

Köln / Rodenkirchen - Rodenkirchen

Moderne 4-Zimmer Wohnung mit gehobener Ausstattung

Objektnummer: 26406021



MIETPREIS: 2.300 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 115 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26406021 - 50996 Köln / Rodenkirchen - Rodenkirchen

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26406021 - 50996 Köln / Rodenkirchen - Rodenkirchen

Auf einen Blick

Objektnummer	26406021
Wohnfläche	ca. 115 m ²
Etage	3
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2022
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 150 EUR (Miete)

Mietpreis	2.300 EUR
Nebenkosten	420 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Vermieterprovision beträgt das 2,38-fache (inkl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26406021 - 50996 Köln / Rodenkirchen - Rodenkirchen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Nahwärme	Endenergiebedarf	75.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	05.10.2032	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2022

Objektnummer: 26406021 - 50996 Köln / Rodenkirchen - Rodenkirchen

Die Immobilie



Objektnummer: 26406021 - 50996 Köln / Rodenkirchen - Rodenkirchen

Die Immobilie



Objektnummer: 26406021 - 50996 Köln / Rodenkirchen - Rodenkirchen

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

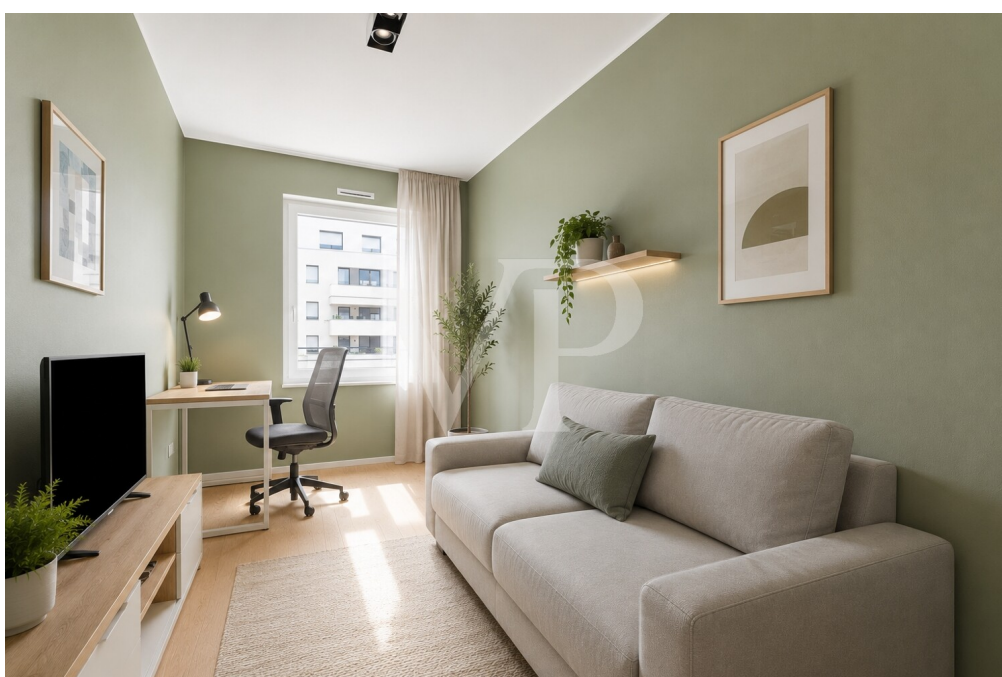
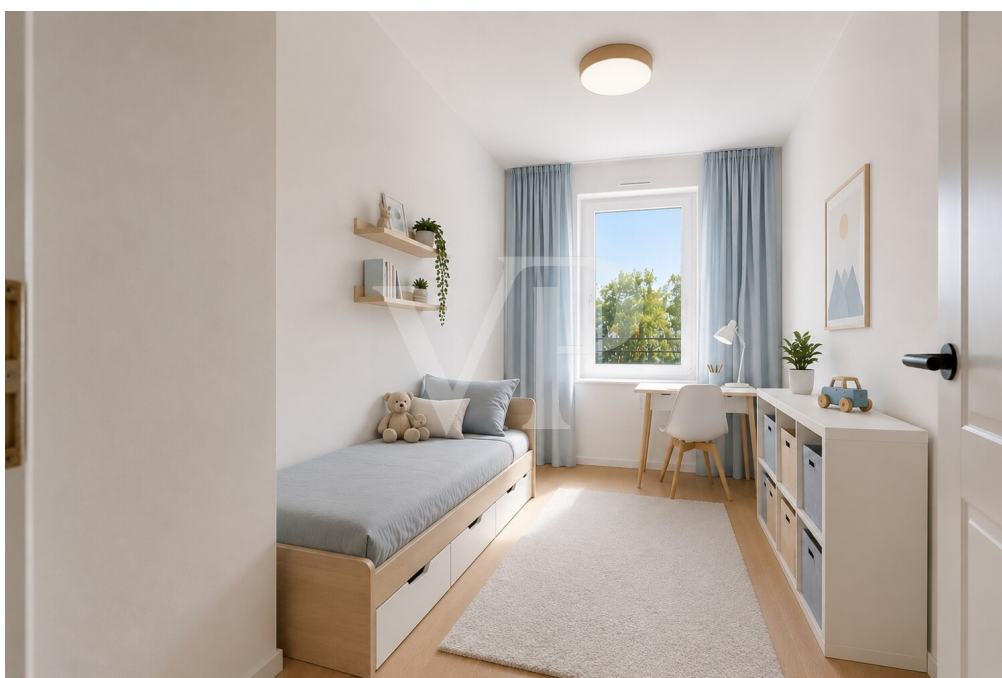
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0221 - 80 06 443 0

