

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Köln

### Exklusive Rheinblick 4 Zimmerwohnung mit großem Balkon und Tiefgaragenstellplatz



Objekt-Nr. OM-323947

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **2.050 € + NK**

50999 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1982	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	renoviert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	130,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	7,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Garagen	1
Summe Nebenkosten	414 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	100 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei dieser ansprechenden Immobilie handelt es sich um eine Erdgeschosswohnung, die durch eine gehobene Innenausstattung besticht und ab dem 3.1.2025 bezogen werden kann. Wie für modern ausgestattete Wohnungen üblich, gehören zu den vier einladenden Zimmern auch ein Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC. Den Balkon können Sie an sonnigen Tagen zum zweiten Wohnzimmer machen. Zur Wohnung gehört eine Einbauküche, die bei Bedarf übernommen werden kann. Auf dem zum Haus dazugehörigen Tiefgaragenstellplatz können Sie Ihr Auto bequem parken. Ein Kellerraum bietet genügend Stauraum für eingelagerte Gegenstände.

## Ausstattung

Großzügiger Wohnteil, hell und freundlich ca. 36m<sup>2</sup>, mit Durchgang zum Balkon (m. Abstellraum),

Großraumdielen in Marmor, teilweise ausgespiegelte Türen od. Schiebetüren, wertvolle Beschläge u. Verblendungen, Marmorfensterbänke, Bäder individuell gestaltet, Einbauschränke in Diele u. Ankleide; sonst heller Laminatboden, Schiebetüranlage zur Balkonterrasse in Aluminium, Markise, Eingangstür mit wertvoller Innenverkleidung, Gegensprechanlage, etc.

### **Fußboden:**

Laminat, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Das Objekt befindet sich im Süden von Köln, dem schönen Stadtteil Sürth direkt in erhabener, Hochwasser sicherer Lage am Rhein wo Ihnen der Rhein zu Füßen liegt. Man hat einen unverbauten Blick auf die Rheinschleife. Dieser Stadtteil ist sehr beliebt und stellt eine der besseren Wohnlagen dar. Ausgedehntes Grün und weich abfallende Rheinstrände bieten beste Naherholung. Vor dem Haus befindet sich der Leinpfad, der zu spaziergängen oder Ausflügen mit dem Rad entlang des Rheins geradezu einladen. Sürth ist bei Alt und Jung sehr begehrt und hat ein eigenen kleinen Stadtkern mit einem Wochenmarkt und allen Geschäften für den täglichen Bedarf. Auch Grund- und weiterführende Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie diverse Freizeitmöglichkeiten sind in wenigen Minuten zu Fuß oder dem Rad erreichbar.

Ein beliebtes Ausflugsziel für Kölner ist das Kölner Bootshaus am Rhein.

Die Fahrradstrecke am Ufer reicht bis in die Kölner Innenstadt, aber auch in Richtung Wesseling und Bonn führen die Radwege.

Das beliebte Zentrum Rodenkirchens mit all seinen Restaurants und exklusiven Geschäften ist in ca. 10 Minuten erreichbar.

In unmittelbarer Umgebung der Immobilie fahren die Buslinien 131 und 134, die Sie in die Kölner Innenstadt bringen oder zum Bahnhof nach Sürth, von dem aus Sie mit der S-Bahnlinie 16 in 20 Minuten am Kölner Hauptbahnhof und in ca. 30 Minuten in Bonn sind.

Die Autobahnzufahrt der A555 mit unmittelbarem Anschluss an die A4 Richtung Aachen oder Frankfurt, ist in ca. 10 Fahrminuten erreichbar. Einige wirklich empfehlenswerte Restaurants und Cafés befinden sich in direkter Umgebung und runden das Bild der Lage ab.

