

## Sehr helle MAISONETTE (4.+5. Stock) in zentraler Lage, fixe NK



Aachener Str. 246, 50931 Köln

### Details

ImmoNr	20	Anzahl Badezimmer	1
Objekttyp	Maisonette	Anzahl sep. WC	1
Etage	4	Baujahr	2010
Nebenkosten	348,00 €	Zustand	Neuwertig
Warmmiete	1.828,00 €	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Kaltmiete	1.480,00 €	Endenergiebedarf	9,7 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Wohnfläche	ca. 108 m <sup>2</sup>	Endenergieverbrauch	9,7 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Gesamtfläche	ca. 108 m <sup>2</sup>	Energieausweis gültig bis	31.05.2030
Anzahl Zimmer	4	Baujahr lt.	2010
Anzahl Schlafzimmer	3	Energieausweis	

wesentlicher Energieträger	Erdwärme	Fahrstuhl	Personenaufzug
Befuerung	Erdwärme	Balkon	Ja
Heizungsart	Zentralheizung	verfügbar ab (Datum)	28.04.2025
Etagenzahl	5	Haustiere	nach Vereinbarung

## Beschreibung (Homepage)

Mietbeginn 1.8.2023

Diese wunderschöne Maisonette befindet sich im 4. und 5. Geschoss eines neuwertigen Hauses (Baujahr 2010-11), wobei selbstverständlich ein Aufzug und eine entsprechende Wärmedämmung vorhanden ist. **FIXE NEBENKOSTEN** - siehe Details unter SONSTIGES. Zum Haus selber: Es befindet sich eine Gewerbeinheit im Erdgeschoss (Barmer Krankenkasse), ebenerdig zum Bordstein. In den oberen Etagen befinden sich ausschließlich Wohnungen. Die Toreinfahrt zum Parkhaus, den PKW-Stellplätzen und der Wohnung im Hof befindet sich neben der Gewerbeinheit. Die Wohnungen sind bequem über den Aufzug zu erreichen. Viele Wohnungen verfügen über einen Balkon, eine Terrasse und/oder einem Türaustritt.

## Ausstattung (Homepage)

**HINWEIS:** Die Küche ist für 45 Euro pro Monat zu mieten.

Weitere Ausstattung: Die Wohnung verfügt über Eichenparkettboden und Fußbodenheizung.

Untere Ebene: Küche, Abstellraum, Gäste-WC, grosse Diele, Wohn-/Essraum (hohe Galerie) mit Balkon zur Südseite.

Obere Ebene: Flur mit Balkon, 3 Zimmer, Wannenbad und eine Dusche mit Glasabtrennung (weiterhin gibt es einen Waschmaschinenanschluss).

## Lage (Homepage)

Aachenerstrasse nahe DKV. Durch die zentrale Lage sind die Bahnhalttestellen 1, 7 und 13 sowie die Bushalttestelle Linie 140 in fußläufiger Entfernung. Weitere Entfernungen: Ca. 8 Fahrminuten in die Innenstadt von Köln, ca. 10 Fahrminuten bis zum Bahnhof, in ca. 20 Fahrminuten sind Sie am Flughafen, in ca. 8-Gehminuten sind Sie im Stadtwald zur Naherholung und ca. 5-Gehminuten sind es bis zum örtlichen Einzelhandel.

## Sonstige Angaben (Homepage)

2 Parkplätze (überdacht) müssen angemietet werden (insgesamt 150 Euro).

**ACHTUNG:** Es sind fixe Nebenkosten inkl. Wasser, Heizung, Aufzugswartung, Winterdienst etc. Ausserdem ist bereits eine Satellitenschüssel auf dem Dach (inklusive).

Sie benötigen nur noch Strom, Telefon und Internet.

## Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. 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.  
Hinweis: Bei einer Vermietung an Privatpersonen (ausser Gewerbevermietung) ist eine Provision von Seiten des Mieters gesetzlich ausgeschlossen.