

## Ihr neues Smart-Home-Zuhause für die ganze Familie im Waldviertel Rodenkirchen

50996 Köln / Rodenkirchen, Terrassenwohnung zur Miete

Objekt ID: MM-003909



Wohnfläche ca.: **118 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **4** - Kaltmiete: **2.250,00 EUR**



## Ihr neues Smart-Home-Zuhause für die ganze Familie im Waldviertel Rodenkirchen

Objekt ID	MM-003909
Objekttypen	Terrassenwohnung, Wohnung
Adresse	50996 Köln / Rodenkirchen Nordrhein-Westfalen
Etage	EG
Etagen im Haus	5
Wohnfläche ca.	118 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Separate WC	2
Terrassen	1
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Blockheizkraftwerk
Baujahr	2022
Zustand	Erstbezug
Ausstattung	gehoben
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	1
Tiefgaragenstellplatz	Stellplatzmiete: 80 EUR (Anzahl: 1)
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Balkon/Terrasse Süd, Barrierefrei, Dusche, Einbauküche, Gartennutzung, Gäste-WC, Kabel-/Sat-TV, Keller, Massivbauweise, Offene Küche, Personenaufzug, Seniorengerecht, Separates WC, Terrasse, Tiefgarage
Kaution	6.750,00 EUR



Kaltniete	2.250,00 EUR
Miete pro m <sup>2</sup>	19,07 EUR
Betriebskosten brutto	450,00 EUR
Warmmiete	2.700,00 EUR (Heizkosten enthalten)



## Objektbeschreibung

Hier bleiben wirklich keine Wünsche offen: Starten Sie in einen neuen Lebensabschnitt mit Erstbezug in eine top-moderne Wohnung in Köln-Rodenkirchen. Und mit etwas Glück spielen Ihre Kinder bald gemeinsam mit neuen Freunden auf dem Spielplatz mitten im Grünen im neuen Waldviertel!

Um nur einige Highlights zu nennen: Sie wohnen hier mit Ihrer Familie im Erdgeschoss, mit eigener Terrasse und pflegeleichtem Garten. Ihr neuer Lebensmittelpunkt könnte das gemütliche Wohnzimmer mit offener Küche werden. Eine hochwertige Einbauküche mit praktischer Kochinsel wird derzeit für Sie installiert. Die effiziente Fußbodenheizung sorgt für heimelige Wärme in allen Wohnbereichen.

Drei Räume bieten Ihnen genügend Rückzugsmöglichkeiten: Als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Home Office. Damit Ihre Morgen entspannt ablaufen, stehen zwei Badezimmer zur Auswahl.

Diese Wohnung ist mit einem Smart Home System ausgestattet: Sie können Heizung, Rollläden, Beleuchtung und mehr ganz bequem digital steuern – ob von unterwegs oder vom Sofa. Dadurch sparen Sie außerdem erheblich Energie: geheizt wird nur, wann und wo Sie es brauchen.

Ebenfalls sehr interessant, wenn Ihnen Nachhaltigkeit wichtig ist: Ihr Tiefgaragenstellplatz ist bereits vorbereitet für die einfache Installation Ihrer persönlichen Wallbox zum laden Ihres E-Autos.

Die praktische Seite Ihres neuen Zuhauses: In der Wohnung finden Sie eine Abstellkammer. Dazu gehören ein Kellerraum sowie ein Fahrradkeller. Wohnung, Haus und Tiefgarage betreten Sie über ein modernes und sicheres Chipsystem. Darüber hinaus können Sie ganz bequem Pakete empfangen auch wenn Sie nicht zu Hause sind über eine digitale steuerbare Paketstation.

