

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Köln

### Rodenkirchen - MFH in Top Lage



Objekt-Nr. **OM-300712**

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **2.550.000 €**

50996 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

|                   |                       |              |                   |
|-------------------|-----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr           | 2021                  | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 237,00 m <sup>2</sup> | Zustand      | Neuwertig         |
| Etagen            | 3                     | Schlafzimmer | 5                 |
| Zimmer            | 9,00                  | Badezimmer   | 4                 |
| Wohnfläche        | 320,00 m <sup>2</sup> | Stellplätze  | 3                 |
| Nutzfläche        | 80,08 m <sup>2</sup>  | Heizung      | Zentralheizung    |
| Energieträger     | Gas                   |              |                   |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das angebotene MFH mit 4 Einheiten wurde 2021 fertig gestellt und befindet sich in perfekter Lage von Köln-Rodenkirchen. Die Liegenschaft verfügt über drei Aussen-Stellplätze mit Ladestationen und punktet mit einem variablen Raumkonzept. Das Objekt zeichnet sich durch eine luxuriöse Innenausstattung aus und ist voll vermietet. Bei der Auswahl der verbauten Materialien wurde auf hohe Qualität geachtet. Ab dem 1. OG können die Wohnungen direkt über den Aufzug erschlossen werden. 3-fach verglaste Aluminium-Fenster von Schüco sowie hochwertiger Vollklinker betonen die Wertigkeit der Liegenschaft.

## Ausstattung

- Aufzug (KONE) direkt in die Wohnung
- Echtholz-Parkett
- Video-Gegensprechanlage von Gira
- El. Raffstores
- Bodentiefe Aluminium-Fenster mit 3-Fach Verglasung (Schüco)
- Fußbodenheizung
- Überhohe Türen mit innenliegenden Scharnieren
- Echtglas-Duschabtrennung
- Sanitärobjekte Grohe sowie Villeroy & Boch
- Bodengleiche Regendusche
- Barrierefrei
- Kellerraum für jede Wohnung

JKM: 77.760,- EUR

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Kontakt: gg-cgn@web.de

## Lage

Die Immobilie befindet sich in bester Wohnlage von Köln-Rodenkirchen. Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien sind fußläufig zu erreichen. In Laufnähe gibt es Restaurants, Ärzte, Bäckereien und Cafés. Grün- und Parkanlagen sowie die Rheinpromenade sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

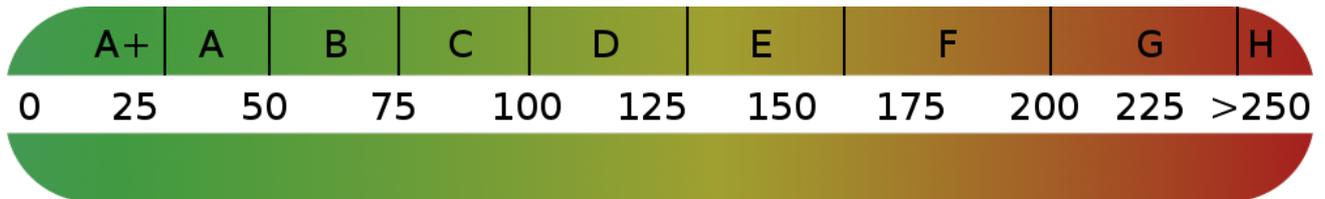
Über den Verteilerkreis Köln-Süd erreichen Sie in wenigen Fahrminuten die Autobahn-Anschlussstellen Richtung Aachen, Bonn, Oberhausen und Frankfurt. Der Flughafen Köln-Bonn ist in ca. 20 Autominuten erreichbar. Die Kölner Innenstadt ist über die Rheinuferstraße in ca. 10 Autominuten erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis               |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergiebedarf       | 37,10 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | A                            |



