

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Köln

**Ruhige 2-Zimmerwohnung für 1-2 -Personenhaushalt,  
viel Tageslicht, Balkon, Bad erneuert**



Objekt-Nr. **OM-314077**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **770 € + NK**

Ansprechpartner:  
Thilo Päßgen

51143 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.12.2024
Wohnfläche	57,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	1
Summe Nebenkosten	170 €	Badezimmer	1
Mietsicherheit	2.000 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Es handelt sich um eine helle 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss (Hochparterre) mit Grünblick und Balkon, Ruhiglage, herrlicher Garten und in Groovnähe!

Sehr gute Belichtung durch große Fensterflächen!

Das Badezimmer wurde mit Dusche, WC und Becken 2019 komplett erneuert.

Wohnung mit folgender Aufteilung: Wohnen mit Balkon, Schlafen, Küche mit Essplatz, Bad mit Dusche, WC und Waschtisch.

Waschmaschinen-/ Trocknerplatz im Waschkeller.

## Ausstattung

Alle Räume (außer Bad) haben Kunststofffenster (innen weiß) mit hochwertigen, wärmegeämmten Isolierglasscheiben.

Alle Böden in Schlaf-, Wohn- und Esszimmer sind mit Laminat belegt. Badezimmer und Küche sind gefliest.

Das Badezimmer wurde mit Dusche, WC und Becken 2019 komplett erneuert.

Ein Abstellraum ist im Keller vorhanden.

Die Einbauküche kann gegen Zahlung eines Abschlags von den Vormietern übernommen werden.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad

## Sonstiges

Bezug zum 01.12.2024 möglich und gewünscht.

Die Einbauküche kann gegen Zahlung eines Abschlags von den Vormietern übernommen werden.

Garage oder PKW-Stellplatz kann ggfls. später angemietet werden.

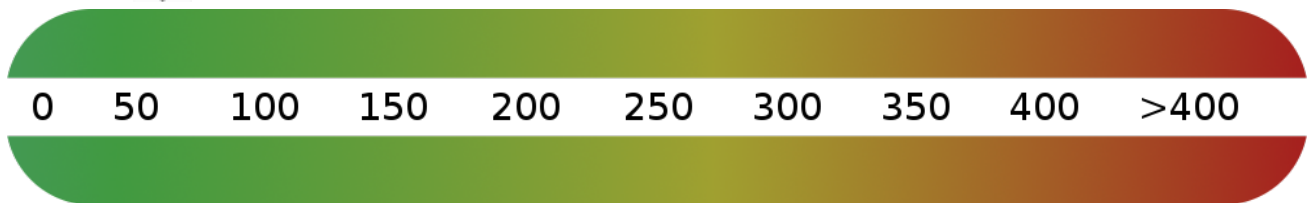
## Lage

Das Mehrfamilienhaus liegt in einer verkehrsberuhigten Nebenstraße im reinen Wohngebiet des Ortskerns von Köln-Porz (Zündorf) mit kurzen Wegen zu allen Einkaufsmöglichkeiten und ca. 5 min zur Haltestelle der Linie 7 (Fahrzeit bis zur Stadtmitte ca. 25 min.)

Die Freizeit- und Grünanlage "Groov" am Rhein mit Jachthafen Zündorf ist nur wenige Gehminuten entfernt.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	62,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Nein



## Exposé - Galerie



Wohnen

# Exposé - Galerie



Schlafen



Küche mit Essplatz



# Exposé - Galerie



Einbauküche



Diele



Duschbad

# Exposé - Galerie



Duschbad

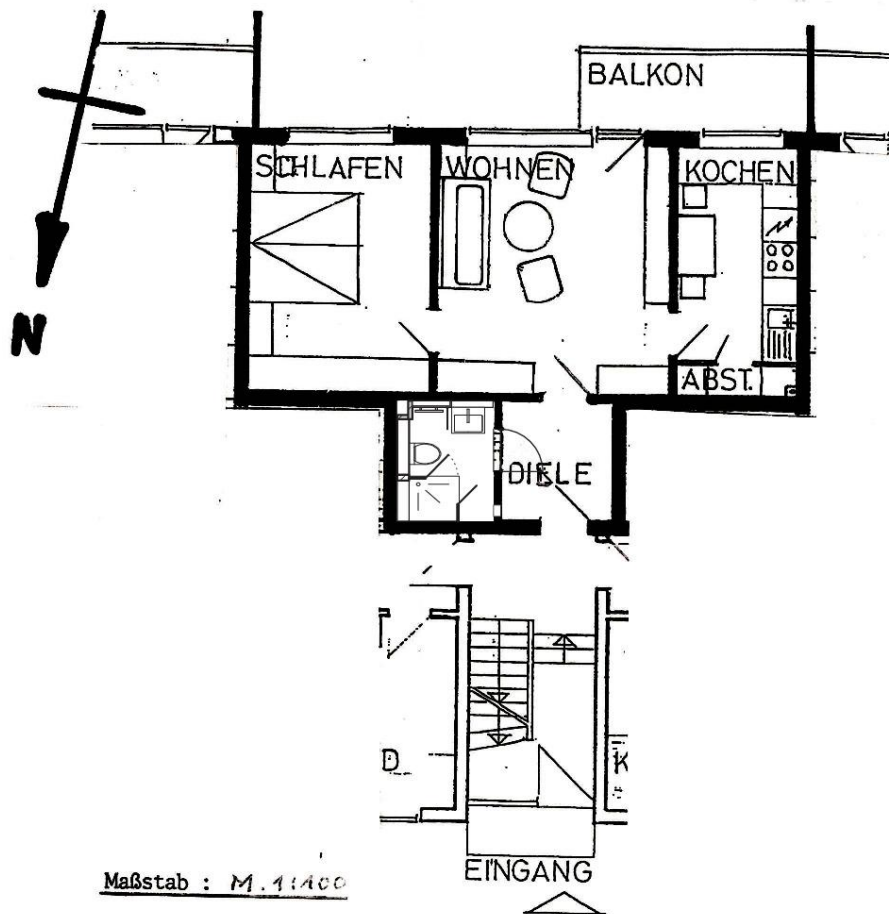


Duschbad



Außenansicht

# Exposé - Grundrisse



Wohnung : Erdgeschoß - mitte :

2 - Zimmer, Küche, Diele Bad, Balkon und Abstellraum + Kellerr.  
Wohnfläche ca. 57,00 qm

**Vermietungs-Kontakt:**  
Thilo Päffgen  
mail@paeffgen-immo.de  
0178-6807300