

Exposé

Dachgeschosswohnung in Köln

Maisonette mit Galerie, großer Dachterrasse und neuer Wärmepumpe in Alt-Weiden



Objekt-Nr. OM-470881

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.656 € + NK**

Ansprechpartner:
Heinrich Wilhelm Jansen

Arndtstraße 32-34
50858 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	01.08.2026
Zimmer	2,50	Zustand	renoviert
Wohnfläche	92,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Strom	Badezimmer	1
Nebenkosten	200 €	Etage	3. OG
Mietsicherheit	4.968 €	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Maisonettewohnung bietet auf ca. 92 m² Wohnfläche ein Raumgefühl, das man nur selten findet. Herzstück der Wohnung ist der offen gestaltete Wohnbereich mit einer beeindruckenden Fensterfront über zwei Ebenen und einer Raumhöhe von nahezu fünf Metern. Die großzügigen Glasflächen sorgen für viel Tageslicht und verleihen der Wohnung ihren besonderen Charakter.

Auf der unteren Ebene befinden sich der Wohn- und Essbereich mit offenem Küchenbereich, ein Schlafzimmer, das Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf den Balkon mit Blick ins Grüne.

Über die Wendeltreppe erreichen Sie die Galerieebene. Dieser offene Bereich eignet sich ideal als Homeoffice, Bibliothek, Atelier oder persönlicher Rückzugsort. Von hier aus gelangen Sie auf die großzügige Dachterrasse, die den Wohnraum in den Sommermonaten angenehm erweitert und viel Platz zum Entspannen bietet.

Die Wohnung wurde in den Jahren 2025 und 2026 umfassend modernisiert. Neben der Installation einer modernen Luft-Luft-Wärmepumpe mit Kühlfunktion wurden umfangreiche Elektroarbeiten durchgeführt, ein neuer Schaltschrank installiert, die Türsprechanlage erneuert, Schalter und Bedienelemente modernisiert, Rollladenmotoren ausgetauscht sowie zahlreiche Armaturen erneuert. Das hochwertige Echtholzparkett wurde fachgerecht aufgearbeitet. Zusätzlich wurde das Dach des Gebäudes energetisch saniert.

Die Wohnung präsentiert sich zum Einzug in einem sehr gepflegten und modernisierten Zustand.

Ausstattung

- Maisonettewohnung über zwei Ebenen
- Galerieebene mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Große Dachterrasse
- Zusätzlicher Balkon
- Moderne Luft-Luft-Wärmepumpe mit Kühlfunktion
- Umfangreiche Modernisierung 2025/2026
- Energetisch saniertes Dach
- Echtholzparkett
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates Gäste-WC
- Erneuerte Elektroinstallation mit neuem Schaltschrank
- Modernisierte Türsprechanlage
- Kellerraum
- Waschmaschinenanschluss im Keller

Ausstattung

Die Wohnung eignet sich besonders für berufstätige Singles oder Paare, die ein besonderes Wohnumfeld mit viel Licht, großzügigen Außenflächen und moderner Ausstattung suchen.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass Besichtigungstermine ausschließlich nach Vorlage vollständiger Kontaktdaten vereinbart werden können.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Dachterrasse, Vollbad, Gäste-WC

Lage

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und gefragter Wohnlage von Köln-Weiden. Die gewachsene Nachbarschaft verbindet ein angenehmes Wohnumfeld mit einer hervorragenden Infrastruktur.

Das Rhein-Center, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar. Die Straßenbahnlinie 1 sowie der Bahnhof Köln-Lövenich bieten eine sehr gute Anbindung an die Kölner Innenstadt. Auch die Autobahnen A1, A4 und A57 sind in wenigen Minuten erreichbar.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	118,00 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Hausfront Vorderseite

Exposé - Galerie



Flur Richtung Eingang



Wohnzimmer Richtung Eingang

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Richtung Küche



Schlafzimmer von rechts

Exposé - Galerie



Schlafzimmer von links



Gästetoilette

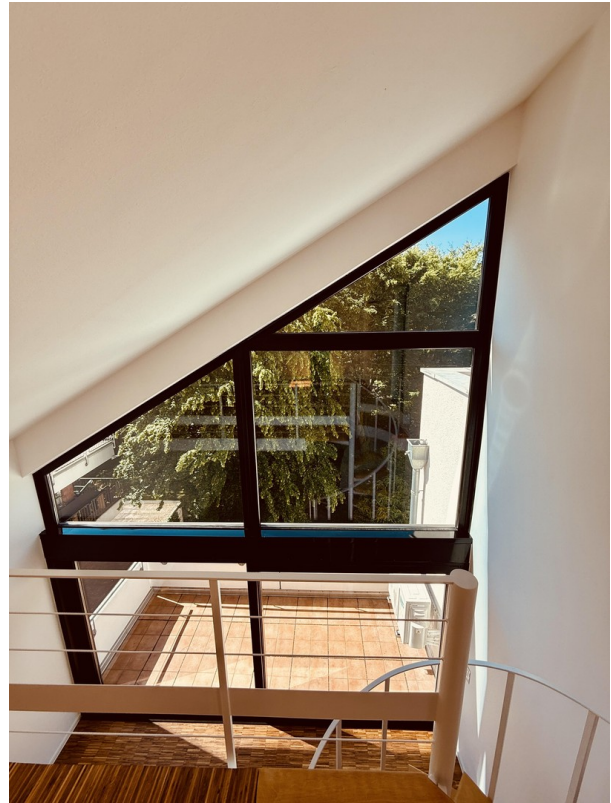


Badezimmer

Exposé - Galerie



Balkon



Empore Richtung Balkon



Empore Richtung Dachfenster

Exposé - Galerie



Empore Richtung Wand



Empore Richtung Dachterrasse

Exposé - Galerie



Dachterrasse Richtung Empore



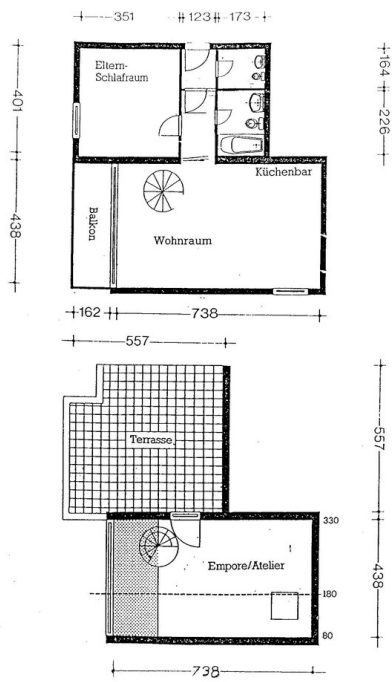
Empore Richtung Geländer

Exposé - Galerie



Hausfront Gartenseite

Exposé - Grundrisse



Wohnung
Maisonette/Atelier
Wohnraum mit Küchenbar,
Schlafraum, Atelier, Balkon +
Dachterrasse

Grundriss