

# Exposé

## Wohnung in Köln

### Kernsanierte exklusive 3,5 Zimmer-Wohnung mit Balkon und Garage



Objekt-Nr. OM-308536

#### Wohnung

Vermietung: **1.280 € + NK**

51145 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	90,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	210 €	Garagen	1
Mietsicherheit	3.840 €	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung
Zustand	Neuwertig		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

\*\*\*Hier wird WOHLFÜHLEN groß geschrieben\*\*\*

\*\*\*Wunderschöne und geräumige Wohnung\*\*\*

Diese attraktive Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten 3-Parteienhaus (freistehend) und ist in einem Top-Zustand. Die Wohnung befindet sich in der ersten Etage. Drei hübsche Zimmer laden zur freien Entfaltung und individuellem Einrichten ein. Durch eine erst kürzlich zurückliegende Sanierung (2023) sind niedrige Energiekosten gewährleistet. Zur Wohnung gehört auch ein großer Balkon und vieles mehr...

Alle Räumlichkeiten sind großzügig geschnitten mit großen Fenstern und viel Tageslicht, vor allem die xxl Küche und die breite Fenster Front im Wohnzimmer mit Anschluss zum Balkon, welches in Südlage gerichtet ist.

Das moderne Badezimmer mit begehbare Dusche lässt keine Wünsche offen. Eine Video-Gegensprechanlage bietet Ihnen entsprechende Sicherheit.

Optional wäre die Anmietung einer Garage/Stellplatz möglich.

Die gesamte Haustechnik ist auf dem neusten Stand.

Sollten Sie ein Besichtigungstermin wünschen, schicken Sie mir eine Anfrage mit Ihrem vollständigen Kontaktdaten. Besichtigungstermine sind kurzfristig möglich.

## Ausstattung

Folgende Arbeiten wurden im Jahr 2022/2023 ausgeführt:

- komplette neue Elektroinstallation/Elektrokasten
- neue Wasserleitug Zu/Abwasserleitung
- neue Heizungsrohre
- neue Gaszentralheizung inkl. neue Heizkörper
- Warmwasser über Heizungsanlage
- neue 3-fach Fenster mit Elektro-Rollläden
- neue Zargen/Türen
- komplett einheitlich gefließt
- Gegensprechanlage per Video
- und vieles vieles mehr

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad

## Sonstiges

Für eine Anmietung der Wohnung sind folgende Unterlagen beizubringen:

- Personalausweis
- Schufa-Auskunft
- Verdienstbescheinigung/Gehaltsnachweis (letzte drei Monate)

## **Lage**

Das Objekt liegt in belebter Gegend in Köln Eil. In Laufnähe des Objekts sind mehrere Buslinien vorhanden. Überregionale Ziele sind durch die nahe verkehrende Bahnlinie S12 gut erreichbar. In direkter Umgebung finden Sie einige Bäckereien, Supermärkte, Restaurants und Ärzte vor. Außerdem gibt es mehrere Grün- und Parkanlagen, zwei Fitnessstudios, zwei Postannahmestellen, ein Kino und einen Physiotherapeuten.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Küche



Küche\_

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Abstellkammer

# Exposé - Galerie



Diele



Diele\_

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Dusche in xxl

# Exposé - Galerie



WC



Bad Heizung