

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Köln

### Komfortables Apartment - Erstbezug nach Sanierung



Objekt-Nr. OM-313727

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **390 € + NK**

Ansprechpartner:  
Frau Bartelt

Ahornweg 54  
51147 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1965	Mietsicherheit	1.170 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	1,00	Übernahmedatum	03.10.2024
Wohnfläche	28,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	60 €	Etage	2. OG
Heizkosten	50 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	110 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die hier angebotene Immobilie ist eine sanierte Dachgeschosswohnung mit einladendem Flair. Die Sanierung wird voraussichtlich am 02.10.2024 beendet sein und ab dann kann die unmöblierte Wohnung frühestens bezugsfertig übergeben werden.

## Ausstattung

Diese komfortable Single-Wohnung liegt Richtung Norden und besteht aus einem schönen Wohnbereich mit offener Küche, einer Diele und einem hellen Tageslichtbad. Im Wohnbereich befindet sich eine Dachschräge.

Das Dach ist wärmegeklämmt. Heizkörper, Fenster und alle Türen sind neu oder werden bis Ende September erneuert.

Das sanierte Tageslichtbad mit modernen großformatigen weißen Wand- und dunkelgrauen Bodenfliesen verfügt über eine Dusche und eine komfortable Handtuchheizung.

Der Fußboden wird Ende September im gesamten Wohnraum mit modernem Designbelag in freundlicher Holzoptik ausgestattet.

Im Keller steht eine Gemeinschaftswaschmaschine sowie ein Trockenraum für alle Mieter zur Verfügung. Zur Wohnung gehört auch ein abschließbarer, separater Kellerraum.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Duschbad

## Sonstiges

Eine einwandfreie Schufa-Auskunft ist vor Vertragsunterzeichnung unbedingt vorzulegen.

Solvente Mieter mit Festanstellung werden bevorzugt.

## Lage

Das Haus liegt an einer ruhigen Seitenstraße in einem reinen Wohngebiet in der Nähe der Gebäude des Flughafens Köln Bonn. In der Nähe sind ein kleiner Supermarkt, Arzt, Apotheke und eine Bäckerei.

Der Stadtteil Girengel gehört zum Kölner Stadtbezirk Porz und ist sehr verkehrsgünstig gelegen. Das angrenzende Naherholungsgebiet Wahner Heide lädt zu langen Spaziergängen ein.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	157,61 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Grundriss Apartment

# Exposé - Galerie



Teil des Wohnraum



Wohnraum Richtung Küche

# Exposé - Galerie



Ausblick aus Küche



Offener Küchenbereich

# Exposé - Grundrisse