Sie haben Interesse? Dann zögern Sie nicht und sprechen Sie uns jetzt an. Damit wir Ihre Anfrage bearbeiten können, bitten wir Sie um Kontaktaufnahme über die Portalanfragefunktion mit Angabe ihrer kompletten Kontaktdaten. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

## Ausstattung

- Neubau
- Erstbezug
- Energieeffizienzklasse B
- Terrasse
- Garten
- Tiefgaragenstellplatz
- Fahrradkeller
- Keller
  
- Smart Home
- Videosprechanlage
- Fußbodenheizung



- elektrische Rolläden
- Eiche Echtholzparkett
- Hohe Decken ca. 2,60m
- Moderne neue Einbauküche mit Kochinsel (ohne Kühlschrank)
- Digital steuerbare Paketstation
- Barrierefreier Zugang von der Tiefgarage bis in die Wohnung
- Schlüsselloser Zugang zu Wohnung, Keller und Tiefgarage über Keyless Chip
- Bodentiefe Fenster für viel Licht
- Aufzug in Tiefgarage und Keller

## Sonstiges

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung vorbehalten. Aufgrund des Gesetzes über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten (Geldwäschegesetz - GwG) von 2008 sind wir im Zuge der allgemeinen Sorgfaltspflicht dazu verpflichtet, spätestens wenn Kaufinteresse bekundet wird, Ihre Personalien zu überprüfen und dies auch dem Gesetzgeber gegenüber nachzuweisen. Bitte haben Sie daher Verständnis, dass wir eine Kopie Ihres Personalausweises anfertigen müssen. Diese sowie sämtliche Daten werden durch uns selbstverständlich streng vertraulich behandelt. Erfüllungsort für alle Verpflichtungen des Kunden ist der Sitz unserer Firma. Ist der Kunde Kaufmann im Sinne des HGB ist Gerichtsstand der Sitz unserer Firma.

## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	05.10.2032
Baujahr lt. Energieausweis	2022
Primärenergieträger	Blockheizkraftwerk
Endenergiebedarf	38,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	B



## Lage

Ein Dreiklang aus Wald, Rhein und City-Nähe machen diese familienfreundliche Lage in Köln-Rodenkirchen zu etwas ganz Besonderem.

Gestalten Sie Ihre Freizeit in der urgemütlichen Rheinufer-Gastronomie oder erfüllen Sie Ihre sportlichen Ambitionen: Joggen, Radfahren, Golf oder Vereinssport starten direkt vor der Haustür! Und auch Ihre Kinder haben es nicht weit: Eine Kita entsteht direkt im Revier, Grund- und weiterführende Schulen erreichen Sie fußläufig, mit dem Bus oder Fahrrad.

Köln-Rodenkirchen liegt nicht nur direkt südlich der Innenstadt, sondern ist auch hervorragend angebunden. Ob mit dem Auto oder dem ÖPNV sind Sie schnell im Zentrum oder in den umliegenden Städten.

Hier, im neu entstandenen Waldviertel, finden Sie alle Voraussetzungen für eine unbeschwerter Kindheit und perfekte Work-Life-Balance – willkommen zuhause!





Hausansicht Eingang



Hausansicht Rückseite



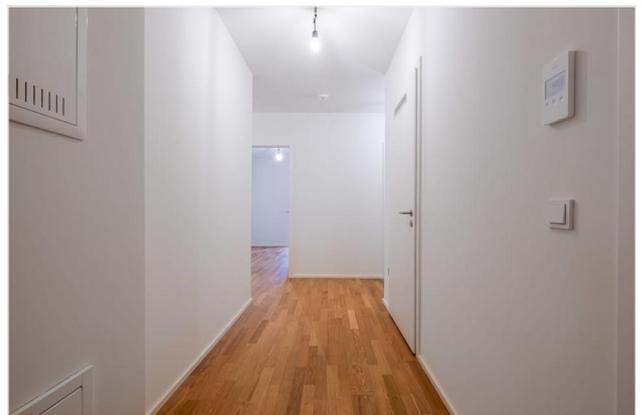
Hauseingang - Schlüssellos



Hausflur



Wohnungseingang - Zugang ohne Schlüssel



Flur Eingangsbereich





Großes Wohnzimmer (ca. 42 qm)



Offene Wohnküche - Hier wird für Sie eine neu



Ganz viel Platz für Kochen, Essen und Gemeins



Wohnzimmer mit Terrasse und Garten



Terrasse



Garten mit Terrasse





Grün vor den Fenstern!



