

# Exposé

## Wohnung in Köln

### Zentrale Vollmöblierte 2 Zimmerwohnung direkt am Park \*Balkon\*



Objekt-Nr. **OM-471933**

### Wohnung

Vermietung: **1.240 € + NK**

Düsseldorfer Straße 37  
51063 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	ab Datum
Etagen	1	Übernahmedatum	01.10.2026
Zimmer	2,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	62,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	200 €	Etage	Erdgeschoss
Miete Garage/Stellpl.	60 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	3.000 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Es handelt sich um eine 2. Zimmer Wohnung im Erdgeschoss mit einem Balkon, (welche 2024 komplett saniert wurde) in einem gepflegten 12 Familienhaus, in zweiter Reihe am Rhein. Das Haus befindet sich in einem guten Zustand, zuletzt wurden in 2023/2024 sämtliche Wasser- und Abwasserleitungen im Gebäude erneuert, sowie eine neue Heizung Ende 2023 eingebaut und die Bäder in 2023/2024 modernisiert. Auch verfügt das Haus bereits über zeitgemäße Wärmedämmung, neue Balkone und Isolierverglasung.

Das Haus verfügt über Fußbodenheizung, so dass man die Möbel in den Wohnungen stellen kann wie man möchte. Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Kellerraum, des Weiteren gibt es einen Trockenraum im Keller, so dass man auch dort die Wäsche trocknen kann.

Auch gibt es einen Außenstellplatz für die Wohnung, welcher angemietet werden kann.

## Ausstattung

Die Wohnung ist vollmöbliert und verfügt über folgende Ausstattung:

- Neue Einbauküche mit Elektrogeräten
- Cerankochfeld
- Geschirrspüler
- Kühlgefrierkombi
- Mikrowelle
- Wasserkocher
- Geschirr
- Gläser
- Hochwertiges Besteck von Zwilling
- Töpfe und Pfannen
- andere Kleinartikel für die Küche
- Waschmaschine
- Flatscreen / TV
- Beleuchtung
- Tischleuchten
- Doppelbett 1,4 m x 2 m mit hochwertiger Matratze
- Bettwäsche & Handtücher
- Kleiderschrank
- Kommoden und anderen Schränke
- Großes Sofa
- Sessel
- Schreibtisch
- Esstisch

- Wohnzimmertisch
- Teppich
- Staubsauger
- Wäscheständer
- Waschmaschine
- Balkonmöbel

Es gehören auch noch eine Schlafzimmerschrank, Gardinen und Badaccessoires mit dazu, welche auf den Fotos nicht zu sehen sind.

Alle Gegenstände sind Neuwertig.

In den Nebenkosten (für 2. Personen berechnet) sind bereits die Treppenhaus Reinigung und der Mülltonnen Service inkludiert, so dass man sich außer der Wohnung um nichts mehr kümmern muss.

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

**Sonstiges**

Die Wohnung ist bereits Vollmöbliert, so dass sich diese nicht nur hervorragend für Private Zwecke anbietet, sondern auch als Dienstwohnung, Pendlerwohnung, Monteure oder alle anderen Personengruppen, welche eine Zweitwohnung benötigen ohne diese selber einrichten zu wollen.

Es gibt eine Mindestmietdauer von 6 Monaten.

Die Warmmiete der Wohnung beträgt 1.440 € inkl. Nebenkosten zzgl Strom.

Es kann ein Außenstellplatz für 60 € Monatlich mit angemietet werden.

Die Wohnung wird direkt vom Eigentümer vermietet.

**Lage**

Das Haus grenzt direkt an den Park am Stammheimer Ufer an, sodass man von der Haustüre sofort im Grünen steht. Der Böcking Park befindet sich auch schräg gegenüber vom Haus, so dass man Zentral angebunden ist, egal ob mit dem Auto (A3 ist weniger wie 5min entfernt oder die B8 welche sofort am Straßen ende angrenzt), dem Bus oder der Bahn. An die nächste Haltestelle am Clevischer Ring ist man zu Fuß in ca. 3 Minuten, auch hat man Fußläufig sämtliche Lebensmittelgeschäfte, Restaurants, Cafés und Bars in der Umgebung. Die Schanzenstraße ist auch nur ca.10 Fußminuten entfernt. Trotzdem der Zentralen Lage ist die Düsseldorfer Str. eine Ruhiger Straße, so dass man nichts von dem Geschehen in der Wohnung mitbekommt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	113,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Frontansicht

