

Köln - Rodenkirchen

Moderne 4-Zimmer Wohnung mit gehobener Ausstattung

Codice oggetto: 26406021



PREZZO D'AFFITTO: 2.300 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 115 m² • VANI: 4

Codice oggetto: 26406021 - 50996 Köln - Rodenkirchen

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26406021 - 50996 Köln - Rodenkirchen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26406021
Superficie netta	ca. 115 m ²
Piano	3
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	2022
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 150 EUR (Affitto)

Prezzo d'affitto	2.300 EUR
Costi aggiuntivi	420 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Vermieterprovision beträgt das 2,38-fache (inkl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26406021 - 50996 Köln - Rodenkirchen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Teleriscaldamento
Certificazione energetica valido fino a	05.10.2032
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	75.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2022

Codice oggetto: 26406021 - 50996 Köln - Rodenkirchen

La proprietà



Codice oggetto: 26406021 - 50996 Köln - Rodenkirchen

La proprietà



Codice oggetto: 26406021 - 50996 Köln - Rodenkirchen

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN

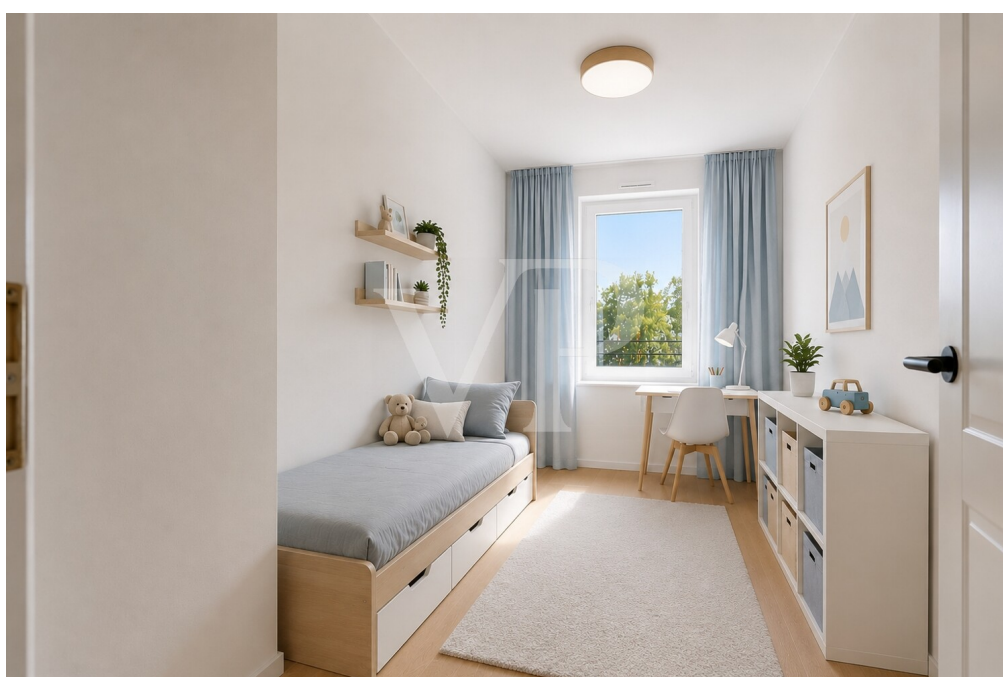


Eigentümern bieten wir eine
kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung Ihrer
Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

T.: 0221 - 80 06 443 0

www.von-poll.com



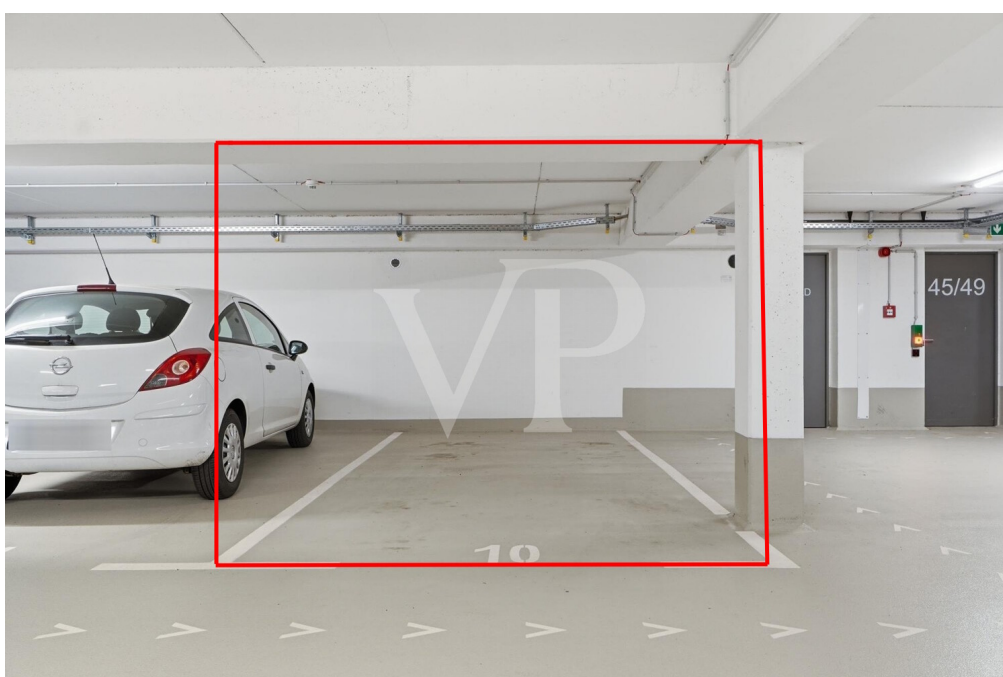
Codice oggetto: 26406021 - 50996 Köln - Rodenkirchen

La proprietà



Codice oggetto: 26406021 - 50996 Köln - Rodenkirchen

La proprietà



Codice oggetto: 26406021 - 50996 Köln - Rodenkirchen

La proprietà

Capital



**MAKLER-KOMPASS
WOHNEN**

Top-Makler Köln



Höchstnote für
**von Poll Immobilien
Lindenthal**

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 09/26

Codice oggetto: 26406021 - 50996 Köln - Rodenkirchen

Una prima impressione

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert diese moderne und hochwertig ausgestattete 4-Zimmer-Wohnung in einer gepflegten Wohnanlage aus dem Jahr 2022.

Die Wohnung befindet sich in der dritten Etage eines modernen Mehrfamilienhauses im Rodenkirchener Waldviertel und überzeugt durch eine durchdachte Grundrissgestaltung, eine gehobene Ausstattung sowie ein angenehmes Wohnambiente. Darüber hinaus besticht sie durch ihre sehr zentrale Lage im beliebten Kölner Stadtteil Rodenkirchen. Der Maternusplatz mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants sowie die Straßenbahnhaltestelle der Linie 16 und 17 sind bequem fußläufig erreichbar und gewährleisten eine hervorragende Anbindung an die Kölner Innenstadt. Auf ca. 115 m² Wohnfläche verteilen sich insgesamt vier Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Paare, Familien oder Berufstätige im Homeoffice bieten.

Bereits beim Betreten der Wohnung vermittelt der großzügige Eingangsbereich ein modernes und einladendes Wohngefühl. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zum westlich ausgerichteten Balkon. Hier lassen sich die Nachmittags- und Abendstunden entspannt genießen. Die hochwertige, maßgefertigte Einbauküche fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und bietet optimale Voraussetzungen für den Alltag. Ergänzt wird das Angebot durch diverse maßangefertigte Einbauschränke, die praktischen Stauraum schaffen und den Wohnkomfort zusätzlich erhöhen.

