

Exposé

Wohnung in Köln

Schiffe zählen. Den ganzen Tag!



Objekt-Nr. OM-80311

Wohnung

Vermietung: **1.897 € + NK**

51149 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2003
Zimmer	3,00
Wohnfläche	97,34 m ²
Energieträger	Gas
Summe Nebenkosten	250 €
Mietsicherheit	5.691 €

Übernahme	ab Datum
Übernahmedatum	01.04.2026
Zustand	gepflegt
Etage	2. OG
Garagen	1
Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Genießen Sie täglich das tolle Rheinpanorama und machen Sie Urlaub auf Balkonien. Tanzen Sie auf Ihrem eigenen Balkon zur Musik des vorbeifahrenden Partyschiffes. Erleben Sie gemeinsam mit Ihren Freunden die Kölner Lichter aus der ersten Reihe. Durch die Südausrichtung des Balkons können Sie auch nach Feierabend noch in der Abendsonne grillen. Einmal im Jahr geht sogar der Karnevalszug des Veedels direkt am Wohnhaus vorbei.

Vermietet wird eine Traumwohnung in einmaliger Lage von Köln-Ensen (Stadtbezirk Köln-Porz). Die monatliche Netto-Kaltmiete ist inkl. Einzelgarage und Kellerraum. Die Wohnung befindet sich in einem familiären 7-Parteienhaus (ohne Aufzug).

Die Wohnung ist hochwertig ausgestattet (bspw. elektrische Jalousien, umfangreiche Hifi-Verkabelung) und verfügt, neben 3 Zimmern, Küche, Diele und Tageslicht-Bad (mit Dusche und Badewanne), über ein separates Gäste-WC und einen Abstellraum. Der Balkon zum Rhein ist 15 qm groß.

Waschmaschinen- und Trockneranschluss befinden sich in der Wohnung, so dass ein Aufsuchen des Kellers hierfür nicht erforderlich ist.

Ausstattung

Die hochwertige Einbauküche inkl. Deckenbeleuchtung, die Deckenbeleuchtung und Regalausstattung des Abstellraums, die Plissees in Elternschlaf- und Kinderzimmer, die Badezimmereinrichtung inkl. Lautsprecher, der Spiegel mit Beleuchtung im Gäste-WC sowie die Deckenbeleuchtung und Regalausstattung des Kellerraumes, sind bereits im monatlichen Mietpreis enthalten.

Die Wohnung wird unrenoviert vermietet und kann dementsprechend bei Auszug auch unrenoviert an den Vermieter zurückgegeben werden.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Die Höhe der monatlichen Nebenkosten-Vorauszahlung beträgt 250,00 EUR bei zwei Personen. Bei Anmietung wird eine Kautions in Höhe von 3 Monats-Nettokaltnieten fällig.

Die Vermietung erfolgt von privat, direkt durch den Eigentümer. Die Wohnung ist bis zum 31. März 2026 vermietet.

Lage

Köln-Ensen liegt auf der rechts-rheinischen Seite von Köln und ist gut angebunden an die KVB-Linie 7 (Haltestelle Gilgaustraße) sowie an die Autobahnen A4, A59 und A559. Eine eigene kleine City mit Frisör, Marktplatz, Supermarkt, Schreibwarengeschäft, Schlüsseldienst, Postdienstleistungen, Volksbank- und Sparkassen-Filialen, Bäckereien und einem tollen Blumengeschäft sind fußläufig in Köln-Ensen erreichbar. Ebenso sind eine Grundschule und ein Kindergarten vorhanden.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	67,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Südausrichtung in erster Reihe

