



4-Zimmer- Maisonette-Wohnung in Ehrenfeld - Erstbezug nach Sanierung

Vogelsanger Straße 269,
50825 Köln

Ihr Ansprechpartner:

Amelie Müller

Immobilienkauffrau in Ausbildung

02202 / 94 294 – 12

0175 / 756 19 07

amelie.mueller@starck-immobilien.de





Wohnen mit Blick über Köln:

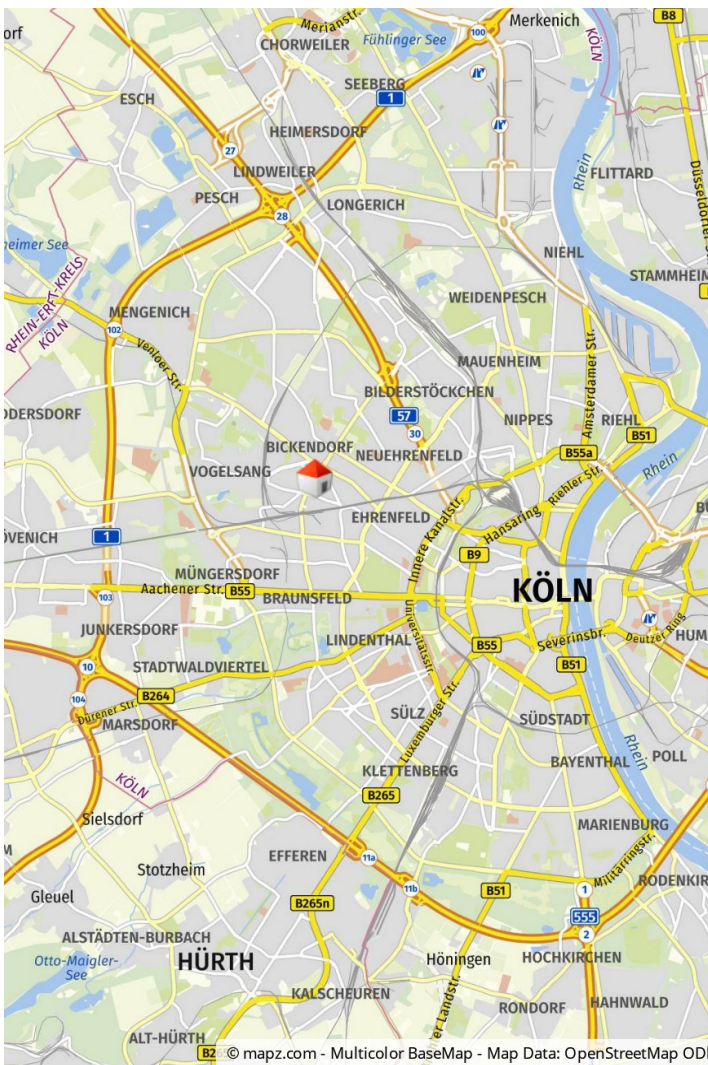
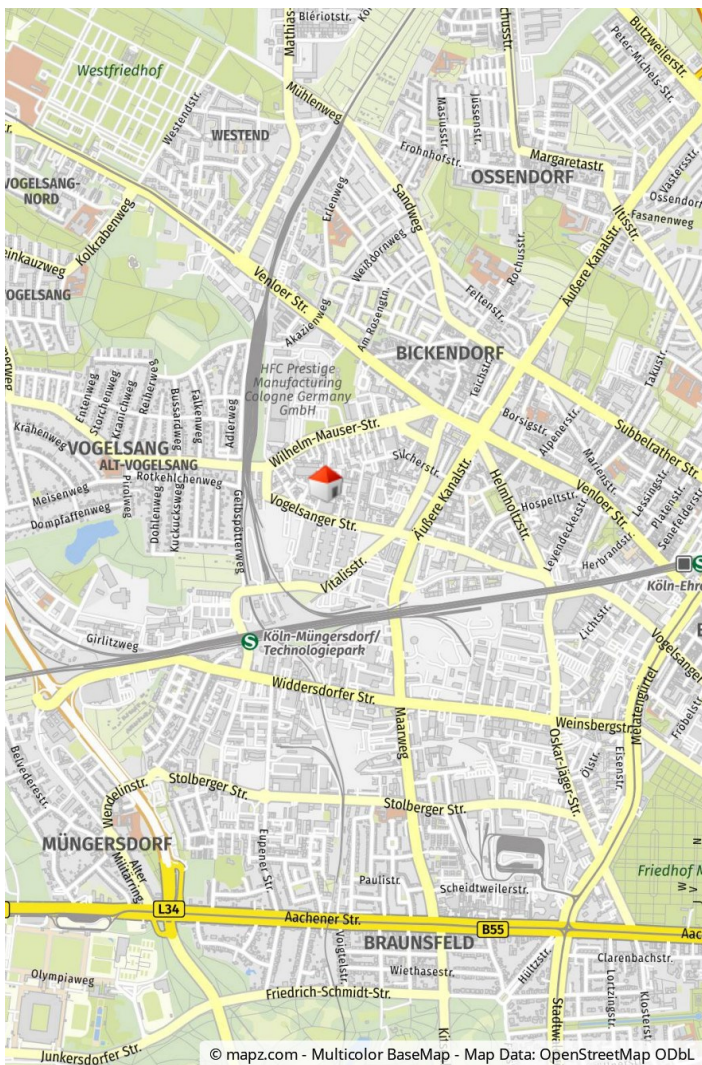
Diese vollständig sanierte Maisonette-Wohnung im Erstbezug nach Sanierung bietet ein einzigartiges Wohnambiente in einem charmanten, denkmalgeschützten Altbau. Diese nostalgische Haus überzeugt durch seine hervorragende Lage in dem beliebten Kölner Stadtteile- Ehrenfeld.

Sämtliche Annehmlichkeiten des alltäglichen Bedarfs befinden sich in direkter Umgebung. Durch den einzigartigen Schnitt und die Raumaufteilung der Wohnung eignet sich diese optimal als Rückzugsort für Familien und Paare. Mit ihrem einzigartigen roten Boden setzt die Wohnung einen besonderen Akzent, der sofort ins Auge fällt. Die großzügigen Fenster sorgen für lichtdurchflutete Räume und schaffen eine angenehme, einladende Atmosphäre in der gesamten Wohnung.

Ein Energieausweis ist aufgrund des Denkmalschutzes nicht erforderlich.

Objektart	:	Maisonette-Wohnung
Wohnfläche (ca.)	:	85,00 m²
Etage	:	3. und 4. Obergeschoss
Zimmer	:	4
Bad	:	1
Nutzfläche	:	vorhanden
Baujahr	:	1895
bezugsfrei	:	ab 01.01.2025
Kaltmiete p.M.	:	1.150,00€
Nebenkosten p.M.	:	150,00€
Heizkosten	:	60,00€
Warmmiete p.M.	:	1.360,00€
Kaution	:	3.450,00€







Lage

Die angebotene Wohnung befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen Kölns im lebendigen Stadtteil Ehrenfeld. Hier trifft der pulsierende urbane Lebensstil auf friedliche grüne Oasen und bietet eine ideale Mischung aus Lebensqualität und Infrastruktur. Moderne Mehrfamilienhäuser, sanierte Altbauten und charmante Gründerzeitvillen prägen das Bild der Umgebung. In den urigen Brauhäusern oder Kneipen findet man die ideale Atmosphäre, um den Tag ausklingen zu lassen.

Dank der Nähe zu den S-Bahn-Linien 12, 19 und den Regionalexpresslinien 1, 8, 9 sowie der Anschlussstelle zur A57 ist die Lage sowohl innerhalb Kölns als auch überregional optimal angebunden.

Für die Naherholung bieten der Lindenthaler Tierpark und der daran angrenzende Stadtwald, nur drei Kilometer entfernt, ideale Möglichkeiten für entspannte Spaziergänge und Joggingrunden.

Auch sportbegeisterte Personen kommen hier auf ihre Kosten: Das Rhein-Energie-Stadion, Heimat des 1. FC Köln, ist in nur wenigen Fahrminuten erreichbar und sorgt für spannende Fußballergebnisse.

MIKROLAGE	
Bushaltestelle	0,1 km
Bäcker / Kiosk	1,2 km
Wald / -Naherholung	0,4 km
S-Bahn	2,7 km
Tankstelle	1,3 km
Restaurants	1,3 km
Lebensmittelgeschäft	1,4 km
Krankenhaus	1,5 km
Köln HBF	4,4 km
	ca.-Angaben

DIE WOHNUNG



Der Eingangsbereich ist mit einer praktischen, integrierten Garderobe und einem offenen Einbauschränk ausgestattet. Von hier aus führt der Weg in den großzügigen Koch- und Essbereich.

Dieser helle Raum bietet genügend Fläche für eine großzügige Küchenzeile und einen gemütlichen Essbereich. Die charmante Dachschräge verleiht dem Bereich eine besonders einladende Atmosphäre.

Eine stilvolle graue Holztreppe, die sich harmonisch in das Gesamtbild einfügt, verbindet diesen Bereich mit dem Wohnbereich im oberen Teil der Wohnung.

Das Wohnzimmer überzeugt durch zwei großflächige Dachfenster, die den Raum mit viel Tageslicht füllen. Mit seiner großzügigen Fläche bietet er ausreichend Platz, um eine komfortable Wohnlandschaft zu gestalten.

Von hier aus schaut man über die Dächer von Köln bis zum Dom und dem Fernsehturm.





DIE SCHLAFZIMMER





Der Wohnbereich bietet Zugang zu zwei der insgesamt drei Schlafzimmer. Diese beiden Zimmer sind mit je einem großflächigen Dachfenster ausgestattet, was für einen hohen Lichteinfall auch bei schlechtem Wetter sorgt. Beide Zimmer verfügen über einen Kabelanschluss, wodurch sie flexibel genutzt werden können.

Ein weiteres Zimmer befindet sich im unteren Teil der Wohnung, angrenzend an den Koch- und Essbereich. Durch den erhöhten Kniestock und die Schräge, die nur auf einer Seite des Raumes verläuft, bietet der Raum viel Fläche zur Unterbringung größerer Möbelstücke. Daher eignet sich dieser Bereich optimal als Schlafzimmer.

DIE AUSSTATTUNG

Ausstattung in der Wohnung

- Hochwertige, weiße Innentüren
- Roter Linoleumboden in der gesamten Wohnung
- Neue Dachfenster
- Massive Holztreppe

Bad

- Moderne, weiße Wandfliesen
- Hauptbadezimmer mit großer, bodentiefer Dusche, WC, Waschbecken
- Separates Gäste-WC

Technik / Sonstiges

- Neuwertige Gas- Zentralheizung
- Warmwasserversorgung durch Durchlauferhitzer
- Gegensprechanlage
- Kabelanschluss

Weitere Ausstattungen im Haus

- Separater Kellerraum
- Waschmaschinenanschluss in Badezimmer

Bei uns erhalten Sie die Möglichkeit, sich schon vorab einen umfassenden Eindruck zu verschaffen. Nutzen Sie den professionellen 360-Grad-Rundgang, um die Wohneinheiten bequem von zu Hause aus zu erkunden. Den Rundgang finden Sie unter folgendem Link:

<https://tour.ogulo.com/klGa>



Um regelmäßig und frühzeitig über vergleichbare Immobilienangebote informiert zu werden, können Sie sich kostenlos und unverbindlich für unseren Newsletter anmelden:

<https://www.starck-immobilien.de/service/newsletter/>



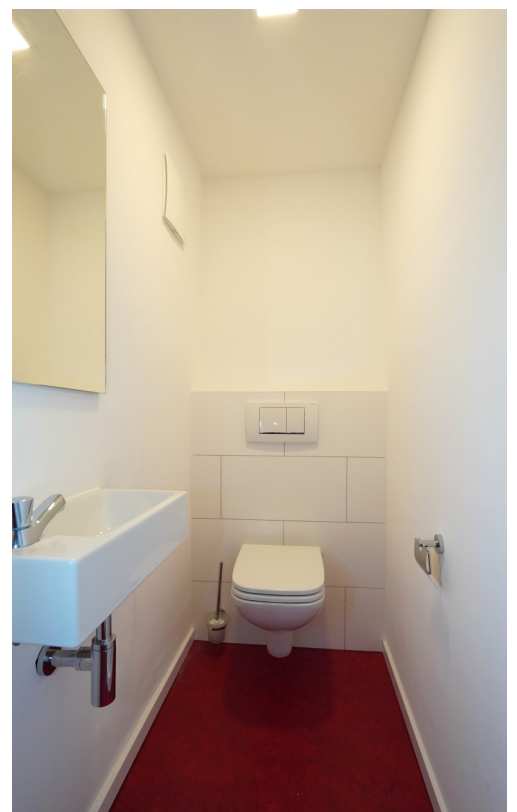
DIE BADEZIMMER



In der unteren Ebene der Wohnung befindet sich ein modern gestaltetes Badezimmer, welches mit weißen Wandfliesen ausgestattet ist.

Es bietet eine großzügige Dusche, ein Waschbecken mit Spiegelschrank, sowie ein WC. Ergänzt wird die Ausstattung durch einen großen Handtuchheizkörper und einen praktischen Anschluss für eine Waschmaschine, der für zusätzlichen Komfort sorgt.

Zusätzlich steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung.



DER GRUNDRISS



3. Obergeschoss

4. Obergeschoss



Besichtigung

Für einen besseren Eindruck der Immobilie vereinbaren Sie am besten einen Besichtigungstermin mit uns.

Sonstiges

Alle Angaben sind nach bestem Wissen und Gewissen gemacht. Der Makler haftet nicht für Irrtümer oder Schriftfehler. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Mietvertrag. Die im Exposé enthaltenen Informationen sind vertraulich und nicht zur Weitergabe an Dritte bestimmt.

Karten / Bildmaterial/ Grundriss

Veröffentlichung, Weitergabe oder Vervielfältigung der abgebildeten Fotos und Karten sind verboten, soweit nicht ausdrücklich gestattet. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadenersatz. Für den Grundriss geben wir keine Haftung für Maßketten und Abstände.

Wir freuen uns auf Ihren Besuch.



Standort Bergisch Gladbach:

Starck Immobilien GmbH
Paffrather Straße 13
51465 Bergisch Gladbach
Telefon 0 22 02 / 94 294 -0
info@starck-immobilien.de
www.starck-immobilien.de



Standort Köln:

Starck & Rossinsky Immobilien
Gotenring 3
50679 Köln
Telefon 0 22 1 / 88 30 50
info@rossinsky.de
www.starck-rossinsky.de



