

# Exposé

## Maisonette in Köln

### Exklusive 5-Zimmer Maisonette-Wohnung mit großem Balkon am Rande vom Königsforst



Objekt-Nr. OM-322624

### Maisonette

Vermietung: **1.680 € + NK**

51109 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2006	Mietsicherheit	5.040 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	5,00	Übernahmedatum	01.03.2025
Wohnfläche	114,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	8,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Nebenkosten	207 €	Etage	2. OG
Heizkosten	143 €	Garagen	1
Summe Nebenkosten	350 €	Heizung	Fußbodenheizung
Miete Garage/Stellpl.	100 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sehr helle und ruhige 5-Zimmer-Maisonette-Wohnung in exklusiver Wohnlage im Villenviertel von Köln-Brück direkt am Naherholungsgebiet „Brücker Hardt“. Die Wohnung befindet sich in einer kleinen Einheit mit nur 7 Parteien auf der 2. (obersten) Etage.

Die Wohnung verfügt über eine Gesamtwohnfläche von 114 Quadratmetern und teilt sich wie folgt auf:

Das Herzstück der Wohnung ist die offen gestaltete, geräumige Wohnküche von der es zu einem nicht einsehbaren großzügigen Balkon (16 qm) führt. Dieser lädt mit 180° Rundblick und Ausrichtung nach Süden zum Entspannen und Sonne tanken ein.

Auf der Etage befinden sich weiterhin ein Wohnraum mit Einbauschränken, ein auf Maß angefertigtes Ankleidezimmer, ein hochwertiges Tageslichtbad (Badewanne/Dusche) sowie ein praktischer Abstellraum.

Vom Flurbereich gelangen Sie in die schöne Dachgalerie, die ebenfalls mit einem Einbauschrank ausgestattet ist und zu ruhigen Leseabenden einlädt. Ebenfalls befinden sich noch zwei helle Wohnräume und ein weiteres modernes Tageslichtbad mit Wanne auf dieser Etage. Ein abschließbarer Kellerraum, ein gemeinschaftlich nutzbarer Waschkeller und ein Stellplatz in einem Doppelparker runden das Angebot perfekt ab.

Ein eigener, überdachter Fahrrad-Abstellplatz für bis zu drei Räder ermöglicht unmittelbar ausgiebige Fahrradtouren in den vor der Haustür liegenden Königsforst.

## Ausstattung

Die Ausstattung beinhaltet u.a. hochwertige, maßgefertigte Einbaumöbel in Bad und Wohnung, ein komplett eingerichtetes großes Ankleidezimmer, elegante und beleuchtete Badezimmerspiegel.

Die große Einbauküche mit einer sehr warm wirkenden Echtholz-Arbeitsplatte verfügt über Miele- Einbaugeräte, also Spülmaschine, Backofen, Dampfgarer, Geschirr-Warmhalte-Gerät, Kühl- und separater Tiefkühlschrank sowie Induktionsherd mit Dunstabzugshaube.

Hochwertige Materialien wie italienische Fliesen (grau), Marmor und zum Teil Teppichboden (sehr gepflegter Zustand) unterstreichen den hochwertigen Charakter der Wohnung.

Zahlreiche Sonderausstattung wie Marmortreppe und Fensterbänke, Fußbodenheizung in allen Räumen, elektrische Rollläden (separat steuerbar), integrierte und dimmbare Deckenbeleuchtung, Sonnenblenden an allen Fenstern, Video-Gegensprechanlage und Funk-Ablesegerät befinden sich in dieser Wohnung.

Der große Balkon verfügt über zwei Steckdosen, 2 Außenlampen, einen Wasseranschluss und bietet genügend Platz für einen großen Grill.

Die Wohnung besticht durch zwei großzügige, lichtdurchflutete Tageslicht Bäder. Beide Bäder verfügen über eine Badewanne und Toilette, während eines der Bäder zusätzlich mit einer separaten Dusche ausgestattet ist.

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Diese attraktive Wohnung vereint das Beste aus beiden Welten: Sie liegt in urbaner Nähe, bietet jedoch zugleich ein entspanntes Umfeld für Naturliebhaber. Ideal geeignet für Berufstätige, die sowohl das Stadtleben als auch den Komfort eines ruhigen Rückzugsortes schätzen.

Highlight der Wohnung:

- Nur 8 km zur Innenstadt und zum Flughafen – ideal für Pendler.
- Flexibles Raumkonzept: bis zu zwei Büros oder Kinderzimmer möglich.
- Lebensqualität pur: Arbeiten und entspannen in harmonischer Balance zwischen Stadt und Natur

Wichtiger Hinweis:

- Makleranfragen sind ausdrücklich unerwünscht! Unaufgeforderte Kontaktaufnahme durch Makler ohne vorherige Einwilligung verstoßen gegen § 7 UWG.
- Haustiere sind nicht erlaubt.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder eine Besichtigung!

## Lage

Das Objekt liegt in einer ruhigen Anliegerstraße direkt an einem Naturschutzgebiet in Köln-Brück im Osten von Köln.

Dieser Stadtteil hat eine gute Infrastruktur und eine sehr gute Verkehrsanbindung: Autobahn Auffahrt A4 (Refrath/Köln-Brück) in 3 Minuten erreichbar, Fahrtzeit in die Kölner Innenstadt circa 15 Minuten, Straßenbahn Linie 1 (Brücker Mauspfad) circa 15 Minuten Fußweg (13 Minuten Fahrtzeit bis zum Heumarkt).

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, Drogerien, Apotheken sowie Ärzte, Restaurants, Cafés, Modengeschäfte, Bücherei, Kitas, Schulen im Ort sind fußläufig erreichbar.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	72,02 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



offene Wohnküche

# Exposé - Galerie



offene Wohnküche



# Exposé - Galerie



lichtdurchflutete Essecke



großzügiger Balkon



Balkon

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Dusche

# Exposé - Galerie



Begehbares Ankleidezimmer





# Exposé - Galerie



Flur und Treppenaufgang

# Exposé - Galerie



Dachgalerie



Wohnraum im DG

# Exposé - Galerie



Weiterer Wohnraum im DG



2. Badezimmer im DG

# Exposé - Galerie



2. Badezimmer im DG



Überdachter Fahrradstellplatz