Exposé - Galerie



Urlaub auf Balkonien



Wohn-/Esszimmer mit Balkon

Exposé - Galerie



Einbauküche



Elternschlafzimmer

Exposé - Galerie



Arbeits- /Kinderzimmer



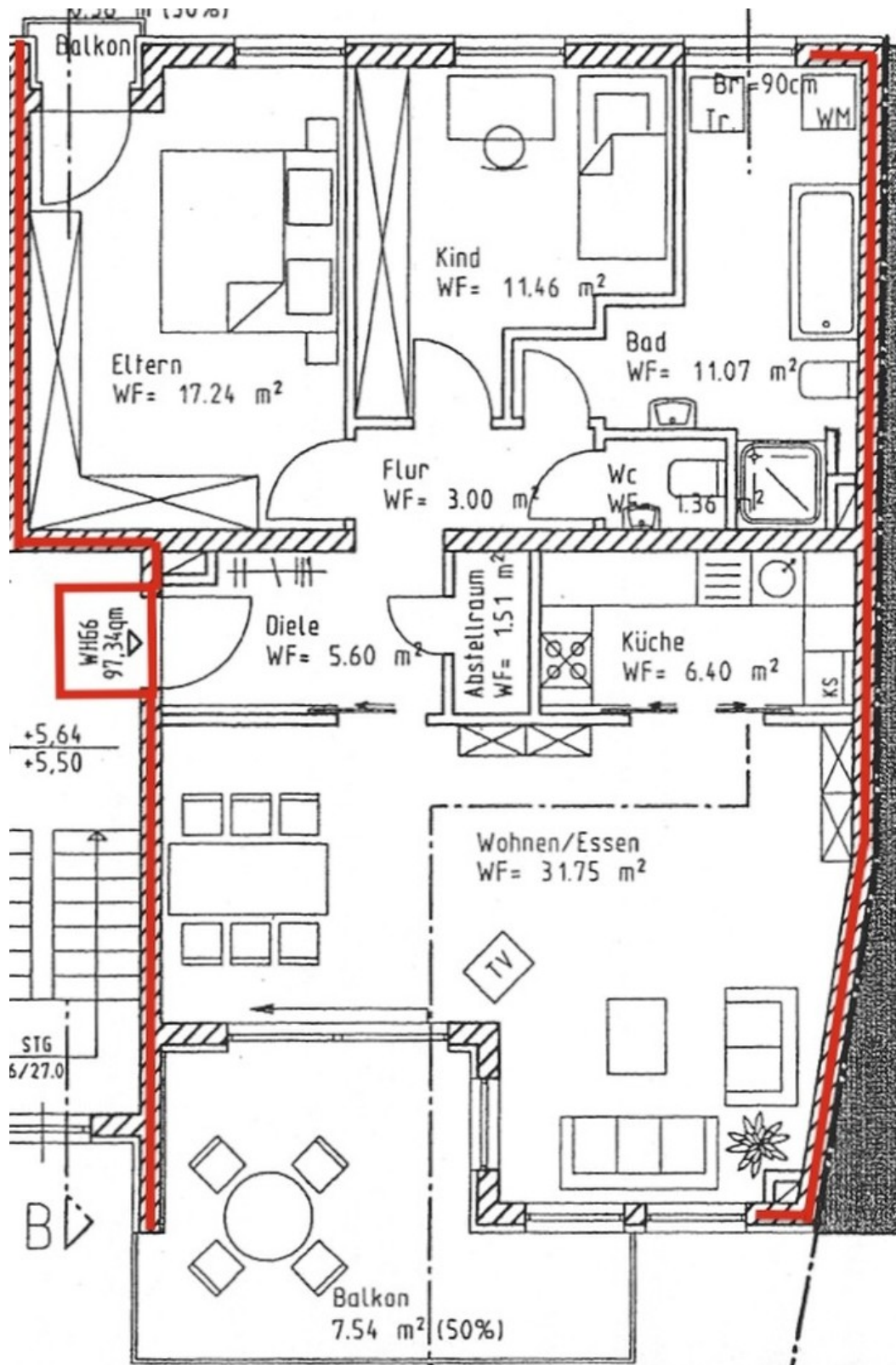
Gäste-WC

Exposé - Galerie



Bad mit Fenster, Dusche, Wanne

Exposé - Grundrisse



Grundriss der Wohnung

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

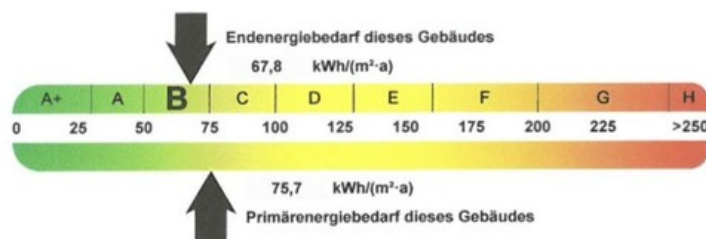
Registriernummer ²

NW-2016-001033335

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 17,2 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 75,7 kWh/(m²·a) Anforderungswert 56,8 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t ⁵

Ist-Wert 0,67 W/(m²·K) Anforderungswert 0,91 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☒ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

☐ Verfahren nach DIN V 18599

☐ Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

☐ Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

67,8 kWh/(m²·a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil:	%
		%
		%

Ersatzmaßnahmen ⁶

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

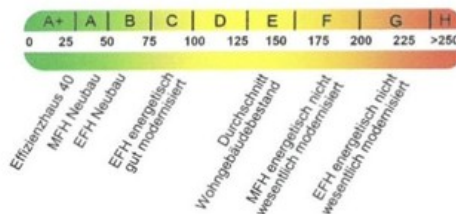
☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_t ⁵ W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige Angabe

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁵ nur bei Neubau

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus