

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Köln

### Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit EBK in Köln-Weiß, Erdgeschoss



Objekt-Nr. **OM-198554**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **770 € + NK**

Ansprechpartner:  
Angelika S.

50999 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2020	Mietsicherheit	2.310 €
Zimmer	2,00	Übernahme	ab Datum
Wohnfläche	45,00 m <sup>2</sup>	Übernahmetermin	01.02.2025
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	165 €	Badezimmer	1
Heizkosten	60 €	Etage	Erdgeschoss
Miete Garage/Stellpl.	80 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Teil-Möblierte 2-Zimmer Wohnung im Erdgeschoss.

3-Parteien im Haus, jede Etage hat nur eine Wohnung.

Mit Einbauküche und außen Rollläden, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Badezimmer

Frei ab 01.02.2025 ohne Provision/Courtage

Bei Bedarf kann ein Stellplatz dazu gemietet werden.

## Ausstattung

Energieeffizienz: Geringe Energiekosten, Energieausweis der Klasse A

Das Haus hat eine umweltfreundliche Wärmepumpe als Heizung, durch die Umweltwärme und den Ökostromtarif ist die Heizung CO2 neutral.

Dach: Im Jahr 2020 wurde das Dach mit Unterstützung eines Energieberaters gedämmt.

Wärmepumpe: Die Wärmepumpe von Viessmann stammt aus dem Jahr 2020.

Heizkörper & Leitungen: Das gesamte Haus erhielt 2020 neue Heizkörper sowie neue Leitungen.

Außendämmung: 2017 wurde eine Außendämmung durchgeführt.

Elektrik: 2020 wurde die gesamte Elektrik, einschließlich der Verteilung komplett erneuert.

Abwasserleitung: Die Abwasserleitung wurde 2022 saniert.

Frischwasserleitungen: Die Frischwasserleitungen stammen aus dem Jahr 2011.

Technische Ausstattung: Eine Klingelanlage mit Videosprechanlage ist vorhanden, ebenso Rollläden

### **Fußboden:**

Fliesen

## Sonstiges

Nichtraucher-Wohnung!

Um den Ablauf zu vereinfachen und bevor ich einen Besichtigungstermin vereinbaren kann, bitte ich Sie, mir vorab folgende Unterlagen zukommen zu lassen:

-Selbstauskunft: Eine schriftliche Erklärung über Ihre berufliche und finanzielle Situation.

-Einkommensnachweis: Gehaltsabrechnungen der letzten drei Monate oder ein anderer Nachweis über regelmäßiges Einkommen.

-Schufa-Auskunft: Eine aktuelle Bonitätsauskunft.

-Mietschuldenfreiheitsbescheinigung: Ein Dokument Ihres aktuellen Vermieters, das bestätigt, dass keine Mietschulden bestehen.

-Kopie Ihres Personalausweises: Zur Identifikation und Bestätigung der persönlichen Daten.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Keine Makler Anfragen!

## Lage

Gefragte Wohnlage in Köln-Weiß, in der Nähe des Rheins:

- Nur 8 Minuten zu Fuß bis zum Rhein.
- Mit dem Fahrrad erreichen Sie die Fähre "Krokodil" in 2 Minuten.
- Die Bushaltestelle ist zu Fuß in 3 Minuten erreichbar.
- Kindergarten und Schule befinden sich in direkter Umgebung.
- Zu Fuß erreichen Sie mehrere Restaurants, einen Bioladen, zwei Bäckereien, zwei Cafés, einen Allgemeinarzt, eine Apotheke, zwei Friseure, zwei Kioske, eine Postannahmestelle und einen Blumenladen.
- Außerdem gibt es Grün- und Parkanlagen.
- Weitere Einkaufsmöglichkeiten sind in Sürth und Rodenkirchen ausreichend vorhanden.
- Über das Autobahnkreuz Köln-Süd gelangen Sie schnell und problemlos auf die A555 und die A4.
- Die Buslinien 131 und 134 sind in unmittelbarer Nähe und führen zur Stadtbahn Linie 16 und 17, die den Stadtteil Weiß an den örtlichen Nahverkehr anbinden.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	47,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A

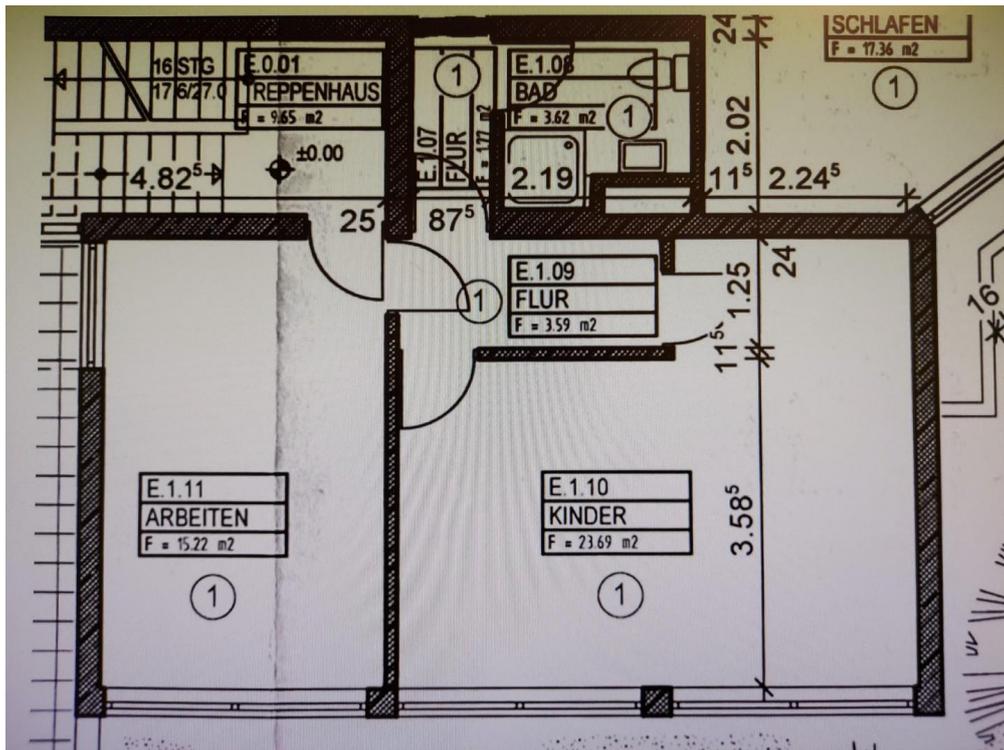


## Exposé - Galerie



Umgebung

# Exposé - Galerie



Grundriss



Flur

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad

# Exposé - Galerie

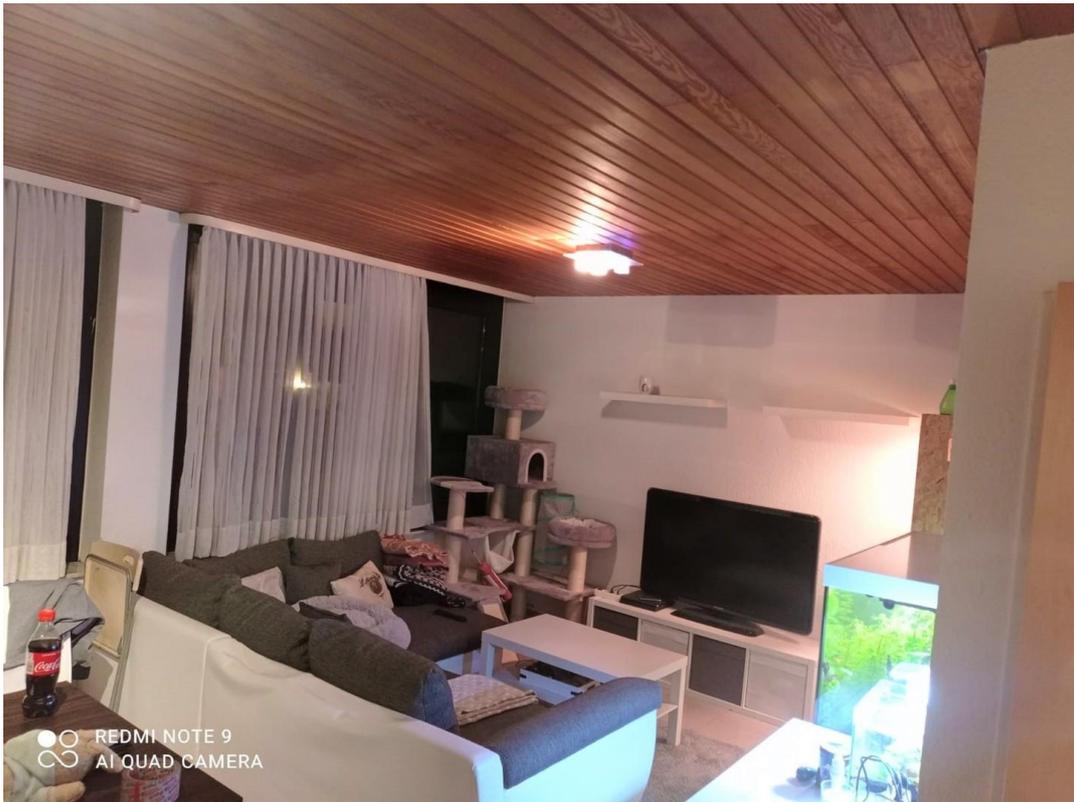


Küche



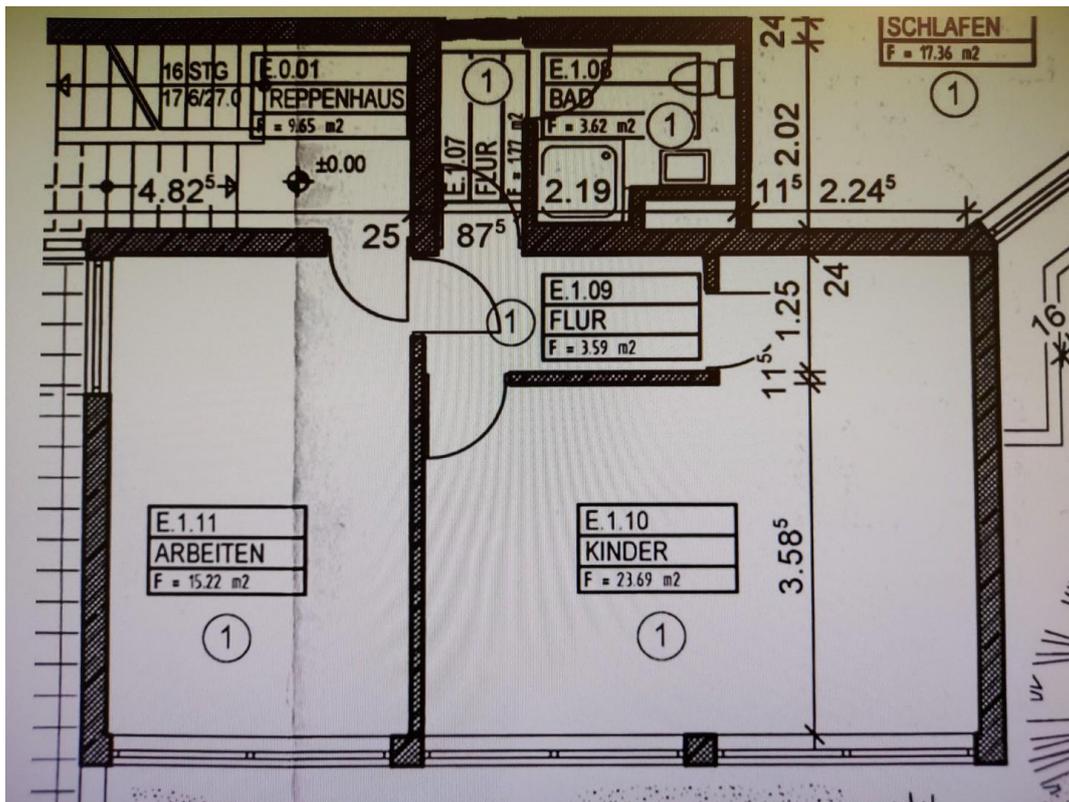
Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Grundrisse



Grundriss