

# Exposé

## Reihenendhaus in Köln

### Haus mit Garten und Garage in Porz-Urbach



Objekt-Nr. **OM-117351**

**Reihenendhaus**

Vermietung: **1.350 € + NK**

51145 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1963	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	182,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	01.04.2025
Etagen	1	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	92,90 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	170,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Nebenkosten	125 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Es handelt sich um ein hübsches Häuschen von ca. 93qm mit Garten und Garage in ruhiger Wohnlage in Porz-Urbach. Die Garage verfügt über einen direkten Zugang zum Garten und hat Stromanschluss.

Das Haus hat 3 Zimmer, Küche, Diele, innen liegendes Bad, Gäste-WC, Abstellraum und Terrasse; im Keller befinden sich Waschküche, Vorratskeller und Heizungsraum. Ein Energieausweis ist vorhanden. Es gibt einen Speicher im Dachgeschoss.

Das Wohnzimmer mit Ausgang zum Garten und Terrasse sowie die Küche und das Gäste-WC liegen ebenerdig; die beiden Schlafzimmer befinden sich in der 1. Etage, ebenso wie das Bad. Das Bad von ca. 3 m<sup>2</sup> hat eine Badewanne mit Dusche, aber kein Fenster. Das Haus hat 2 Schlafzimmer und ist somit für 2 Einzelpersonen oder für ein Paar mit 1 oder 2 kleinen Kindern geeignet.

Haustiere sind erlaubt, sollten aber mit dem Vermieter abgesprochen werden.

Die Kaltmiete beträgt 1350 €, die Nebenkostenvorauszahlung beträgt 125,00 Euro. Heizkosten, Strom und Wasser sind in den Nebenkosten nicht enthalten, was Sie bei Ihrer Kosten-Kalkulation berücksichtigen sollten.

Die Kautions beträgt zwei Monatsmieten.

Anfragen mit zu niedrigem Einkommen oder nicht passender Anzahl der einziehenden Personen werden nicht beantwortet.

Auch Makleranfragen werden nicht beantwortet!

Das Haus ist frei ab 01.04.2025.

Die Küche kann vom Vormieter übernommen werden.

## Ausstattung

EG. Das Gäste-WC wurde 2019 saniert. Es wurde ein Hänge-WC montiert.

OG. Das Bad wurde 2019 komplett saniert. Erneuert wurden Badewanne und Waschtisch und ein Hänge-WC eingebaut. Ein Wandheizkörper wurden neu montiert und der Boden und die Wände neu gefliest. Sämtliche Innentüren wurden 2023 erneuert, ebenso die Haustür; die Rollade des Wohnzimmers zum Garten wurde 2024 erneuert.

Die Garage verfügt über einen direkten Zugang zum Garten und hat Stromanschluss.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

## Sonstiges

FOLGENDE ANGABEN UND UNTERLAGEN WERDEN BENÖTIGT:

- Wie viele Personen sollen einziehen?
- Wie hoch ist das Netto-Einkommen der einziehenden Personen?
- Einkommensnachweis der erwachsenen einziehenden Personen
- Im Fall der Selbständigkeit die Einkommenssteuerbescheide der Jahre 2022 und 2023
- Schufa-Bonitätscheck der erwachsenen einziehenden Personen
- Vorder- und Rückseite vom Personalausweis der einziehenden Personen

- Mietschuldenfreiheitsbescheinigung aus dem bisherigen Mietverhältnis

## **Lage**

Das Haus befindet sich in einem verkehrsgünstigen und urbanen Standort mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Ärzten und Apotheken, welche fußläufig erreichbar sind. Es gibt mehrere Kindergärten und Schulen im Umkreis und die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel wie Bus, S-Bahn, Straßenbahn, Nähe zur Autobahn und zum Flughafen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	163,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



Flur

# Exposé - Galerie



Treppe



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Terrasse



Garten



Terrasse

# Exposé - Galerie



WC EG



Küche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer



# Exposé - Galerie



Bad

<b>Einfamilienreihenhaus</b>		
<b>Erdgeschoß</b>		
Küche:	3,80 x 2,22	= 8,44 m <sup>2</sup>
Abstellraum:	1,52 x 1,20	= 1,82 m <sup>2</sup>
Gäste - WC:	1,52 x 0,97	= 1,47 m <sup>2</sup>
Diele:	1,00 x 1,00 + 5,37 x 1,20 + 1,00 x 1,00	= 8,44 m <sup>2</sup>
Wohnen:	4,80 x 5,08 - 0,60 x 0,60	= 24,02 m <sup>2</sup>
		<hr/>
		44,19 m <sup>2</sup>
Terrasse:	44,19 m <sup>2</sup> x 0,97	= 42,86 m <sup>2</sup>
	ca. 4,00 x 3,50/2	= 7,00 m <sup>2</sup>
		<hr/>
		49,86 m <sup>2</sup>
<b>Obergeschoß</b>		
Kind:	4,10 x 5,08	= 20,83 m <sup>2</sup>
Bad:	2,10 x 1,50	= 3,15 m <sup>2</sup>
Eltern:	3,90 x 4,47 - 1,05 x 2,60	= 14,70 m <sup>2</sup>
Flur:	2,10 x 2,90 - 1,00 x 0,40	= 5,69 m <sup>2</sup>
		<hr/>
		44,37 m <sup>2</sup>
	44,37 m <sup>2</sup> x 0,97	= 43,04 m <sup>2</sup>
		<hr/>
		92,90 m <sup>2</sup>
	<b>Gesamtwohnfläche</b>	<b>92,90 m<sup>2</sup></b>

Flächenberechnung