

Eigentum mit modernem Neubaukomfort

Ihr neues Zuhause mit Rheinblick

F&R

FIorentINO & RAUSCH
IMMOBILIEN GMBH

Eigentum mit modernem Neubaukomfort

Ihr neues Zuhause mit Rheinblick

F&R

FIorentino & RAUSCH
IMMOBILIEN GMBH



Wohntyp: ETW

Größe: 2-3 Zimmer

Wohnfläche: ca 71-121qm

Baujahr: 2024

Objektzustand: Erstbezug

Heizungsart: Wärmepumpe

Photovoltaik ✓

Energie Geothermie

Einzigartige Lage

Die Stadt Köln

Köln ist mit rund 1 Million Einwohner die größte Stadt in NRW. Die Rhein-Metropole ist eine weltoffene und gastfreundliche Stadt. Der Rhein fließt mitten durch die Stadt und ist ein absolutes Highlight. Der Stadtbezirk Porz liegt im Kölner Süden, auf der rechten Rheinseite.

Stadtteil Ensen

Das sehr schön und ruhig gelegene Objekt, befindet sich in direkter Nähe zum Rheinufer. Von hieraus genießt man von einigen Wohnungen einen außergewöhnlichen Blick auf den Rhein. Die zentrale Lage der Immobilie, bietet eine gute Anbindung an die Innenstadt und an die Autobahn (A4 & A59), von wo aus Sie in alle Himmelsrichtungen fahren können. Der ÖPNV und die Einkaufsmöglichkeiten, die den täglichen Bedarf decken, sind in wenigen Gehminuten zu erreichen. Schulen, Kindergärten und Krankenhäuser sind ebenfalls fußläufig zu erreichen.

Objektbeschreibung

Bei der hier beschriebenen Immobilie handelt es sich um den Neubau eines freistehenden Mehrfamilienhaus mit 14 Eigentumswohnungen und einer Gewerbeeinheit. Das Gebäude erstreckt sich über 4 Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss. Das Bauvorhaben ist eingeschossig unterkellert und erhält im rückwärtigen Bereich des Grundstücks eine Grünfläche.

Die Wohnanlage wird mit einer effizienten Wärmepumpe per Erdwärme betreiben, die das Herstellen von Energie sehr umweltschonend abwickelt. In Kombination wird auf dem Dach eine Photovoltaikanlage (Solar) inkl. Batterie verbaut. Somit werden die anfallenden Energiekosten der Gemeinschaft reduziert. Unterstützend wird eine elektrische Zusatzheizung verbaut. Außerdem erhält das System einen Wärmepufferspeicher, der das wärmen des Wassers für Fußbodenheizung ausreichend vorhält.

Das Warmwasser in den Einheiten wird per Durchlauferhitzer oder Unter-Tischgerät versorgt. Alle Wohnungen sind schwellenfrei und stufenlos von sämtlichen Etagen per Aufzug erreichbar. Jede Wohnung verfügt selbstverständlich über einen separat abschließbaren Kellerraum. Außerdem wird es zuzüglich den Allgemein- und Haustechnikräumen einen Fahrradkeller mit ausreichender Größe geben.

Des Weiteren erreichen Sie seitlich der Immobilie, mittels einer Rampe direkten Zugang zur Garage. Hier findet sich Platz für 14 PKWs, aufgeteilt in 7 Doppelparkern. Die Garage wird mit einem elektrischen Rolltor verschlossen. Vorrichtungen für E-Fahrzeuge werden für einige Stellplätze vorgerichtet sein.

Weitere Fahrradstellplätze, Mülltonnen und ein Spielplatz finden sich im Bereich der Außenanlagen wieder.

Alle Wohnungen werden ausschließlich mit hochwertigen Materialien errichtet. Die Wohnungen verfügen über ca. 71 m² - 121 m² Wohnfläche.

Die Wohnungsgrundrisse variieren zwischen 2 und 3 Zimmer.



1 Mehrfamilienhäuser

14 Eigentumswohnungen

1 Gewerbe

14 Tiefgaragen-Stellplätze Doppelparker

Solaranlage inkl. Wärmepumpe mit Geothermie

alle Wohnungen schwellenfrei und stufenlos erreichbar

Aufzug in alle Etagen

Videogegensprechanlage

hochwertige Materialien

KNX-Elektroinstallation

Penthouse mit Klimaanlage

Eine weitere Besonderheit der einzelnen Einheiten ist die Elektroinstallation. Die Smart-Home Funktion ist flexibel und sicher per KNX-Standard schaltbar.

Die geräumigen Badezimmer sind mit Dusch-WC, Spiegel mit Beleuchtung, Handtuchheizkörper, Waschbecken inkl. Unterschrank* und einer breiten bodengleichen Dusche ausgestattet. Außerdem erhält jede Wohnung einen Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschinen und Trockner. Vereinzelt sind die 3 Zimmer Einheiten mit Gäste-WCs ausgestattet.

Die Wohnungen erhalten eine Fußbodenheizung, mit der im Sommer der Fußboden gekühlt werden kann. In Fluren und Wohnräumen wird ein Echtholz Eiche Einzelstab Parkettboden verbaut. Die Badezimmer erhalten große Fliesen. Boden- und Wandfliesen im modernen Kontrast in hellgrau und weiß.

Jede Wohnung erhält einen großzügigen Balkon und die Penthouse-Wohnungen im Staffelgeschoss trumpfen mit einer Dachterrasse südlich ausgerichtet. Die verspiegelte 3-Fachverglasung bietet starken Schallkomfort und schützen rheinseitig vor UV-Einstrahlung.

Die Penthäuser heben sich etwas ab und haben eine gesonderte Ausstattung. Hier wird zum Beispiel eine zusätzliche Klimaanlage verbaut. Außerdem wird der Boden hier mit einem hochwertigen Epoxid Estrich beschichtet.

Das Prunkstück dieser Immobilie ist die LAGE, mit einem wunderschönen Rheinblick.

Das Objekt wird nach Fertigstellung an eine Verwaltung übergeben.

Gewährleistungsansprüche und die Pflege der gesamten Anlage wird stätig überwacht.



F&R FIORENTINO & RAUSCH
IMMOBILIEN GMBH



F&R FIORENTINO & RAUSCH
IMMOBILIEN GMBH



F&R FIORENTINO & RAUSCH
IMMOBILIEN GMBH



F&R FIORENTINO & RAUSCH
IMMOBILIEN GMBH



Disclaimer

Alle Angaben sind ohne Gewähr, Änderungen sind ausdrücklich vorbehalten. Die abgebildeten Ausstattungsgegenstände und Visualisierungen können von der tatsächlichen Bauausführung abweichen und zeigen teilweise Sonderleistungen, diesen also nur als Anregung oder Beispiel. Möblierung und Accessoires sind nicht im Kaufpreis enthalten. Diese Informationsschrift kann daher keine Grundlage für eine Entscheidung sein. Maßgeblich sind allein die Angaben im Kaufvertrag.



FIORENTINO & RAUSCH

IMMOBILIEN GMBH

Ansprechpartner **Max Rausch**

0221- 282 088 60

info@fiorentino-rausch.de

www.fr-immobilien-koeln.de

Herkenrathweg 21, 51107 Köln

Instagram – Social Media