

Exposé

Wohnung in Köln

Sanierte und großzügige 2,5 Zimmer-Wohnung mit Wintergarten!



Objekt-Nr. OM-473425

Wohnung

Vermietung: **1.390 € + NK**

50737 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,50	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	85,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	180 €	Etage	3. OG
Mietsicherheit	4.170 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese hochwertig kernsanierte Wohnung im 3. Obergeschoss überzeugt mit einer modernen Ausstattung, einer durchdachten Raumaufteilung und einem besonderen Wohnambiente. Die erst vor Kurzem abgeschlossene Kernsanierung verleiht der Wohnung einen neuwertigen Charakter und sorgt für ein zeitgemäßes Wohngefühl.

Die Wohnung verfügt über zwei großzügig geschnittene Zimmer, die vielseitig als Wohn- und Schlafzimmer oder alternativ mit einem Homeoffice genutzt werden können. Beide Zimmer bieten einen direkten Zugang zum geschlossenen Wintergarten, der das besondere Highlight der Wohnung darstellt. Er erweitert den Wohnraum auf angenehme Weise und eignet sich ideal als lichtdurchfluteter Essbereich, gemütliche Lounge oder Rückzugsort – unabhängig von der Jahreszeit.

Die offene Küche fügt sich harmonisch in den angrenzenden Essbereich ein und schafft eine moderne, kommunikative Wohnatmosphäre. Große Fensterflächen sorgen in der gesamten Wohnung für viel Tageslicht und ein freundliches Wohngefühl.

Das modern ausgestattete Tageslichtbad verfügt über eine ebenerdige Dusche und überzeugt mit einer zeitlosen Gestaltung sowie hochwertiger Ausstattung.

In der gesamten Wohnung wurde ein hochwertiger Vinylboden verlegt, der eine angenehme Wohnatmosphäre schafft und gleichzeitig besonders pflegeleicht sowie langlebig ist.

Auch energetisch wurde das Gebäude umfassend modernisiert. Neue, effiziente Kunststoffenster, eine moderne Wärmepumpe sowie eine Fassadendämmung sorgen für ein zeitgemäßes und energieeffizientes Wohnklima.

Die Wohnung befindet sich in Köln-Weidenpesch, einem beliebten Stadtteil mit hervorragender Infrastruktur. Die nächste Stadtbahnhaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Anbindung an die Kölner Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten sowie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Zur Wohnung gehören ein eigener Kellerraum sowie die Möglichkeit, die Waschmaschine entweder direkt in der Wohnung oder alternativ im gemeinschaftlichen Waschraum anzuschließen.

Ein Stellplatz gehört nicht zur Wohnung, jedoch stehen im direkten Umfeld ausreichend öffentliche Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

Die Wohnung ist kurzfristig bezugsfrei und bietet ideale Voraussetzungen für alle, die ohne Renovierungsaufwand in ein hochwertig modernisiertes Zuhause einziehen möchten.

Ausstattung

Die Ausstattung der Wohnung entspricht einem modernen Neubau-Standard und wurde im Zuge der Kernsanierung hochwertig und zeitlos umgesetzt. Helle Räume, klare Linien und eine harmonisch abgestimmte Materialauswahl schaffen ein stilvolles Wohnambiente.

In der gesamten Wohnung wurde ein hochwertiger Vinylboden verlegt, der nicht nur optisch überzeugt, sondern auch besonders pflegeleicht und langlebig ist. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und unterstreichen die freundliche Wohnatmosphäre.

Die offene Küche mit angrenzendem Essbereich bietet ideale Voraussetzungen für die individuelle Gestaltung Ihrer Traumküche und fügt sich harmonisch in das moderne Raumkonzept ein.

Das modern ausgestattete Tageslichtbad verfügt über eine ebenerdige Dusche sowie hochwertige Sanitärobjekte und überzeugt durch seine zeitlose Gestaltung.

Die beiden großzügig geschnittenen Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und verfügen jeweils über einen direkten Zugang zum geschlossenen Wintergarten. Dieser erweitert den Wohnraum auf besondere Weise und eignet sich hervorragend als lichtdurchfluteter Essbereich, Homeoffice oder gemütlicher Rückzugsort – zu jeder Jahreszeit.

Im Zuge der energetischen Sanierung wurden neue, effiziente Kunststofffenster verbaut sowie eine moderne Wärmepumpe installiert. In Kombination mit der Fassadendämmung ergibt sich ein energieeffizientes und zukunftsorientiertes Gesamtpaket.

Ein eigener Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum. Für die Waschmaschine besteht die Möglichkeit, diese entweder direkt in der Wohnung oder alternativ im gemeinschaftlichen Waschkraum anzuschließen.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad

Lage

Die Wohnung befindet sich in Köln Weidenpesch und überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur sowie eine optimale Anbindung an die Kölner Innenstadt. Die Lage entlang der Neusser Straße bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Geschäften des täglichen Bedarfs, die bequem fußläufig erreichbar sind.

Supermärkte wie Rewe und Lidl befinden sich jeweils nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglichen eine unkomplizierte Nahversorgung im Alltag. Auch zahlreiche Restaurants, Cafés und weitere Dienstleister prägen das lebendige Umfeld und sorgen für eine hohe Wohnqualität.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ideal. Die Bahnhaltestelle Scheibenstraße ist in nur etwa zwei Minuten zu Fuß erreichbar. Von hier aus verkehren die KVB Linien 12 und 15, die eine schnelle und direkte Verbindung in die Kölner Innenstadt bieten. Somit sind sowohl die City als auch weitere Stadtteile in kurzer Zeit bequem erreichbar.

Das Naturschutzgebiet Ginsterpfad ist ebenfalls schnell erreicht und bietet eine willkommene Auszeit im Grünen.

Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus urbanem Leben, sehr guter Erreichbarkeit und einer gewachsenen, lebendigen Nachbarschaft.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	119,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

