

# Exposé

## Wohnung in Köln

### Top Lage: großzügige Wohnung mit Loggia und TG



Objekt-Nr. OM-322903

### Wohnung

Vermietung: **2.200 € + NK**

Gereonstraße 71-73  
50670 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2008	Mietsicherheit	5.000 €
Etagen	4	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	128,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	8,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	450 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	150 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese großzügige und hochwertige Wohnung liegt im wunderschönen und beliebten Gereonsviertel, wenige Fußminuten vom Kölner Dom entfernt. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines im Jahr 2008 fertiggestellten, hochwertigen Gebäudes. Der Wohn-Essbereich mit knapp 40 m<sup>2</sup> bildet das Herzstück dieser schönen Wohnung. Hier steht eine hochwertige Einbauküche von Neff zur Verfügung. Hinzu kommen zwei große Zimmer, ein geräumiges Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie ein Gäste-WC. Eine zum Innenhof gelegene, großzügige Loggia in bester Ausrichtung rundet dieses außergewöhnliche Angebot ab. Hochwertiger Parkett- und Fliesenboden, Schallschutzfenster mit passiver Belüftung und Beschattungslamellen, Fußbodenheizung, Video-Gegensprechanlage sowie eine beeindruckende Deckenhöhe von knapp 3,10 m sind selbstverständliche Ausstattungsmerkmale. Hinzu kommt eine hochwertige Einbau-Schrankwand mit Tresor. In der hauseigenen Tiefgarage steht ein Doppelparker für 150,- EUR / Monat zur Verfügung. Ein Kellerraum gehört ebenso zum Angebot.

## Ausstattung

- Hauswirtschaftsraum für Trockner und Waschmaschine
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Gäste-WC
- Nach Süden ausgerichtete Loggia
- Eichenparkett
- Natursteinböden in Badezimmern
- Sanitärgegenstände von Duravit, Dornbracht und Hansgrohe
- Dreifachverglaste, bodentiefe Fenster mit el. Raffstoren
- Fußbodenheizung
- Video-Gegensprechanlage
- Einbruchhemmende Wohnungseingangstür der Sicherheitsklasse WK3
- Überhohe Türen mit innenliegenden Scharnieren
- Deckenhöhe 3,10 m

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Top Lage zwischen Dom und der Basilika St. Gereon. Äußerst zentral und dennoch ruhig. Die Autobahn - Anbindung ist in ca. 10 Minuten erreicht. Der Hauptbahnhof ist fußläufig nur wenige Minuten entfernt. Fußläufig gelangt man in wenigen Minuten in die Innenstadt von Köln.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

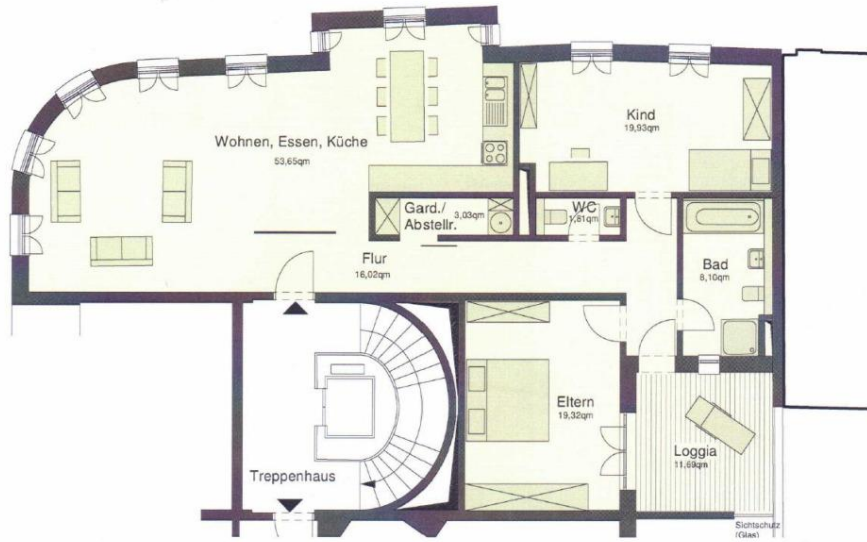


# Exposé - Grundrisse

**Gereonstraße 71-73**

**Wohnung 12, Haus 3**

**1. OG links**



Wohnfläche	121,86 m <sup>2</sup>
<u>Loggia 11,70 m<sup>2</sup> (50%)</u>	<u>5,85 m<sup>2</sup></u>
<b>Gesamt</b>	<b>127,71 m<sup>2</sup></b>