## Exposé - Galerie



Vorderseite

# Exposé - Galerie



Küche EG



Wohnraum EG



Badezimmer 1. OG

# Exposé - Galerie



Balkon 1. OG



Wohn- / Essraum 2. OG

# Exposé - Galerie



Badezimmer DG



Wohn- / Essraum 2. OG

# Exposé - Galerie

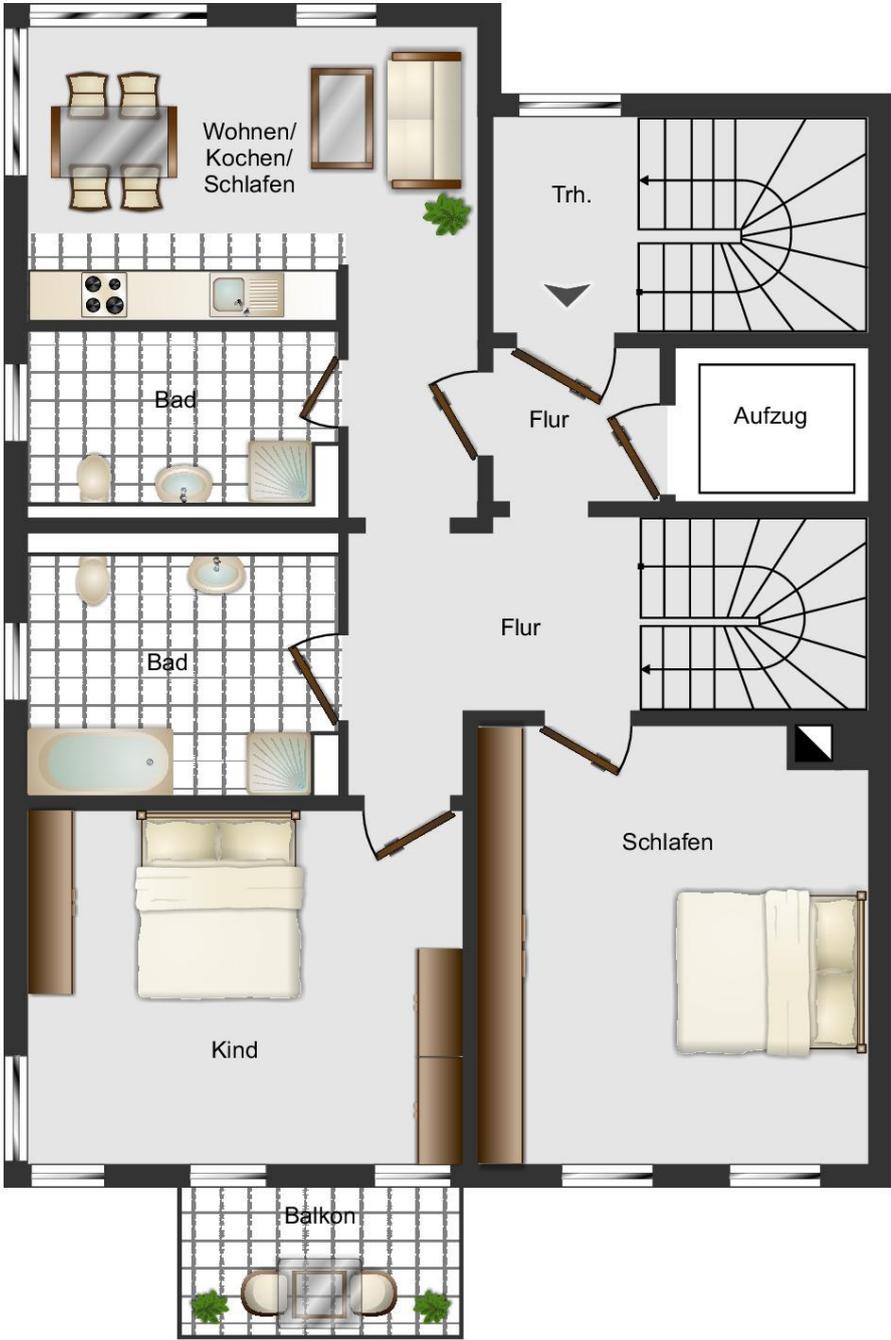


Treppenhaus

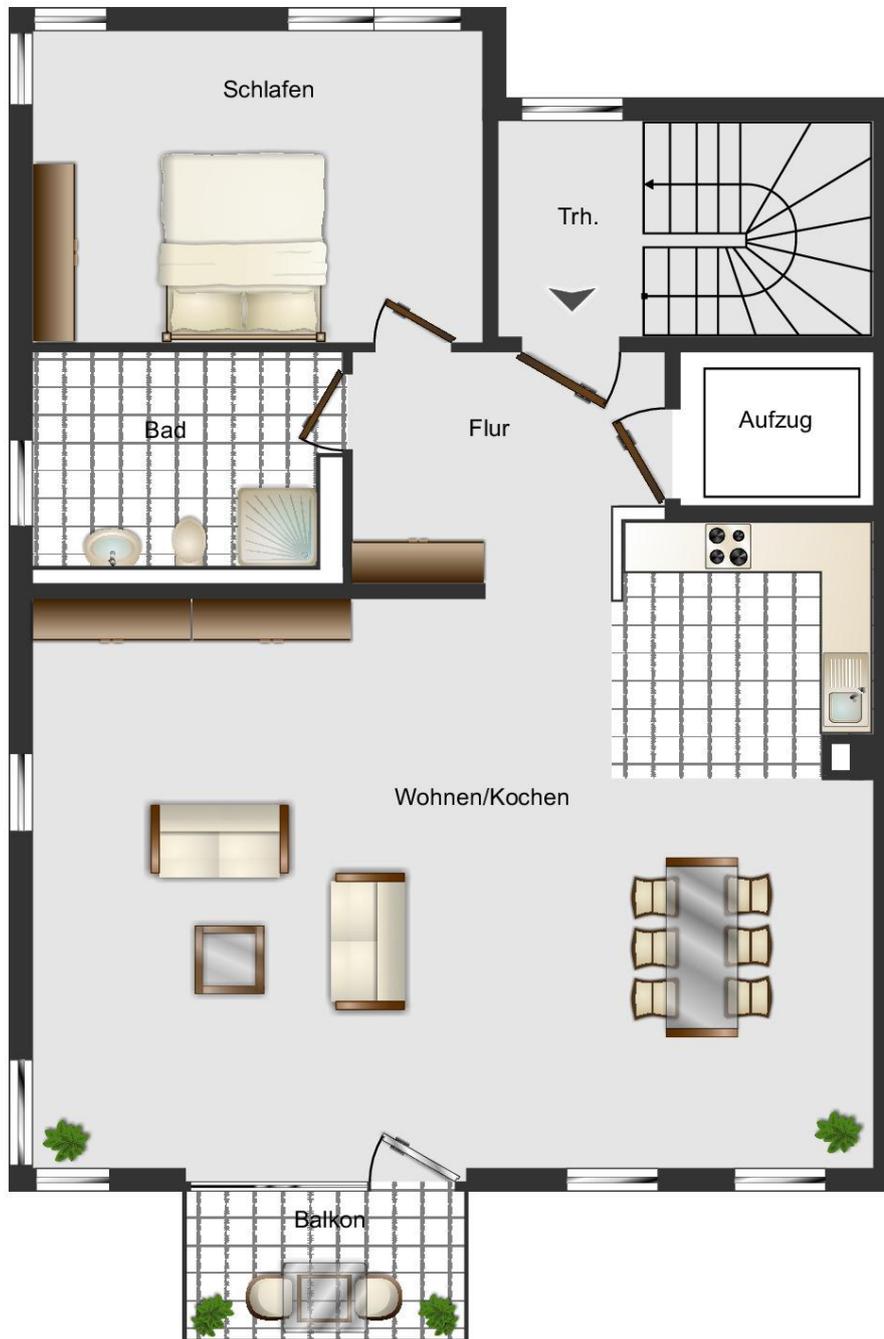
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

