



# Stilvolle Maisonette mit 2 Terrassen

Objekt: ES2021101





## Objektbeschreibung

Hinweis: Die Wohnung ist aufgrund des Grundrisskonzepts für max. 2 Personen mit 1 Kind geeignet. Anfragen bitte nur per Mail!

Diese hochwertig ausgestattete 4-Raum-Maisonette, welche im Jahr 2016 komplett kernsaniert wurde, befindet sich in einem gepflegten 8-Parteienhaus in zentraler Lage von Rodenkirchen.

Vom offenen Dielenbereich betritt man das helle Wohn-/Esszimmer mit Zugang auf die angebaute Balkon-Terrasse in sonniger West Lage. Auf gleicher Ebene befinden sich die halboffene Wohnküche, ein ca. 10 m<sup>2</sup> großes Arbeitszimmer und ein modern gefliestes Bad mit Fenster und bodengleicher Dusche.

Über eine massive Holzstufentreppe gelangt man ins daruntergelegene Gartengeschoß mit einer weiteren West-Terrasse. Die Terrasse bietet angrenzend einen ca. 40 qm eingefriedeten Gartenanteil. Hier teilen sich von der Diele ein geräumiges Schlafzimmer mit bodentiefem Schiebefensterelement, ein Gästezimmer mit integriertem Einbaukleiderschrank und ein hell gefliestes Wannenbad mit separater und bodengleicher Dusche auf. Unter dem Treppenabgang gibt es zudem einen Abstellraum für eine Waschmaschine.

Große Fenster in allen Wohnräumen sorgen für exzellente Lichtverhältnisse.

In Kürze wird vor der Wohnung im Vorgartenbereich noch ein PKW-Stellplatz mit einer Lademöglichkeit für E-Fahrzeuge angelegt, welcher für monatlich 100,00 angemietet werden kann.

## Ausstattung

- Helles Duschbad mit Fenster
- Wannenbad mit separater Dusche
- Moderne Fliesen in den Nassbereichen
- Massiver Parkettboden in den Wohnräumen
- Hochwertige Einbauküche
- Balkon-Terrasse in West Lage
- Ebenerdige West-Terrasse
- Kunststoff-Isolierverglasung
- Elektrische Außenjalousien
- Gas-Zentralheizung



## Lage

Super zentrale Lage. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs und die S-Bahnhaltestelle der Linie 16 sind fußläufig bequem zu erreichen.

Zum Rheinufer bzw. an die Kölsche Rivera sind es nur wenige Gehminuten.

Die Anschlussstellen der A4 und A 555 sind in ca. 10 Fahrminuten zu erreichen.

Die Fahrzeit zum Flughafen Köln/Bonn beträgt ca. 15 Minuten.

## Sonstige Angaben

Der Vermieter wünscht eine Mindestmietlaufzeit von 3 Jahren und möchte für diese Zeit einen gegenseitigen Kündigungsverzicht vereinbaren. Dies betrifft natürlich nur das ordentliche Kündigungsrecht - nicht das außerordentliche!

Es ist der Abschluss eines Staffelmietvertrags vorgesehen. Demnach steigt die monatliche Grundmiete zum Ausgleich der Inflationsrate ab dem 01.01.2023 um 15,00 € im Jahr.

Wichtig! Während der Laufzeit der Staffelmiete ist eine sonstige Erhöhung der Grundmiete gesetzlich ausgeschlossen.

---

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?

Zögern Sie nicht, mit uns Kontakt aufzunehmen. Wir kümmern uns um die komplette Abwicklung bis hin zum erfolgreichen Vertragsabschluss.

Machen Sie unseren Erfolg zu Ihrem Gewinn!

Ihr Ansprechpartner:

Herr Eric Schwinning

0178-477 114 1 oder [schwinning\(at\)immocenterkoeln.de](mailto:schwinning(at)immocenterkoeln.de)

## Objektdatenübersicht

Objektnummer	ES2021101
Objektyp	Maisonette
PLZ	50996
Ort	Köln Rodenkirchen
Wohnfläche	ca. 119 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 40 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	2
Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Boden	Parkett
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Terrasse	Ja
Küche	Einbauküche
Bad	Fenster, Dusche, Wanne
Ausstattungsqualität	Gehoben
Baujahr	1964
Zustand	Neuwertig
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	116 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieausweis gültig bis	22.08.2021
Baujahr lt. Energieausweis	1964
wesentlicher Energieträger	Gas
Letzte Modernisierung/ Jahr	2016
Nebenkosten	190,00 €
Warmmiete	1.790,00 €
Kaution	2 Monatsnettomieten
Kaltmiete	1.600,00 €

Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer



Küche



Küche



Arbeitszimmer



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2



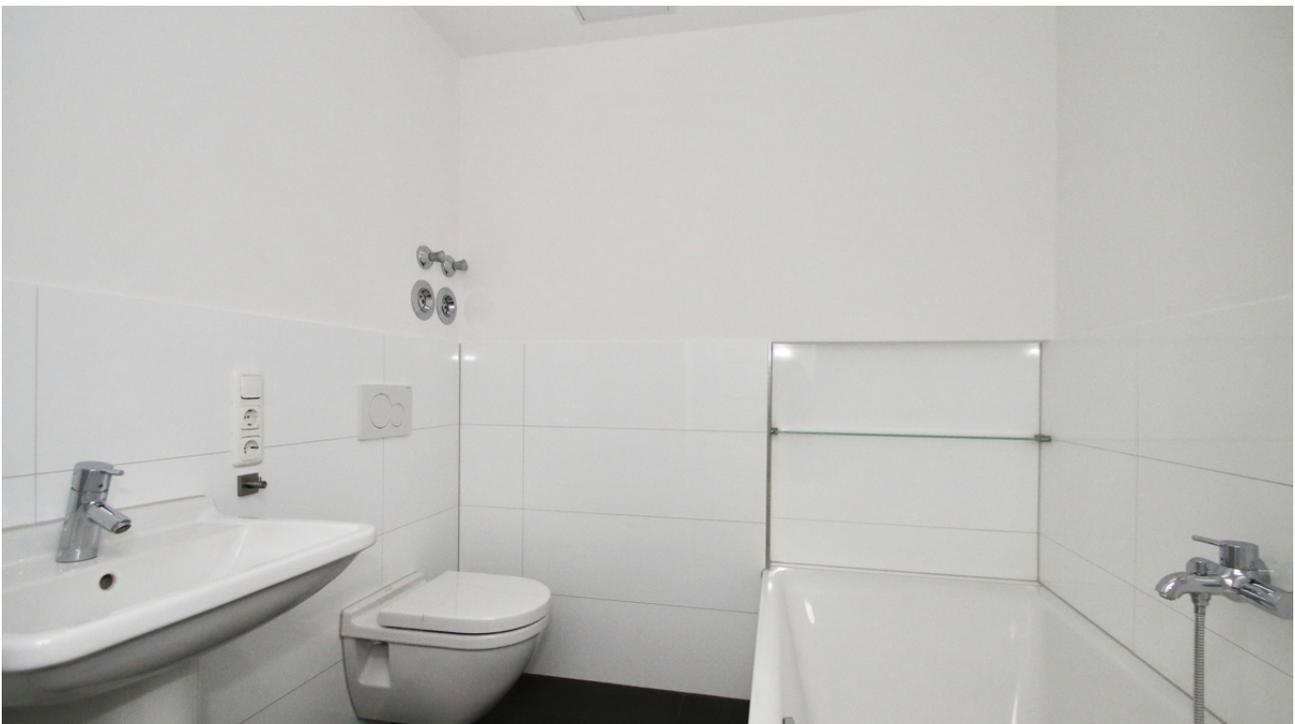
Diele



Duschbad



Wannen-/Duschbad



Wannen-/Duschbad



Offene Eingangsdiele



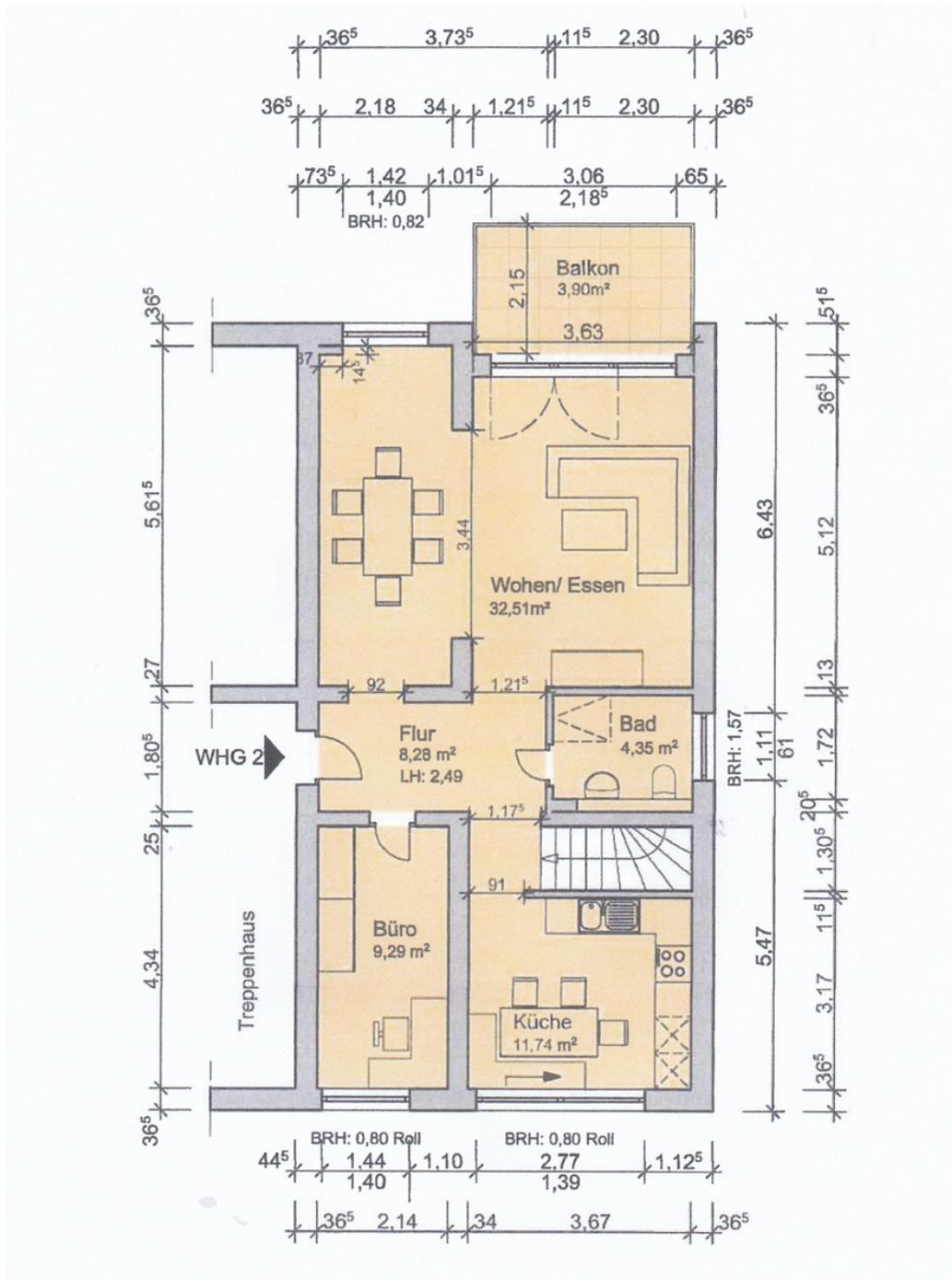
West-Terrasse 1



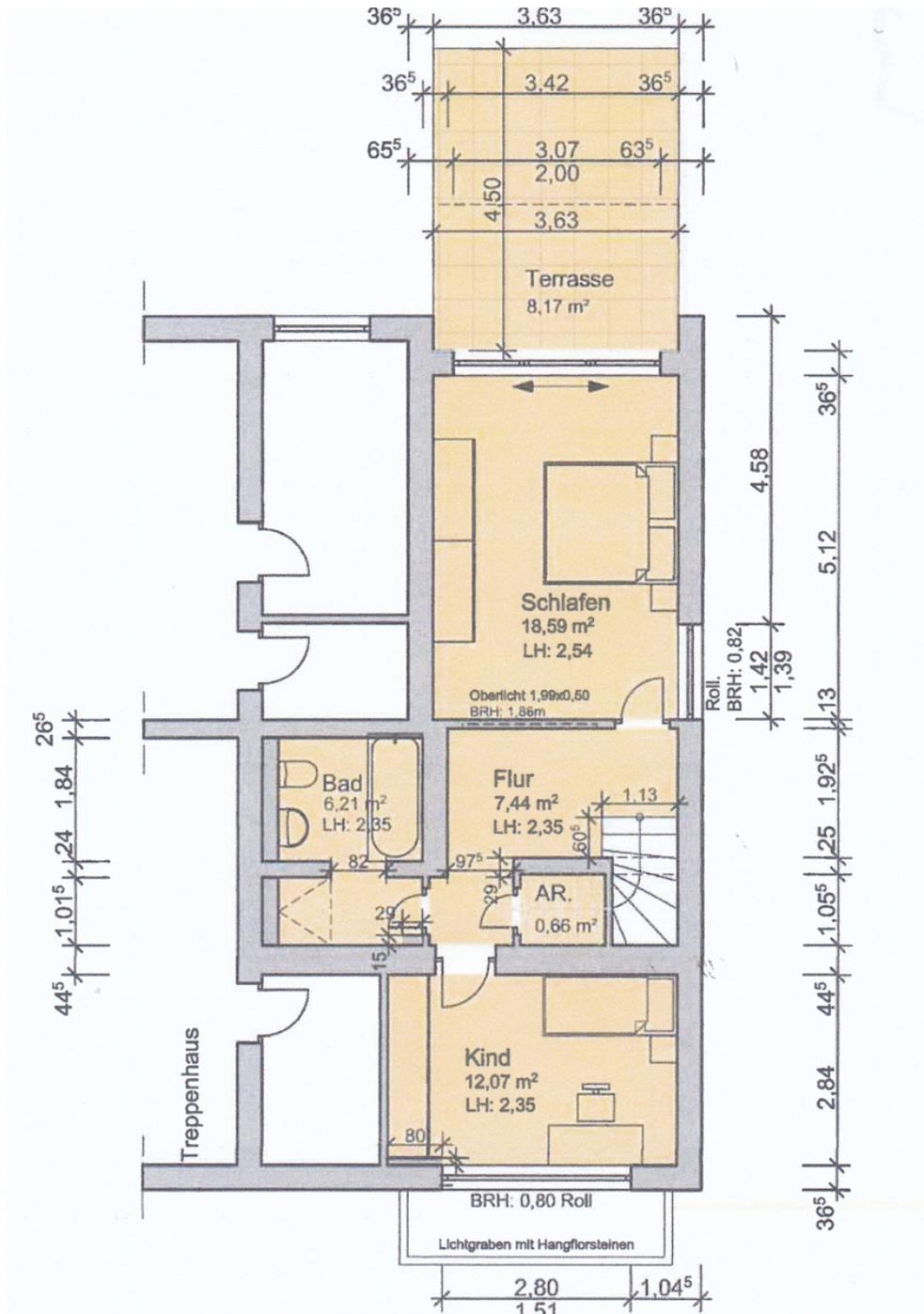
Hausansicht



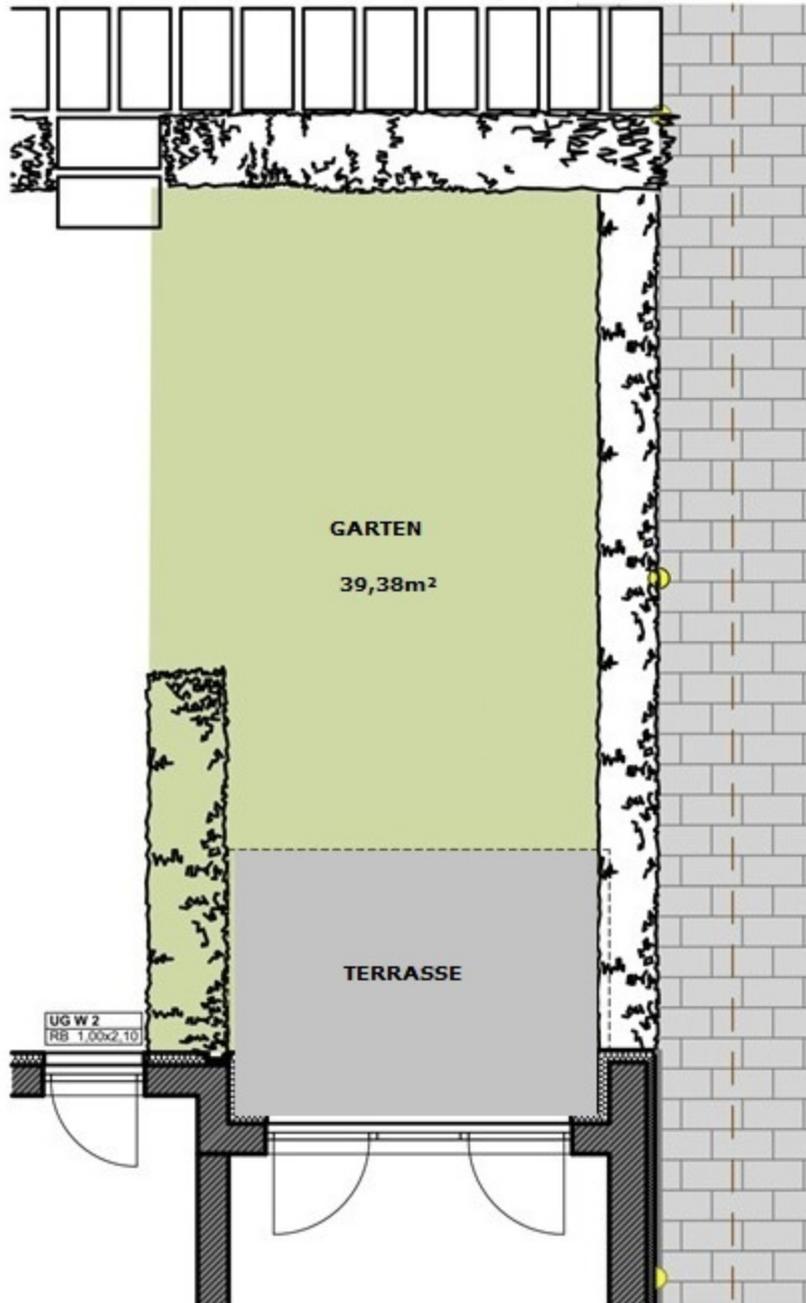
## Grundriss



Erdgeschoss



Gartengeschoss



Terrasse/ Gartenanteil



## Ihr Ansprechpartner



Herr Eric Schwinning  
ImmoCenterKoeln  
Aachener Str. 402  
50933 Köln

Telefon: +49 221 97133498

Mobil: +49 178 4771141

E-Mail: [schwinning@immocenterkoeln.de](mailto:schwinning@immocenterkoeln.de)

### Rechtshinweis

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen. Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr.