

# Exposé

## Souterrainwohnung in Köln

**Modernisierte 2-Zimmer-Souterrainwohnung in idylischem Dreiparteienhaus in Bestlage von Köln Pesch!**



Objekt-Nr. OM-426494

### Souterrainwohnung

Vermietung: **750 € + NK**

Ansprechpartner:  
Alexander Welter

Pestalozzistraße 44  
50767 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Etagen	3	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	50,00 m²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	200 €	Etage	Keller
Mietsicherheit	2.250 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese hochwertige und umfangreich sanierte Souterrainwohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare, jedoch ebenso hervorragend für die Nutzung als Büro- oder Arbeitsfläche.

Sie befindet sich in einem wunderschönen Dreiparteienhaus in ruhiger und gepflegter Einfamilienhausbebauung. Es besteht ein exklusiver Zugang zur Wohnung: Rechts entlang der Einfahrt führt ein separater Weg über den Außenbereich, der über Eck verläuft und über eine Treppe, vorbei am Garten, hinunter ins Souterrain bis zum Wohnungseingang führt. Der zugehörige Außenbereich kann beispielsweise für eine Sitzgarnitur mit Tisch und Stühlen genutzt werden und bietet zusätzlichen privaten Freiraum.

Beim Betreten der Wohnung befindet sich auf der linken Seite das erste Zimmer, das sich ideal als Arbeitszimmer oder Schlafzimmer für eine Person eignet. Das zweite Zimmer auf der linken Seite kann flexibel genutzt werden – entweder als Wohnzimmer, als großzügiges Schlafzimmer für zwei Personen oder als kombinierter Wohn-, Schlaf- und Arbeitsbereich.

Gegenüber liegt das modern ausgestattete Badezimmer mit ebenerdiger Dusche. Ein besonderes Highlight ist die hochwertige Regendusche. Zusätzlich verfügt das Badezimmer über eine großzügige Nische mit Platz für Waschmaschine und Trockner.

Das letzte Zimmer auf der linken Seite ist die Küche, ausgestattet mit drei geräumigen Einbauschränken, die viel Stauraum bieten. Die Wohnung besticht insgesamt durch ihre angenehme Helligkeit sowie einen sehr flächeneffizienten und durchdachten Grundriss und die allgemein hochwertige Ausstattung und Ausbauqualität.

Die Letzte Modernisierung / Sanierung fand im Jahr 2021 statt und umfasste folgende Bestandteile:

- Erneuerung aller Fenster (durch energieeffiziente dreifachisolierverglaste Modelle mit optimalem Schallschutz)
- Erneuerung der Elektroinstallation siehe Beschreibung der Ausstattung
- Erneuerung der Sanitärinstallation siehe Beschreibung der Ausstattung
- Erneuerung der Böden & Fußleisten
- Überarbeitung der Wände & Decken
- Erneuerung der Wohnungseingangstür

Lediglich die Innentüren und Türzargen stammen noch aus dem ursprünglichen Baujahr. Diese können bei Bedarf problemlos neu gestrichen oder aufgearbeitet werden. Im Badezimmer und in der Küche wurden hochwertige LED-Spots in der Decke verbaut. Alle Fenster sowie die Wohnungseingangstür sind mit einem Einbruchsschutz versehen. Zudem sind alle Fenster mit einem beweglichen und lichtdurchlässigen Insektenschutz ausgestattet.

Vereinbart wird eine Betriebskostenvorauszahlung, auf dessen Basis eine jährliche Nebenkostenabrechnung erstellt wird.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

## Ausstattung

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über Radiatoren, die jeweils individuell über Thermostate an den Heizkörpern gesteuert werden können und so eine bedarfsgerechte und komfortable Wärmeregulierung ermöglichen. Die Heizungsanlage selbst ist eine Gaszentralheizung.

Die Wohnung verfügt über moderne, dreifach isoliertverglaste Fenster in allen Räumen. Diese sorgen für eine sehr gute Energieeffizienz sowie einen optimalen Schall- und Wärmeschutz. Sämtliche Fenster sind zusätzlich mit Insektenschutz sowie Einbruchsschutz ausgestattet. Ein Stahl-Einbruchsschutz an der Wohnungseingangstür bietet ein zusätzliches Plus an Sicherheit.

Im Rahmen der umfassenden Modernisierung wurde auch die Elektroinstallation vollständig erneuert. Dabei erfolgte die Erneuerung der Unterverteilung, sämtlicher Beleuchtungselemente sowie der Schalter- und Steckdosengarnituren inklusive aller Steckdosen. Darüber hinaus wurde eine neue Gegensprechanlage installiert, die den zeitgemäßen Wohnstandard abrundet.

Das Badezimmer verfügt über ein Fenster und zusätzlich über eine separate Lüftung. Auch die Sanitärinstallation wurde vollständig modernisiert. Hierzu gehörte die Erneuerung aller Heizkörper in der Wohnung sowie der Austausch von WC, Waschbecken und Dusche inklusive sämtlicher Armaturen. Die Sanitärausstattung präsentiert sich modern, hochwertig und funktional.

Eine Einbauküche ist auf Kosten des Mieters anzuschaffen.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Duschbad

## Lage

Diese charmante Souterrainwohnung befindet sich in der Pestalozzistraße 44, 50767 Köln und überzeugt vor allem durch ihre außergewöhnlich gute Lage. Eingebettet in eine ruhige Einfamilienhausbebauung liegt die Wohnung in einer gewachsenen, sehr gepflegten Wohngegend, die ein angenehmes und sicheres Wohngefühl vermittelt.

Trotz der ruhigen Umgebung profitieren Sie von einer sehr guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Bus- und Bahnverbindungen sind schnell erreichbar und ermöglichen eine bequeme Verbindung in die Kölner Innenstadt sowie in umliegende Stadtteile.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs – Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Einkaufsmöglichkeiten – befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig erreichbar. So lässt sich der Alltag komfortabel und ohne lange Wege organisieren.

Auch die Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in der Umgebung sind ein echtes Highlight: Der unmittelbar gelegene Pescher See sowie der überregional bekannte Fühlinger See laden zu Spaziergängen, Sport und Erholung ein, während der Rhein mit seinen Rad- und Spazierwegen zusätzliche Lebensqualität bietet. Die Kombination aus Natur, Ruhe und urbaner Nähe macht diese Lage besonders attraktiv.

Diese Wohnung ist ideal für alle, die ruhiges Wohnen in bester Wohnlage schätzen und gleichzeitig nicht auf eine hervorragende Infrastruktur verzichten möchten – ein echtes Zuhause zum Wohlfühlen in Köln.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