Flur zu den weiteren Zimmern



1. Zimmer (ca. 10,8 qm)



Platz für Ihr Home Office



2. Zimmer (ca. 10,8 qm)



Kinderzimmer - Platz für Kinder





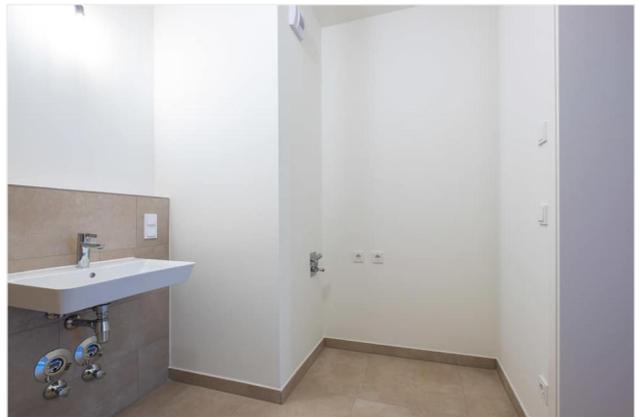
Schlafzimmer (ca. 17 qm)



mit großen Fenstern und elekt. Rollläden



Schlafzimmer en Suite - direkt ins Badezimmer



Badezimmer mit Platz für Waschmaschine und

Tr





Badezimmer mit bodengleicher Dusche



Große Abstellkammer

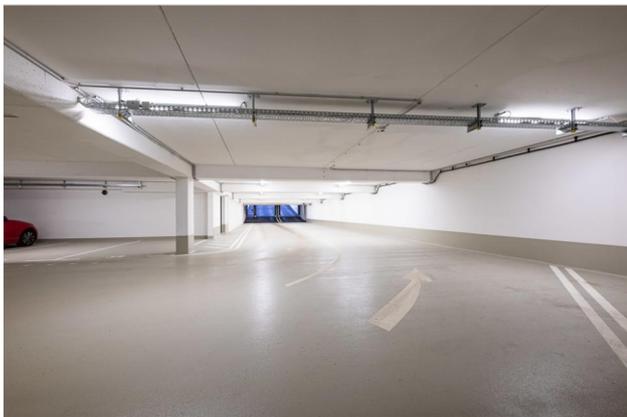




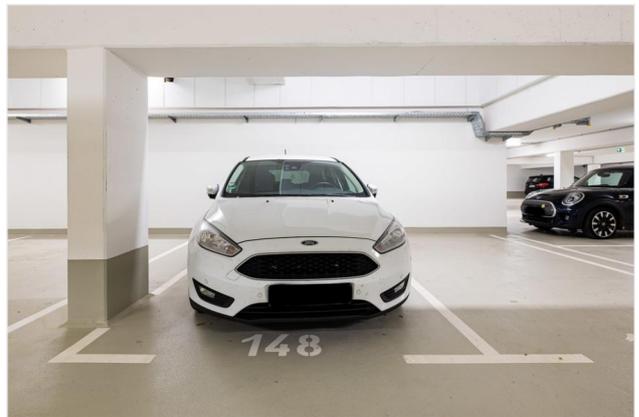
2. Badezimmer mit Wanne



und Dusche



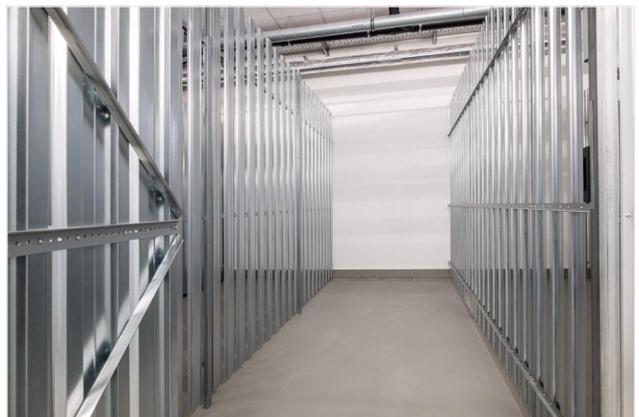
Ein- Ausfahrt Tiefgarage



Tiefgaragenstellplatz



Fahradkeller



Keller

