überzeugt.

Auch Köln-Dellbrück ist in kurzer Distanz erreichbar – hier laden sowohl die Dellbrücker Hauptstraße mit weiteren Geschäften als auch die Waldgebiete in der Umgebung zu Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten ein. Für Autofahrer bietet die schnelle Anbindung an die A3 (ca. 5 Minuten) eine hervorragende Verbindung in Richtung Leverkusen, Düsseldorf oder Frankfurt.

Die Kombination aus urbaner Infrastruktur, naturnaher Umgebung und optimaler Verkehrsanbindung macht diese Lage besonders attraktiv für Menschen mit einem dynamischen Lebensstil.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	125,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

