

# Exposé

## Terrassenwohnung in Köln-Weiß

### Geschmackvolle 3-Raum-Dachterrassen-Wohnung mit lux. Innenausstattung und EBK in Köln Weiß



Objekt-Nr. OM-321084

#### Terrassenwohnung

Vermietung: **1.959 € + NK**

Ansprechpartner:  
Angelika S.

50999 Köln-Weiß  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2020	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	15.01.2025
Zimmer	3,00	Zustand	keine Angaben
Wohnfläche	126,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Badezimmer	2
Nebenkosten	200 €	Etage	2. OG
Heizkosten	155 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	80 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	4.000 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Teil-Möblierte 3-Zimmer Wohnung.

64 m<sup>2</sup> Dachterrasse und 8 m<sup>2</sup> Balkon beide immer sonnig, privat und nicht einsehbar – eine Ruheoase mitten in Köln.

Die Dachterrasse gehört zur dieser Wohnung, d.h. zur alleinigen Nutzung.

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

CAT7 IT-Verkabelung, Kamin, Gäste-Badezimmer, Wannenbad mit Fenster, Granit-Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Büro/Kinderzimmer

Frei ab 15.01.2025 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 CO<sub>2</sub> 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, CAT7-IT-Verkabelung.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## 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



OG Kamin

# Exposé - Galerie



OG Küche



OG Küche

# Exposé - Galerie



OG Terrasse



OG Schlafzimmer



OG Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



OG Wohnzimmer



OG Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



OG Balkon



OG Zimmer



# Exposé - Galerie



OG Badezimmer



OG Badezimmer

# Exposé - Galerie



OG Gäste



OG Terrasse

# Exposé - Galerie



Umgebung