

# Exposé

## Wohnung in Köln

### Kernsanierte 3Z Wohnung mit Balkon in Bestlage Köln Sülz



Objekt-Nr. **OM-468808**

#### Wohnung

Vermietung: **1.800 € + NK**

Ansprechpartner:  
Herr Neumann

50937 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1965	Mietsicherheit	3.600 €
Etagen	3	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	1,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	74,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	5,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	160 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese hochwertig kernsanierte Drei-Zimmer-Wohnung mit etwa 74 Quadratmetern liegt in einer ruhigen und gefragten Wohnlage in Köln. Sie besticht durch eine moderne Ausstattung, helle Räume und ein stimmiges Gesamtbild und eignet sich ideal für Berufstätige, Paare, kleine Familien oder Wohngemeinschaften mit gehobenem Anspruch.

Die Wohn- und Schlafbereiche sind mit hochwertigem Eichenholz-Parkett ausgestattet und bieten eine komfortable Wohnatmosphäre. Das Bad wurde neu gestaltet und mit großformatigen Fliesen sowie neuen Sanitärelementen versehen. Zudem wurden Elektrik und Versorgungsleitungen vollständig erneuert. Die Wohnung verfügt über eine eigene Gastherme.

Die Küche erhält noch eine hochwertige Einbauküche, die unentgeltlich mitgenutzt werden darf. Auf den Fotos ist sie daher noch nicht zu sehen.

Bitte beachten: Dieses Inserat bezieht sich auf die Wohnung im 2. Obergeschoss. Da diese erst im August fertiggestellt wird, finden die Besichtigungen in der bereits fertig sanierten, baugleichen Referenzwohnung im 3. Obergeschoss statt. Auch die inserierten Fotos stammen aus dieser Referenzwohnung und vermitteln einen vollständigen Eindruck von Ausstattung und Zuschnitt.

Die Wohnung wird – bis auf die Einbauküche – unmöbliert vermietet.

Kaltmiete: 1.800 Euro

Nebenkosten-Vorauszahlung: 160 Euro

## Ausstattung

- Neue Einbauküche
- Landhausdielenparkett
- Saniertes Bad
- Elektrik auf neuestem Stand
- Erfolgte Strangsanierung
- Großzügiges Kellerabteil

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die Vermietung erfolgt von privat, und wir freuen uns über sympathische und zuverlässige Interessenten, die die hochwertige Wohnung zu schätzen wissen.

Für die Bewerbung benötigen wir eine aktuelle Schufaauskunft, die letzten drei Lohnnachweise des Zahlungsträgers, oder falls die Eltern die Miete übernehmen, eine entsprechende Bestätigung, ggfs, Studiennachweis, Arbeitsvertrag.

Zusätzlich wünschen wir eine kurze Beschreibung zur Person und zu den Plänen in den kommenden Jahren.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer der beliebtesten Wohnlagen von Köln Sülz, nur wenige Schritte von der Uniklinik entfernt. Mehrere Bahnstationen wie Arnulfstraße und Zülpicher Straße sind schnell erreichbar und bieten eine direkte Anbindung in die Innenstadt sowie zu den umliegenden Stadtteilen. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants liegen in

unmittelbarer Nähe, ebenso ruhige Seitenstraßen und Grünflächen, die das Wohnumfeld besonders angenehm machen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	169,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Balkon

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Zimmer

# Exposé - Galerie



Zimmer



Zimmer

# Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Küche

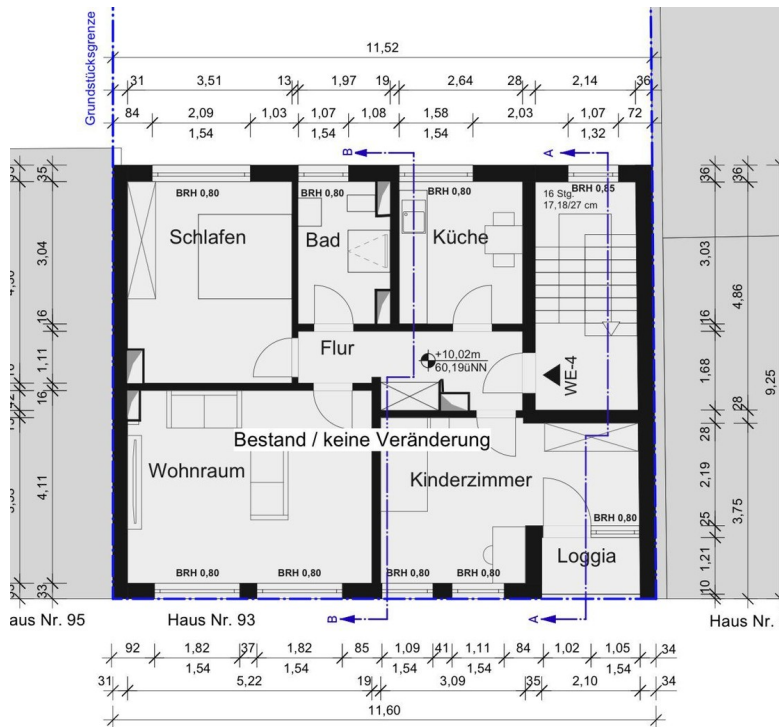


Flur

# Exposé - Galerie

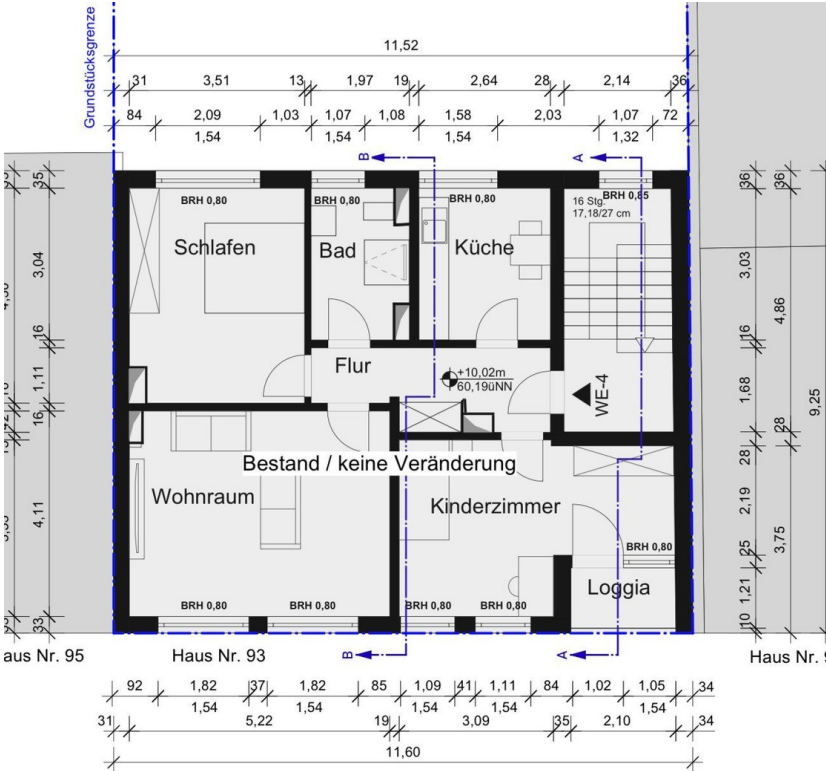


Balkon



Grundriss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss