

# Exposé

## Wohnung in Köln

### Köln, Neustadt Süd, Beethovenstr. 22, 2 ZKDB Balkon



Objekt-Nr. OM-327539

### Wohnung

Vermietung: **1.300 € + NK**

Ansprechpartner:  
Thomas Döbelstein

Beethovenstrasse 22  
50674 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1970	Mietsicherheit	3.900 €
Etagen	5	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.03.2025
Wohnfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	140 €	Etage	4. OG
Heizkosten	70 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	210 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

70qm

2 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Abstellraum, Keller

Bodentiefe Fenster

Balkon nach hinten raus

WG geeignet (kein Durchgangszimmer)

4. OG (kein Aufzug)

Fahrräder können im Innenhof abgestellt werden (nur durch Hausflur zugänglich)

## Ausstattung

durchschnittlicher Zustand

Endenergieverbrauch 85,6 kWh / (m<sup>2</sup>a) = C

Primärenergieverbrauch 36,0 = A

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad

## Sonstiges

der Vermieter möchte einige Möbel abgeben - dies ist jedoch NICHT Bedingung für die Vermietung - ist individuell abzustimmen

Bezug / Anmietung zum 01.03.25 möglich - ggf. auch später (wegen Karneval) - kann individuell besprochen werden.

## Lage

50m vom Rathenaupark entfernt

Beethovenstraße = Allee mit altem Baubestand

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	85,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C

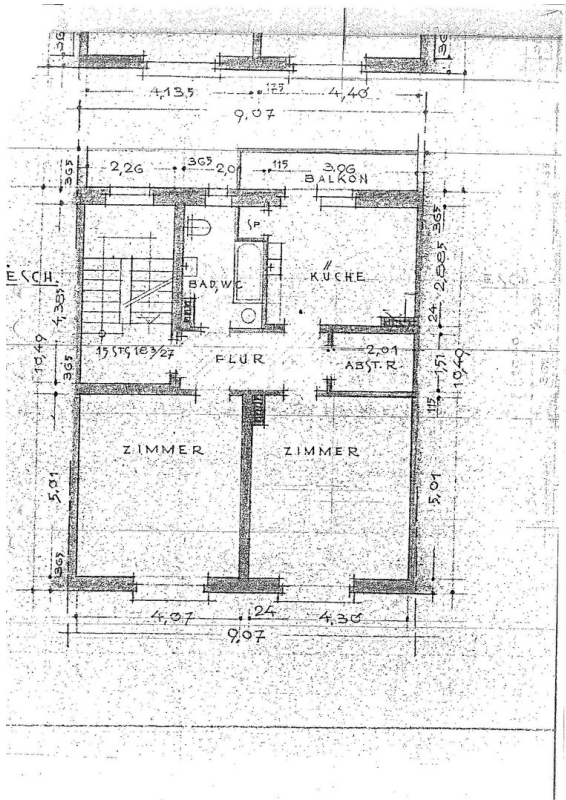


## Exposé - Galerie



Zimmer 1 Bild 2

# Exposé - Galerie



Grundriss



Ausblick vorne rechts Sommer



Ausblick vorne rechts Winter

# Exposé - Galerie



Ausblick vorne links Sommer



Ausblick vorne links Winter

# Exposé - Galerie



Küche Bild 1

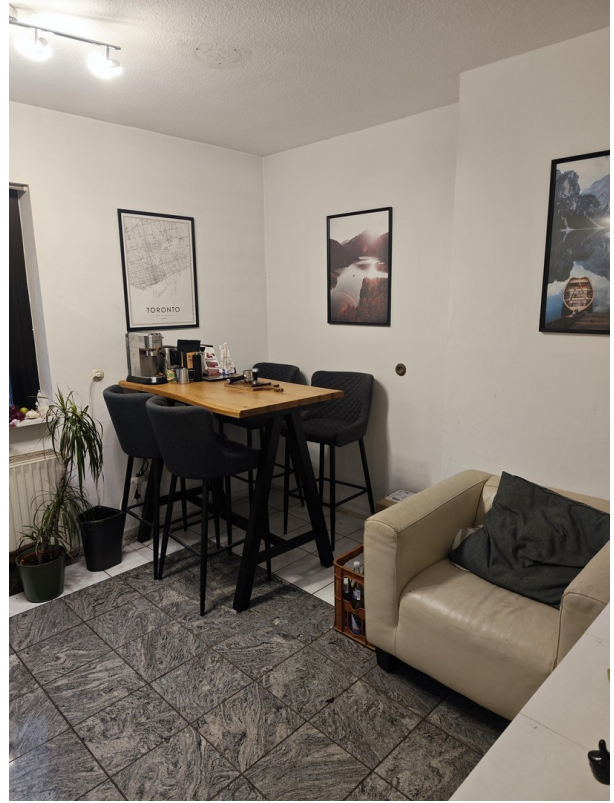


Küche Bild 2

# Exposé - Galerie



Küche Bild 3



Küche Bild 4



Zimmer 2 Bild 1

# Exposé - Galerie



Zimmer 2 Bild 2



Bad Bild 1



Bad Bild 2



# Exposé - Galerie



Aussenansicht



Flur Bild 1

# Exposé - Galerie



Flur Bild 2



Blick zum Rathenaupark

# Exposé - Galerie



Ausblick vom Balkon 1



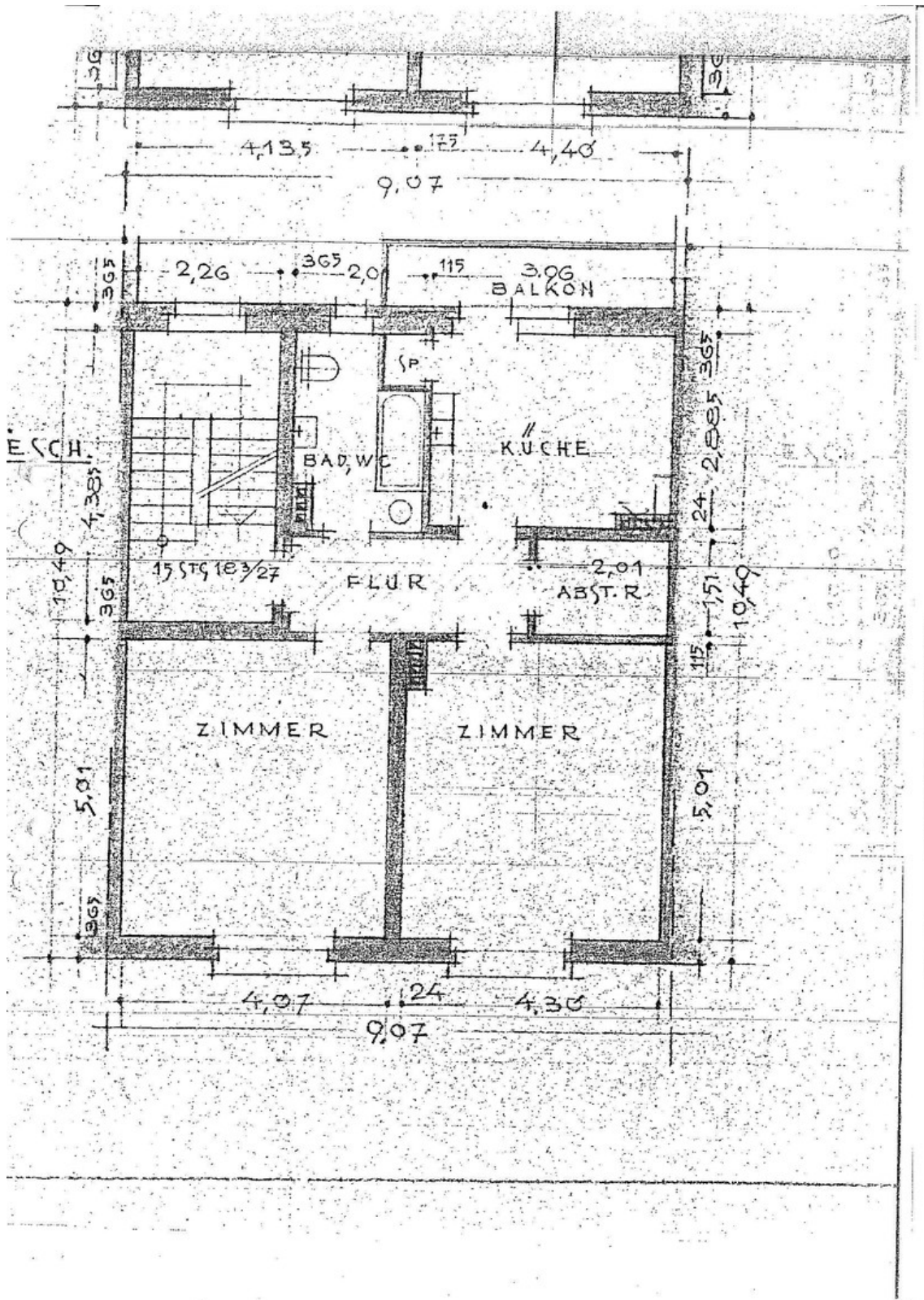
Ausblick Balkon 2

# Exposé - Galerie



Ausblick Balkon 3

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

