

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Köln

### Erstbezug nach Sanierung: Helle 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Klimageräten in Köln-Weidenpesch



Objekt-Nr. **OM-469029**

#### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.296 € + NK**

Ansprechpartner:  
Herr A. Tillessen

50737 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	15.07.2026
Zimmer	4,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	72,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Strom	Badezimmer	1
Nebenkosten	170 €	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	170 €	Heizung	Sonstiges
Mietsicherheit	3.888 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese frisch und umfassend sanierte 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in Köln-Weidenpesch.

Auf rund 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Wohnung einen durchdachten Grundriss mit einem großzügigen Wohnbereich, einem Schlafzimmer sowie zwei weiteren Zimmern, die sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignen. Dadurch ist die Wohnung sowohl für Paare mit Homeoffice-Bedarf als auch für kleine Familien attraktiv.

Im Rahmen der Sanierung wurden unter anderem die Elektrik, das Badezimmer, die Bodenbeläge sowie sämtliche Wand- und Deckenflächen erneuert. Die Wohnung präsentiert sich daher in einem modernen und gepflegten Zustand.

Besonders hervorzuheben sind die modernen Mono-Split-Klimageräte in Wohn- und Schlafzimmer. Diese ermöglichen nicht nur energieeffizientes Heizen, sondern sorgen im Sommer zusätzlich für angenehme Kühlung und ein komfortables Raumklima. Die beiden weiteren Zimmer verfügen über moderne Elektroheizkörper. Im Badezimmer wurde ein elektrischer Handtuchheizkörper installiert.

Die Wohnung eignet sich ideal für Mieter, die eine modernisierte Wohnung mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und guter Anbindung suchen.

## Ausstattung

Highlights:

- \* Erstbezug nach umfassender Sanierung
- \* 4 gut geschnittene Zimmer
- \* ca. 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* modernes Duschbad
- \* separate Küche
- \* neue Elektrik
- \* neue Vinyl-/PVC-Bodenbeläge
- \* Wohn- und Schlafzimmer mit modernen Mono-Split-Klimageräten (Heizen & Kühlen)
- \* elektrische Heizkörper in den weiteren Zimmern
- \* elektrischer Handtuchheizkörper im Bad
- \* Kellerraum vorhanden
- \* helle Räume
- \* vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Homeoffice oder Familie

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohnlage in Köln-Weidenpesch in unmittelbarer Nähe zur Straßenbahnhaltestelle Köln Scheibenstraße.

Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Apotheken sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar. Die Lage verbindet ruhiges Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung an die Kölner Innenstadt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	110,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