Drei weitere Zimmer stehen flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer zur Verfügung und ermöglichen eine individuelle Gestaltung der Wohnsituation. Hochwertige Parkettböden, eine komfortable Fußbodenheizung sowie elektrische Rollläden unterstreichen den gehobenen Ausstattungsstandard der Wohnung. Besonderen Wert legt die Immobilie auf Komfort, Energieeffizienz und Sicherheit. Die dreifach verglasten Fenster mit Verbundsicherheitsglas (VSG) sorgen für eine hervorragende Wärme- und Schalldämmung.

Ein Aufzug ermöglicht einen bequemen Zugang zur Wohnung. Darüber hinaus gehört ein Tiefgaragenstellplatz zur Wohnung und bietet komfortables Parken direkt im Haus. Für Fahrräder und Roller stehen separate Gemeinschaftsräume zur Verfügung.

Die Beheizung erfolgt über eine moderne Nahwärmeversorgung. Das monatliche Hausgeld wird vom Eigentümer getragen; die umlagefähigen Betriebskosten werden im Rahmen der Nebenkostenabrechnung berücksichtigt.

Die Wohnung präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand und eignet sich ideal für Mieter, die modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und ein komfortables Wohnumfeld

schätzen. Die Wohnung wird aktuell noch bewohnt und kann ab dem 01.10.2026 bezogen werden.

Die Nettokaltmiete beträgt monatlich EUR 2.300 zzgl. EUR 150 für den zur Wohnung gehörenden Tiefgaragenstellplatz, der Bestandteil des Mietangebots ist. Die monatliche Nebenkostenvorauszahlung belaufen sich aktuell auf ca. EUR 420.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stellen wir Ihnen diese attraktive Mietwohnung im Rahmen eines persönlichen Besichtigungstermins näher vor.

Codice oggetto: 26406021 - 50996 Köln - Rodenkirchen

Dettagli dei servizi

- Nahwärme
- Balkon (Westausrichtung)
- Parkettböden
- elektr. Rollläden
- Fußbodenheizung
- maßgefertigte Einbauküche & diverse Einbauschränke
- Aufzug
- TG-Stellplatz
- Gemeinschaftsraum Fahrräder
- Gemeinschaftsraum Roller
- moderne Sicherheitsanlage
- VSG Scheiben (3-fach Verglasung Fenster)
- Alarmanlage

Codice oggetto: 26406021 - 50996 Köln - Rodenkirchen

Tutto sulla posizione

Der schöne Stadtteil Rodenkirchen liegt nur ca. 5 km südlich von der Kölner Innenstadt entfernt.

Rodenkirchen zählt nicht nur aufgrund der hervorragenden Anbindung an das Autobahnkreuz Köln-Süd, mit den Autobahnen A4 und A555, zu einer der gefragtesten Wohnlagen Kölns, sondern auch wegen des sehr hohen Freizeitwertes, welcher durch diverse Sport-, Reit-, und Golfclubs aber auch durch die Naherholungsgebiete, wie den Rheinauen oder den Forstbotanische Garten, bestimmt wird.

Zudem befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Banken, Ärzte und Apotheken direkt vor Ort und lassen sich in nur wenigen Minuten erreichen. Jegliche Schulen, wie zum Beispiel ein Gymnasium, eine Gesamtschule oder ein Berufskolleg sowie diverse Kindergärten sind im Stadtteil selbst und in den umliegenden Stadtteilen vorhanden.

Die hier angebotene Immobilie befindet sich im idyllischen Kölner Süden, einer der exklusivsten Wohngegenden der Stadt. Die Umgebung und die Nähe zum Rhein machen diese Lage besonders attraktiv.

Codice oggetto: 26406021 - 50996 Köln - Rodenkirchen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Jörg Rechermann

Dürener Straße 236, 50931 Köln

Tel.: +49 221 - 80 06 443 0

E-Mail: koeln.lindenthal@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com