# Exposé - Galerie



Ansicht vom Hof



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



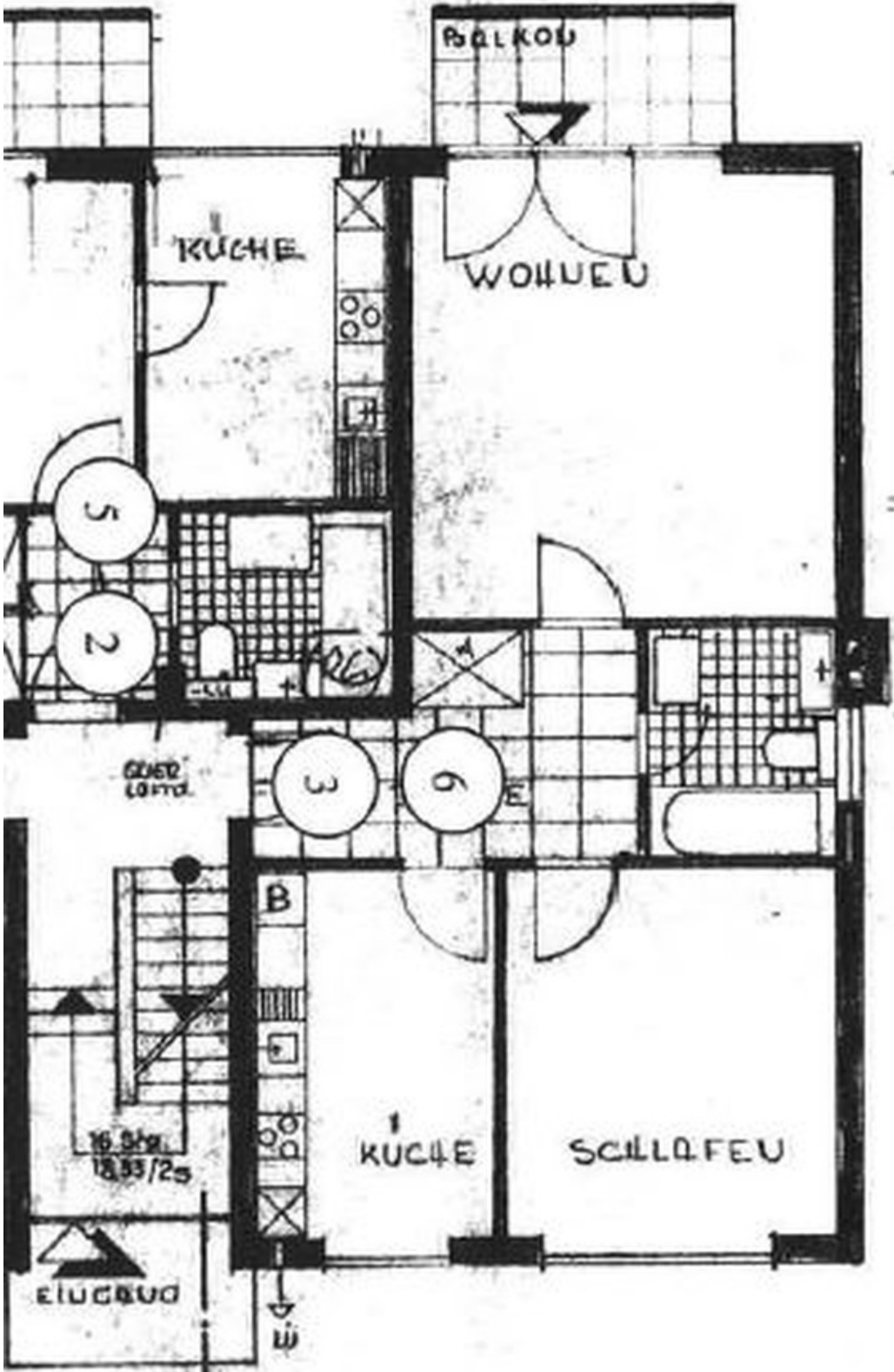
Seitenansicht

# Exposé - Galerie



Stammheimer Ufer

# Exposé - Grundrisse



Grundriss