www.von-poll.com

Objektnummer: 26406021 - 50996 Köln / Rodenkirchen - Rodenkirchen

Die Immobilie



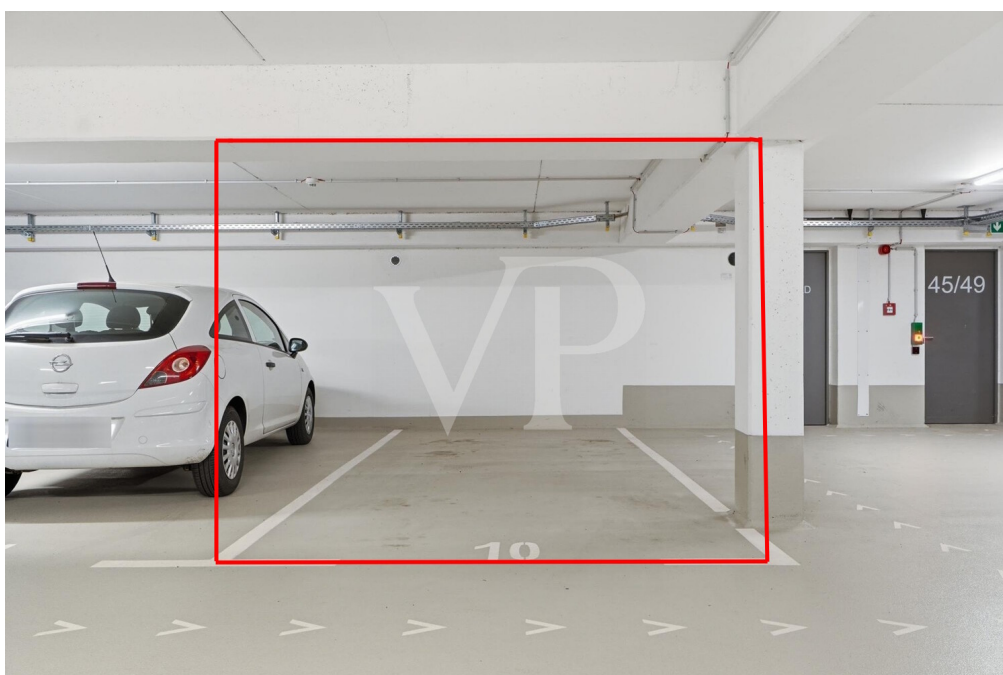
Objektnummer: 26406021 - 50996 Köln / Rodenkirchen - Rodenkirchen

Die Immobilie



Objektnummer: 26406021 - 50996 Köln / Rodenkirchen - Rodenkirchen

Die Immobilie



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

Objektnummer: 26406021 - 50996 Köln / Rodenkirchen - Rodenkirchen

Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 26406021 - 50996 Köln / Rodenkirchen - Rodenkirchen

Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 26406021 - 50996 Köln / Rodenkirchen - Rodenkirchen

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26406021 - 50996 Köln / Rodenkirchen - Rodenkirchen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Rechermann

Dürener Straße 236, 50931 Köln
Tel.: +49 221 - 80 06 443 0
E-Mail: koeln.lindenthal@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com