### **Infrastruktur:**

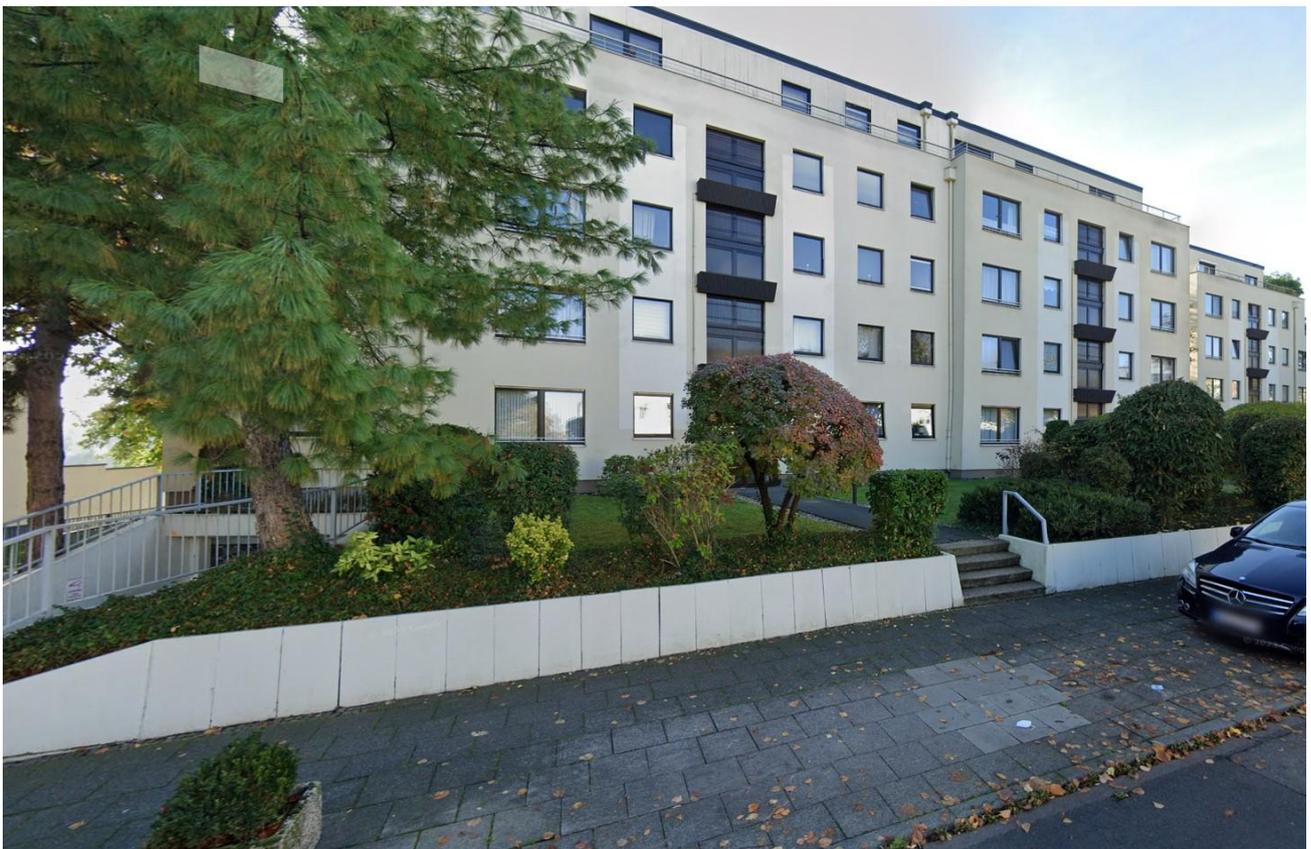
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	126,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja

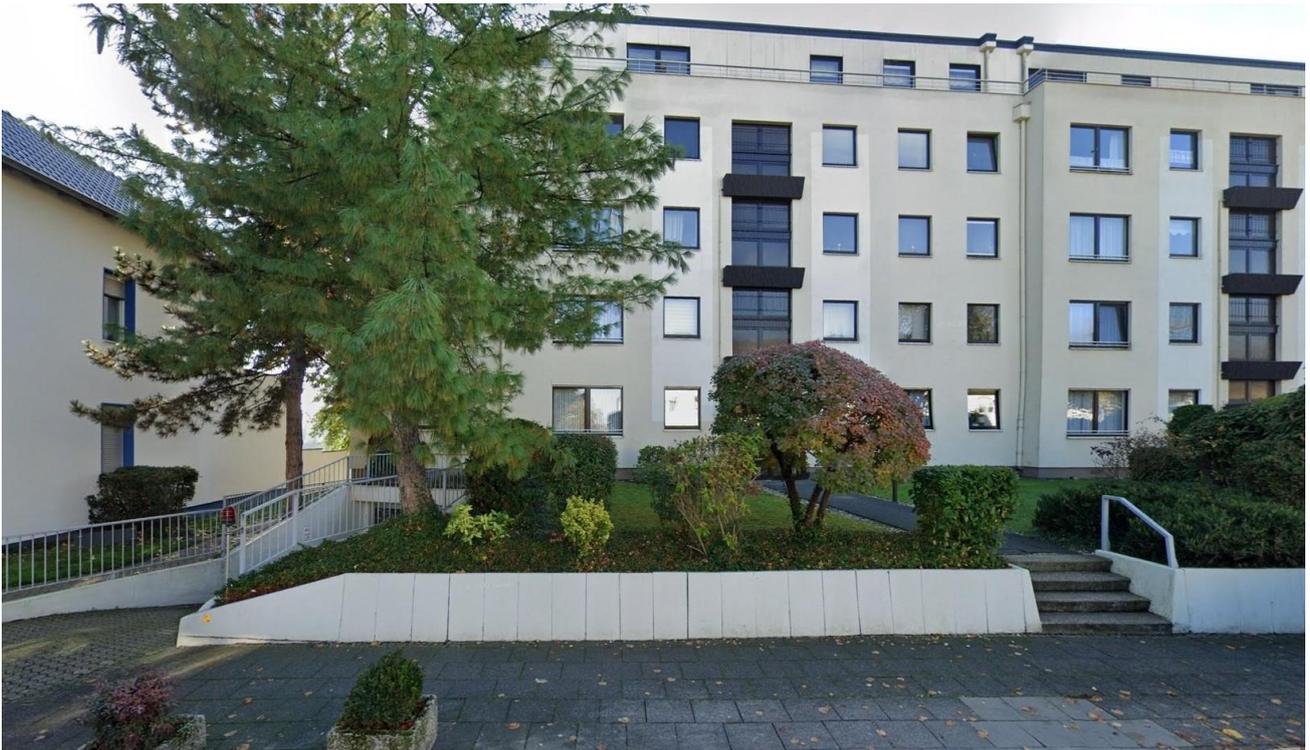


## Exposé - Galerie



Hausansicht

# Exposé - Galerie



Hausansicht



Eingang

# Exposé - Galerie



Diele



Diele

# Exposé - Galerie



Diele



Diele

# Exposé - Galerie



Flur



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Arbeits / Kinderzimmer

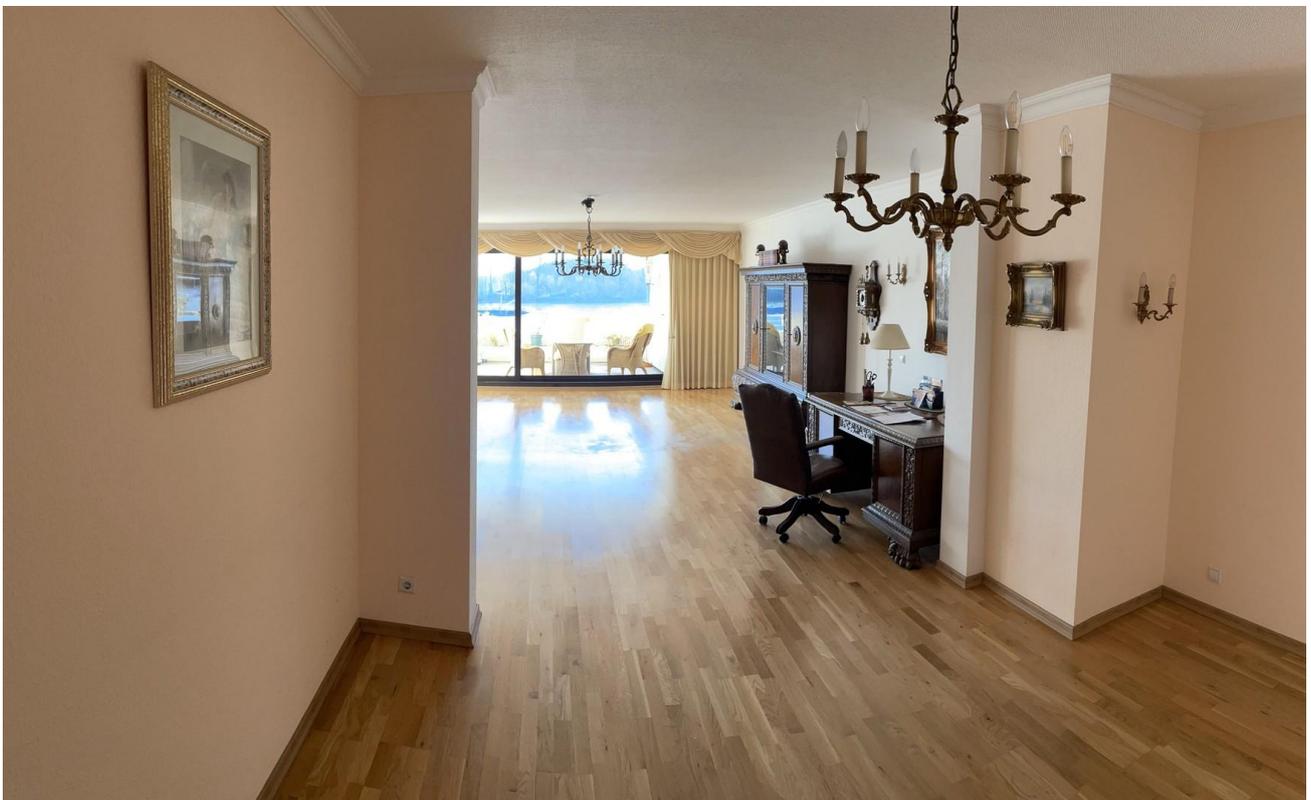


Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



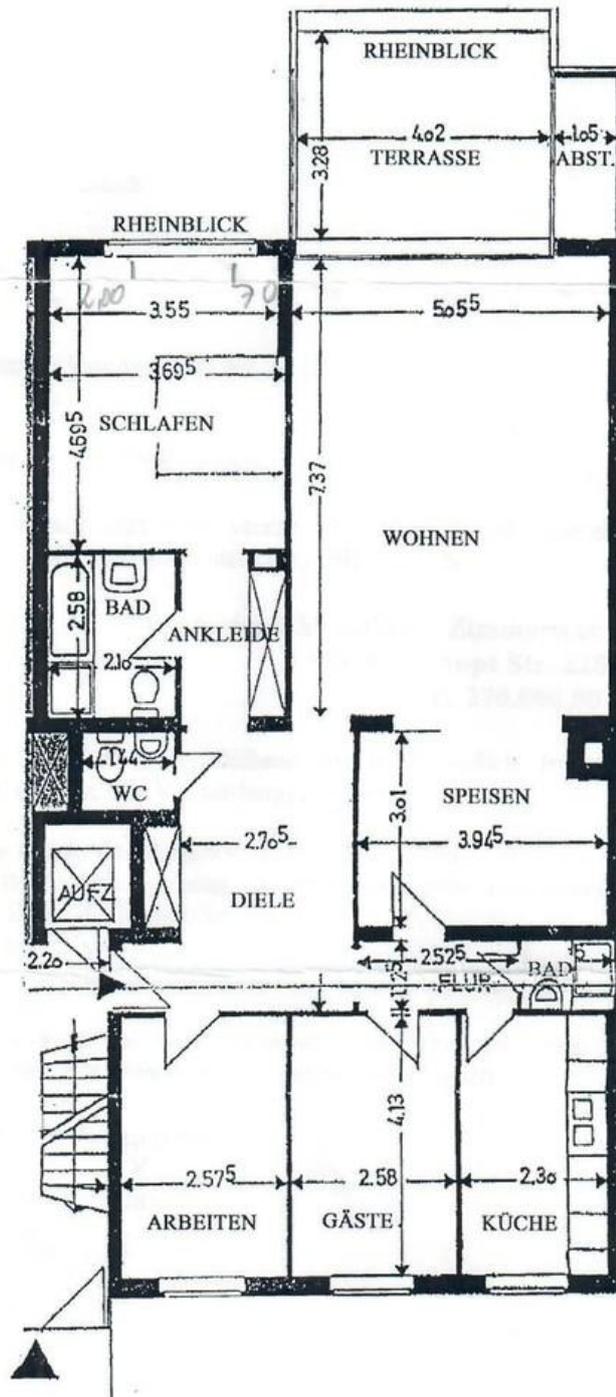
Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Grundrisse



## Wohnung Nr. 3 - EG - rechts

Wohnraum	36,14 m <sup>2</sup>
Essraum	11,71 m <sup>2</sup>
Küche	9,22 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	16,61 m <sup>2</sup>
Arbeitszimmer	10,31 m <sup>2</sup>
Gästezimmer	10,34 m <sup>2</sup>
Bad	5,01 m <sup>2</sup>
WC	1,76 m <sup>2</sup>
Dusche	1,62 m <sup>2</sup>
Diele	12,45 m <sup>2</sup>
Flur	2,71 m <sup>2</sup>
Flur	2,75 m <sup>2</sup>
Schränke	2,11 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,29 m <sup>2</sup>
Terrassen ¼	3,54 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>128,57 m<sup>2</sup></b>

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.  
Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum vorbehalten.