

# Exposé

Gerolsteiner Str. 130  
50937 Köln/Sülz  
Obergeschoss 1 Wohnung 3



Vermietung  
— BERGHOFF —

## Die Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Kölner Stadtteil **Sülz/Lindenthal** und liegt damit in einer der gefragten Wohnlagen im Kölner Westen. Die Umgebung verbindet urbanes Veedel-Leben mit einem gewachsenen, angenehmen Wohnumfeld und bietet eine attraktive Mischung aus städtischem Komfort, guter Infrastruktur und grüner Naherholung.

Sülz/Lindenthal ist geprägt von gepflegten Wohnstraßen, kurzen Wegen und einer lebendigen Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich im näheren Umfeld und sind bequem erreichbar. Ergänzt wird die gute Nahversorgung durch kleine Fachgeschäfte, Cafés, Restaurants und die beliebten Wochenmärkte im Stadtteil. Besonders der Wochenmarkt auf dem **Auerbachplatz** sowie weitere Marktangebote, etwa am **Hermeskeiler Platz**, unterstreichen den besonderen Veedel-Charakter und sorgen für eine hohe Lebensqualität.

Auch die Verkehrsanbindung ist sehr gut. Über die nahegelegenen **KVB-Buslinien 130, 134 und 978** bestehen Verbindungen unter anderem in Richtung Universität, Sürth und Köln Hauptbahnhof. Die Stadtbahn ist über den Bereich **Berrenrather Straße/Gürtel** ebenfalls gut erreichbar, sodass sowohl die Kölner Innenstadt als auch weitere Stadtteile komfortabel angebunden sind.

Ein weiterer Pluspunkt der Lage ist die Nähe zu attraktiven Grünflächen. Der **Beethovenpark** und der **Kölner Stadtwald** bieten vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport, Erholung und entspannte Auszeiten vom städtischen Alltag. Damit eignet sich die Lage ideal für alle, die stadtnah wohnen möchten, aber zugleich Wert auf ein ruhiges, grünes und gut versorgtes Wohnumfeld legen.

Insgesamt bietet die Wohnlage in Sülz/Lindenthal eine sehr ausgewogene Kombination aus urbanem Leben, hervorragender Infrastruktur, guter Verkehrsanbindung und hoher Aufenthaltsqualität im Grünen.

## Das Haus

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Wohn- und Geschäftshaus mit insgesamt **neun Wohneinheiten** in den oberen Etagen. Pro Etage befinden sich jeweils **drei Wohnungen**, wodurch eine überschaubare und gut strukturierte Hausgemeinschaft entsteht.

Das Gebäude wurde nach dem Krieg im Jahr **1955 wieder aufgebaut** und im Jahr **2018 umfassend kernsaniert**. Im Zuge der Sanierung wurden wesentliche Bereiche des Hauses modernisiert und auf einen zeitgemäßen Stand gebracht. Dadurch bietet das Objekt heute eine gepflegte Grundlage für angenehmes Wohnen in gewachsener Kölner Lage.

Im Erdgeschoss befinden sich drei Gewerbeeinheiten. Diese verfügen jeweils über **eigene Ein- und Ausgänge**, sodass kein Publikumsverkehr über den Hausflur stattfindet. Der Zugang zu den Wohnungen bleibt dadurch klar vom gewerblichen Bereich getrennt. Für die Bewohner entsteht ein ruhiges und geordnetes Wohnumfeld innerhalb des Hauses.

Die Wohnbereiche sind funktional erschlossen und auf eine klare Nutzung ausgerichtet. Die überschaubare Anzahl der Wohneinheiten, die modernisierte Gebäudestruktur und die getrennten Zugänge im Erdgeschoss tragen zu einem angenehmen Wohncharakter bei.

Insgesamt handelt es sich um ein gepflegtes, modernisiertes Mehrparteienhaus mit klarer Struktur und guter Wohnqualität — passend für Mieter, die eine zentrale Lage mit einem ordentlichen und übersichtlichen Hausumfeld verbinden möchten.

## Die Wohnung

Die angebotene Wohnung verfügt über ca. **81 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und überzeugt mit einem **gut nutzbaren Drei-Zimmer-Grundriss**, hellen Räumen und einer angenehmen Wohnatmosphäre. Die Raumaufteilung eignet sich ideal für Singles, Paare oder kleine Familien und bietet zugleich genügend Platz für Wohnen, Arbeiten und Entspannen.

Bereits beim Betreten fällt der freundliche Gesamteindruck der Wohnung auf. Helle Wandflächen, die großzügigen Fenster und die modernen Bodenbeläge sorgen für ein gepflegtes und wohnliches Ambiente. Die Räume wirken offen, freundlich und lassen sich vielseitig einrichten.

Der Wohnbereich bietet gute Stellmöglichkeiten und viel Tageslicht. Eines der drei Zimmer ist mit einer **praktischen Abtrennung durch eine halbohohe Wand** gestaltet, hinter der sich der **Küchenanschluss** befindet. Dadurch entsteht eine schöne Lösung zwischen offenem Wohnen und leicht separiertem Küchenbereich. Der Raum eignet sich hervorragend als zentraler Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche.

Die weiteren Zimmer lassen sich flexibel als **Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer** oder **Freizeit-/Gästezimmer** nutzen. Gerade diese variable Nutzbarkeit macht die Wohnung besonders attraktiv für unterschiedliche Lebenssituationen.

Das **Badezimmer mit Dusche** präsentiert sich funktional und hell. Zusätzlich verfügt die Wohnung über ein **separates WC**, was den Alltag besonders komfortabel macht und die praktische Aufteilung der Wohnung unterstreicht.

Beheizt wird die Wohnung über eine **Gasetagenheizung**, sodass die Wärmeversorgung individuell gesteuert werden kann. Ein **eigenes Kellerabteil** bietet zusätzlichen Stauraum und rundet das Angebot sinnvoll ab.

Insgesamt handelt es sich um eine **helle, gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung** mit wohnlichem Charakter, praktischer Raumaufteilung und guten Nutzungsmöglichkeiten.

### **Hinweis zur Bilddarstellung:**

*Einzelne Bilder wurden zur besseren Veranschaulichung wohnlich eingerichtet dargestellt. Die gezeigten Möbel, Dekorationen und Accessoires dienen ausschließlich als Gestaltungsvorschlag und gehören nicht zum Mietumfang. Das jeweilige Originalbild wird ergänzend klein dargestellt.*

## Wohn-/Essbereich mit Küchenanschluss



## Wohn-/Essbereich mit Küchenanschluss



## Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer



## Schlafzimmer



## Badezimmer mit Dusche



## Separates WC



Stand Mai 2026