

# Exposé

## Wohnung in Köln

### Schöne voll möblierte 2-Zimmer Wohnung mit Balkon im wunderschönen Köln Nippes



Objekt-Nr. OM-468377

#### Wohnung

Vermietung: **1.240 € + NK**

Ansprechpartner:  
Alexander Gillessen

Escherstraße 60  
50733 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1953	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	62,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Nebenkosten	250 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	2.480 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

+++Wichtige Information+++Details zur Pauschalmiete+++

1.490,00 €/Monat Pauschalmiete inklusive der Kosten für Strom, Heizung, Wasser und Internet!

Herzlich willkommen in Ihrer neuen Wohnung! Diese einladende, komplett möblierte Mietwohnung garantiert maximalen Komfort und ein behagliches Wohngefühl. Aufgeteilt in zwei Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer, einen Flur sowie einen Balkon bietet sie sämtliche Vorzüge, die man sich wünscht.

Gleich beim Eintreten werden Sie von einer freundlichen Diele empfangen, die reichlich Stellfläche für Garderobe und Schuhe bereithält. Das Entree führt Sie direkt weiter in den lichtdurchfluteten Wohnbereich, der mit wertigen Möbeln und einer stilvollen Inneneinrichtung glänzt. Ein perfekter Ort, um die Seele baumeln zu lassen, fernzusehen oder Besuch zu empfangen.

Die Küche präsentiert sich voll ausgestattet mit modernen Geräten und hält jede Menge Stauraum für Ihr Kochequipment bereit. Direkt von hier aus haben Sie Zugang zum Balkon, der eine wunderbare Oase im Freien darstellt. Nutzen Sie diesen Platz für Mahlzeiten unter freiem Himmel oder erholen Sie sich dort bei einem guten Buch und einem Glas Wein.

Das Schlafzimmer erwartet Sie mit einem gemütlichen Bett, einem großzügigen Kleiderschrank sowie einem eleganten Schminktisch. Das zeitgemäß gestaltete Badezimmer ist mit einer Duschwanne, einem WC, einem Waschbecken und einer eigenen Waschmaschine komfortabel ausgestattet.

Auf den Punkt gebracht bietet diese bezugsfertige 2-Zimmer-Wohnung ein stilvolles und behagliches Ambiente, das darauf wartet, von Ihnen bezogen zu werden. Sichern Sie sich noch heute Ihren Besichtigungstermin und lassen Sie sich vor Ort von dieser attraktiven Immobilie begeistern!

## Ausstattung

+++Highlights der Ausstattung+++

- Positionierung unmittelbar an der S-Bahn-Station Nippes- Optionale regelmäßige Reinigung auf Wunsch (separat zu vergüten)
- Komplett eingerichtet und sofort bezugsfertig!
- Küchenzeile inklusive Backofen, Kochfeld, Kühlschrank, Gefrierfach, Spülbecken, Geschirrspüler sowie Geschirr
- Bad ausgestattet mit Badewanne inklusive Duschfunktion, Spiegel, Waschbecken, Toilette und Waschmaschine
- Ausziehbare Couch
- Arbeitsplatz mit Schreibtisch und passendem Stuhl
- Außenbereich (Balkon) möbliert mit Tisch und Sitzgelegenheiten
- Flatscreen
- TV sowohl im Wohnbereich als auch im Schlafrum
- Internetflatrate (WLAN) und TV
- Anschluss inbegriffen
- Schlafrum mit Doppelbett, zwei Nachttischen, zwei Kleiderschränken und Frisiertisch
- Garderoben-Schuhschrank im Eingangsbereich

- Bodenmaterialien: Laminatboden und Fliesen
  - Zentralheizung über Gas
  - Warmwasseraufbereitung im Bad mittels Durchlauferhitzer
  - Kunststofffenster mit zweifacher Isolierverglasung
- +++Details zum Mietverhältnis+++
- Mindestlaufzeit des Mietvertrags beträgt 12 Monate
  - Ab sofort bezugsbereit!
  - Unbefristeter Mietvertrag
  - Verzicht auf Staffel
  - oder Indexvereinbarungen
  - 1.240,00 € monatliche Nettokaltmiete
  - 250,00 € monatliche Betriebskostenpauschale (Heizung und Wasser bereits enthalten)
  - 1.490,00 € pauschale Gesamtmiete (Warmmiete)
  - 2.480,00 € zu hinterlegende Mietkaution
  - Tierhaltung ist nicht gestattet
  - Übergabe des Objekts erfolgt in einem ordentlichen, gepflegten Zustand

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller

## Lage

Die Immobilie besticht durch ihre Lage im dynamischen Stadtteil Köln-Nippes, welcher für seine Buntheit, das kulturelle Flair und sein pulsierendes Umfeld geschätzt wird. Nur ein kurzer Spaziergang trennt Sie von einer Vielzahl an Cafés, Lokalen und Boutiquen, die zum Verweilen und Stöbern einladen. Ebenso sind Lebensmittelmärkte und sämtliche Läden des alltäglichen Bedarfs bequem zu Fuß zu erreichen.

Medizinische Versorgung durch Praxen verschiedenster Fachrichtungen sowie Apotheken liegt ebenfalls in komfortabler Nähe. Diese Wohnlage erlaubt es Ihnen, voll am lebendigen City-Life teilzuhaben, während Sie in den eigenen vier Wänden dennoch entspannte Ruhe genießen können.

Der bekannte Nippeser Wochenmarkt auf dem Wilhelmplatz begeistert mit frischen Erzeugnissen und Spezialitäten aus der Region, wohingegen der malerische Lohsepark als grüne Zuflucht mitten im urbanen Geschehen dient. Wer Kultur sucht, findet im direkten Umkreis diverse Attraktionen und Spielstätten; so locken etwa das Kulturzentrum Alte Feuerwache oder das moderne Theater Studio Trafique regelmäßig mit abwechslungsreichen Inszenierungen und Events.

Dank der hervorragenden Infrastruktur sind Sie zudem optimal angebunden, um ganz Köln flexibel zu entdecken. Die Stadtbahnhaltestelle Nippes liegt nur einige Schritte entfernt und sichert Ihnen einen schnellen, direkten Weg in das Zentrum sowie zum Kölner Hauptbahnhof.

Zusammenfassend verbindet die Position dieser Wohnung in Köln-Nippes auf ideale Weise großstädtische Vorzüge mit einem gemütlichen Kiez-Gefühl und bietet den perfekten Ausgangspunkt, um das reichhaltige Stadtleben in vollen Zügen auszukosten.

# Exposé - Galerie



Küche 2



Küche 3



Wohnen und Arbeiten

# Exposé - Galerie



Wohnen und Arbeiten 2



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer 2

# Exposé - Galerie



Balkon



Balkon 2

# Exposé - Galerie



Balkon 3



Garten

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Umgebung

# Exposé - Grundrisse



Grundriss