



## Köln- Braunsfeld/ Ehrenfeld - helle, moderne 3 Zimmer, Parkett, Einbauküche, Balkon

📍 50823 Köln (Ehrenfeld)

✓ Balkon, Tiefgarage, Gäste WC, Kelleranteil, renoviert, Personenaufzug, Einbauküche, Zentralheizung

**750 €**

Kaltmiete zzgl. NK

**82 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche (ca.)

**3**

Zimmer

### Zusammenfassung

Immobilienart	Wohnung
Kaltmiete	750 €
Heizkosten	(Heizkosten in Nebenkosten enthalten)
Nebenkosten	140 €
Preis/ Stellplatz	60 €
Kaution	3 Monatskaltmieten (auch Bankbürgschaft)
Wohnfläche	ca. 82,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Bezug	ab 15.07. oder 01.08.2019

### Anbieter

Patricia Wolff Immobilien (Erfstadt + Jülich )  
Geschwister-Scholl-Str. 11  
52428 Jülich

### Ansprechpartner

Frau Patricia Kratz  
Telefon: 02461/9394733  
Mobil: 0178/7116079  
Fax: 02461/9394743

## Preise & Kosten

Kaltniete	750 €
Nebenkosten	140 €
Heizkosten	in Nebenkosten enthalten
1 Stellplatz	60 €

Kaution 3 Monatskaltmieten (auch Bankbürgschaft)

## Die Wohnung

3. Geschoss  
Bezug: ab 15.07. oder 01.08.2019  
frei

- ✓ Bad mit Fenster, Gäste-WC
- ✓ Balkon
- ✓ Einbauküche
- ✓ Böden: Fliesenboden, Parkettboden
- ✓ Zustand: renoviert
- ✓ Weitere Räume: Kelleranteil, Wasch-Trockenraum
- ✓ Anschlüsse: Kabelanschluss

## Wohnanlage

- Baujahr 2005
- ✓ Personenaufzug
  - ✓ Stellplatz: Tiefgarage
  - ✓ Serviceleistungen: Hausmeister

## Energie / Versorgung

- ✓ Energieträger: Fernwärme
- ✓ Zentralheizung

### Energieausweis (Verbrauchsausweis)



Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gebäudetyp	Wohngebäude
Baujahr laut Energieausweis	2005
Wesentliche Energieträger	Fernwärme
Endenergieverbrauch	48,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) - Warmwasser enthalten
Energieeffizienzklasse	A
Gültigkeit	13.02.2019 bis 12.02.2029

## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteien-Hauses mit Aufzug.  
Das Haus wird über eine Hausverwaltung und Hausmeister betreut.

**WICHTIGER HINWEIS:** Auf Grund des Nahwärme-Systems sind die Kaltwasser-, Heiz- und Warmwasserkosten direkt mit dem Lieferanten, der RheinEnergie vom Mieter abzurechnen. Nach Wohnungsübergabe muss der neue Mieter dort angemeldet werden. Bisherige Jahreskosten des / der Vor-Mieter in vergangenen Jahren waren EUR 338,25 ( im Jahr = monatlich EUR 28,19 ), gemäß vorliegender Ablesung der BRUNATA/ METRONA und Abrechnung über RheinEnergie. Dies richtet sich nach einem 1-2-Personen-Haushalt !!

Der Wohnungsstrom wird, wie üblich, ebenfalls separat angemeldet und abgerechnet über den Mieter.

Kabel-TV ist vorhanden und bereits in der monatlichen Nebenkosten-Vorauszahlung enthalten; ebenfalls in den monatlichen Nebenkosten enthalten sind Müllabfuhr, Trinkwasseruntersuchung, Hausmeister, Gebäudeversicherung, Haftpflicht, Glasreinigung, Allgemeinstrom, Grundbesitzabgaben (bereits einkalkuliert), siehe Anlagen.

## Raumaufteilung +

Die Wohnung hat komplett Parkettboden bis auf Küche, Bad und Gäste-

innenliegende Bad ist weiss bzw. hell gefliest und mit Wanne + Innen-Abluft ausgestattet.

Eine Einbauküche mit lackweissem Front-Dekor, Spülmaschine, E-Herd mit Backofen + Ceranfeld, Kühlschrank .. ist Bestandteil der Wohnung und in der Kaltmiete einbezogen.

#### Besichtigungstermine

Bitte machen Sie per Mail Ihre Besichtigungsvorschläge und geben Sie uns Ihre Rufnummer an, dann können wir kurzfristig einen Termin vereinbaren. Bei Interesse können auch bereits kurze Hintergrundinformationen wie viele Personen würden einziehen, Beruf etc..... schon angegeben werden.

Die Vermieterseite stellt sich als neue Mieter gerne ein Paar in Festanstellung vor.

Terminvorschläge Ihrerseits würden Ihnen und uns dazu verhelfen zügig und gezielt vorzugehen und mit Ihnen kurzfristig Termin festlegen zu können !

Die Datenschutzgrundverordnung (DSGVO), siehe unsere homepage (DSVGO) wird dabei strikt eingehalten und gespeichert bis der Eigentümer sich für eine neue Mietpartei entschieden hat bzw. oder bis auf Ihren persönlichen Widerruf . Vielen Dank für Ihr Verständnis.

#### Lagebeschreibung

Köln Braunsfeld / Ehrenfeld , Nähe Oskar-Jäger-Strasse und Melatengürtel.

Ideale Lage zur Aachener Strasse und somit absolut gut geeignet für die Einkäufe des täglichen Bedarfs.

Bus- und Bahnanschlüsse sind bestens und zahlreich angelegt und fußläufig erreichbar.

Restaurants, Bistros, Cafés und Kneipen in großer Auswahl vorhanden. Ärzte und auch Krankenhaus, wie das Dreifaltigkeits-Krankenhaus sind ebenfalls auf der Aachener Strasse zu finden.

Alle Bilder



Sonniger Balkon ! Beispielmobiliar !



Wohnen - zu d. Zeit - Auszugs-Atmosphäre



Wohnen + Balkon - Beispielmobiliar



Wohnen - hinterer Bereich



Wohnen - Balkon-Seite hinten im Leer-Zustand



Küche mit Einbauküche





Blick in Schlafen 1 -



Schlafzimmer - leer stehend



3. Zimmer - leer stehend



Blick ins Bad



Bad - Bild 2 - Beispielmobiliar + Handtuchheizung



Gäste-WC



Grundriss (siehe pdf-Anhang)