

## Schicke 2-Raum-Wohnung inkl. Einbauküche & Sonnenbalkon

Objekt: NS2024147





## Objektbeschreibung

Wir bitten um Verständnis, dass wir nur Anfragen per Mail mit vollständigen Kontaktdaten, Beruf, Netto-Haushaltseinkommen und kurzer Personenbeschreibung unter Angabe der Haushaltsgröße beantworten können. Vielen Dank!

---

Sehr helle 2-Zimmer Wohnung mit schönem Sonnenbalkon in einem gepflegten Mehrfamilienhaus.

Von der Diele teilen sich ein Wohn-/Esszimmer, ein Schlafzimmer, die Küche und ein tagesbelichtetes Wannenbad auf.

Große Fenster sorgen für exzellente Lichtverhältnisse.

Die Wohnung wurde im Jahre 2008 vollständig saniert und verfügt bereits über eine Einbauküche für den künftigen Mieter.

## Ausstattung

- Einbauküche
- Modernes Wannenbad mit Fenster
- Abstellraum in der Diele
- Großer Süd-Balkon
- Kleiner Abstellraum auf dem Balkon
- Markise
- Linoleumboden
- Kunststoff-Isolierverglasung
- Gaszentral-Heizung
- Kellerraum
- Fahrradraum
- Waschraum



## Lage

Ruhige Wohnstraße mit sehr wenig Autoverkehr.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig zu erreichen.

Gute Bus und S-Bahnanbindung an das Kölner Stadtzentrum, welches in weniger als 20 Minuten zu erreichen ist.

Zirka 5 Fahrminuten bis zur nächsten Autobahnanschlussstelle.

## Sonstige Angaben

Der Vermieter möchte für die ersten 3 Jahre der Mietzeit einen gegenseitigen Kündigungsverzicht vereinbaren.

Dies betrifft natürlich nur das ordentliche Kündigungsrecht - nicht das außerordentliche!

Es ist der Abschluss eines Staffelmietvertrags vorgesehen. Demnach steigt die monatliche Grundmiete zum Ausgleich der Inflationsrate ab dem 01.01.2026 um 10,00 € monatlich pro Jahr.

Wichtig! Während der Laufzeit der Staffelmiete ist eine sonstige Erhöhung der Grundmiete gesetzlich ausgeschlossen.

## Objektdatenübersicht

Objektnummer	NS2024147
Objekttyp	Etagenwohnung
PLZ	51067
Ort	Köln Holweide
Etage	2
Wohnfläche	ca. 57 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Stellplätze	1 Freiplatz à 25,00 € (Miete)
Balkon	Ja
Unterkellert	Ja
Küche	Einbauküche
Bad	Fenster, Wanne
Fahrradraum	Ja
Ausstattungsqualität	Gehoben
Stellplatzart	Stellplatz im Freien
Zustand	Saniert
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	129 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieausweis gültig bis	11.07.2029
Baujahr lt. Energieausweis	1990
wesentlicher Energieträger	Gas
Letzte Modernisierung/ Jahr	2008
Nebenkosten	205,00 €
Warmmiete	865,00 €
Kaution	3 Monatsnettomieten



Kaltniete

635,00 €

---

Wohnraum



Wohnraum



Diele



Küche



Schlafzimmer



Schlafzimmer



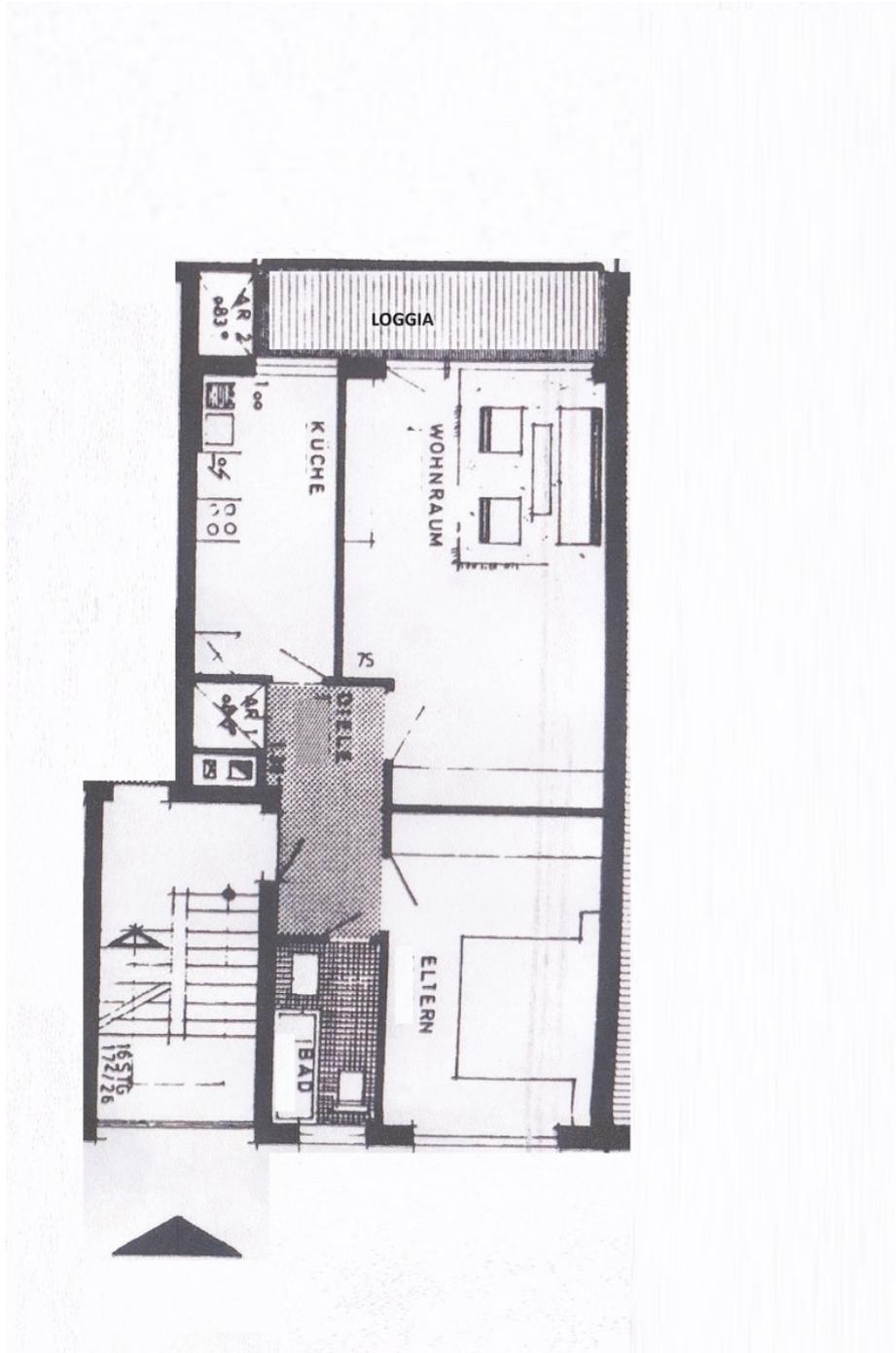
Wannenbad



Balkon



## Grundriss



Grundriss 2. OG rechts



## Ihre Ansprechpartnerin



Frau Nadja Schwinning  
ImmoCenterKoeln  
Aachener Str. 402  
50933 Köln

E-Mail: [n.schwinning@immocenterkoeln.de](mailto:n.schwinning@immocenterkoeln.de)

Web: [www.immocenterkoeln.de](http://www.immocenterkoeln.de)

### Rechtshinweis

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen. Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr.