

iHadL Immobilien BIRGIT SCHMIDT



**AKTUELL VERMIETET! FLOW LIVING am Rhein * KÖLN-
BAYENTHAL * Citynahe, barrierefreie 3-Zi. Whg. mit Küche, Balkon,
Stellpl.**

Objekt-Nr.: 190201BS



Wohnung zur Miete

AKTUELL VERMIETET! FLOW LIVING am Rhein * KÖLN-BAYENTHAL * Citynahe,
barrierefreie 3-Zi. Whg. mit Küche, Balkon, Stellpl.

Miete pro m²
14 €

 91,75 m²
Wohnfläche (ca.)

 3
Zimmer

 2015
Baujahr

Preise & Kosten

Preise	Miete pro m ²	14 €
	Nebenkosten	285 €
	Heizkosten in Nebenkosten	8
	Mietzuschläge	200 €
Kaution	4.170 €	
Preistext	Zuschlag für TG-Stellpl. und	

Die Immobilie

Objekt-Nr	190201BS	
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	91,75 m ²
	Zimmer	3
Zustand und Bauart	Baujahr	2015

Beschreibung

Das Wohnprojekt "Flow Living" erfüllt besondere Ansprüche an elegantes, modernes Wohnen in einer Top-Lage direkt am Rhein und doch in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt. Die angebotene neuwertige Wohnung ist eine der wenigen mit dem Balkonblick auf alten Baumbestand in S/W-Ausrichtung und die Lage im 4.OG sorgt für ein helles, ruhiges Wohnambiente.

Es erwartet Sie eine 3-Zimmer Wohnung mit einem ca. 38 m² großen Wohn-/Essbereich mit offener Küche in hochwertiger Vollausrüstung. Die Küche wird mit einer magnolienfarbenen Einbauküche mit Quietline Elektrogeräten im A++ Standard inventarisiert. Der Balkon mit Holzbelag, Deckenhöhen von ca. 2,70 m, hohe Türen und große Fensterflächen verleihen ein besonderes Raumgefühl.

Zwei weitere Zimmer, die Diele mit eingebauter Garderobe, ein Wirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss und das moderne Badezimmer mit Badewanne & Echtglas-Duschkabine lassen keine Wünsche offen.

Zur Wohnung gehören ferner ein TG-Stellplatz (Kosten zzgl. zur KM), der bequem mit dem Aufzug zu erreichen ist und ein separater Kellerraum.

Die Wohnung ist ab März bezugsfrei und wird frisch renoviert übergeben.

Die mtl. Gesamtkaltmiete der Wohnung setzt sich wie folgt zusammen:

Grundmiete_____1.290,- € (14 €/m²)

Einbauküche_____100,- €

Gesamtkaltmiete__1.390,- €

Es wird eine Staffelmiete vereinbart. Alle 2 Jahre Erhöhung um 30,- € mtl.

Die mtl. Gesamtmiete erweitert sich wie folgt:

zzgl. Stellplatz_____100,- €

zzgl. NK-Vorausz.____285,- €

Gesamtmiete_____1.775,- €

Ausstattung

- Barrierefreies Wohnen im Energiestandard KfW 70
- Deckenhöhe ca. 2,70 m mit ca. 2,25 m hohen Türzargen
- Fußbodenheizung via Fernwärme mit Raumthermostaten
- zentrale Warmwasseraufbereitung via Fernwärme

- Wärmeverbrauch per Funkablesung
- zentrales, kontrolliertes Lüftungssystem
- Fenster: Kunststoff, 3-fach verglast, elektr. Rolläden
- Wandbeläge: weiß glatt verputzt, Fliesen
- Böden: Feinsteinzeug in der gesamten Wohnung, Holzbelag auf dem Balkon
- Bad mit Wanne & Dusche, Echtglaskabine, Duravit Keramik, Spiegel
- Bad mit Handtuchheizkörper (Heizpatrone für den Sommerbetrieb vorhanden)
- Küche voll inventarisiert (NEFF Quietline Geräte, Geschirrspüler A++, Kühl-Gefrierkombi A++, E-Herd/Backofen, Umluftabzugshaube)
- Waschmaschinenanschluss im Wirtschafts-/Abstellraum
- Video-Gegensprechanlage
- TV via Kabelanschluss (in NK enthalten)
- Rauchwarnmelder
- separater Kellerraum
- separater PKW-Stellplatz in der Tiefgarage (zzgl. 100,- € mtl.)
- gemeinschaftlicher Fahrradabstellraum
- Aufzug vorhanden
- Treppenhausreinigung in NK enthalten
- Spielplatz im Quartier
- überwiegend autofrei

Lage

Das Neubauprojekt "Flow Living" gibt dem Kölner Süden ein neues Wohn-Highlight im beliebten Stadtteil Bayenthal in direkter Rheinnähe, welches alle Ansprüche an eine Premiumimmobilie erfüllt.

Das überwiegend autofreie Quartier zwischen Gustav-Heinemann-Ufer und Oktavianstraße ist geprägt durch weitläufige Grünanlagen und in unmittelbarer Nähe befindet sich der Rheinauhafen, der mit stylischen Cafés und Restaurants zum Flanieren einlädt. Über die

Rheinpromenade stromaufwärts gelangen Sie direkt zum Grüngürtel, der diverse weitere Freizeitoptionen ermöglicht.

Ferner sind Schulen, Kindergärten, Ärzte, Banken und alle Einkaufsmöglichkeiten fußläufig auf der Goltsteinstraße, Bonner Straße oder in der Kölner Südstadt zu erreichen. Die Lage bietet Ihnen eine erstklassige Mobilität, denn mit Bus, Bahn, Auto oder auf zwei Rädern erreichen Sie die Kölner Innenstadt und das Autobahnkreuz Köln-Süd in nur wenigen Minuten.

- 350 m zur Bushaltestelle (Linie 106)
- 400 m zur Goltsteinstraße (Einkaufsmöglichkeiten)
- 600 m zur Bahnhaltestelle (Linien 12, 15, 16)
- 700 m zur Kita Klerschweg
- 800 m zur Grundschule Cäsarstraße
- 1,8 km nach Köln
- 3,0 km (5 min) zum Autonahzubringer (A1, A4, A555, A559)
- 3,5 km (8 min) zum Hbf Köln
- 16 km (17 min) zum Flughafen Köln/Bonn

Mit unserer ausführlichen Beschreibung der angebotenen Immobilie möchten wir Ihnen Fehlbesichtigungen ersparen und Ihnen Ihre Vorauswahl erleichtern. Unsere Objektangaben basieren auf uns erteilten Informationen. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir trotz Prüfung nicht übernehmen. Dem Mieter entstehen keine Maklerkosten.

Sie haben Interesse an dem ausführlichen Exposé mit Adressangabe? - Bitte einfach das Kontaktformular vollständig mit Anschrift und Rufnummer ausfüllen - Sie erhalten dann umgehend einen Link zum PDF-Exposé per eMail zugesandt.

Sonstiges

Aufteilung:

WFL

Wohnen/Essen/Kochen ____ 38,21 m²

- Schlafen _____ 15,34 m²

- Zimmer _____ 12,77 m²

- Bad _____ 8,08 m²

- Diele _____ 10,85 m²

- Abstellraum _____ 2,00 m²

- Balkon zu 1/2 _____ 4,50 m²

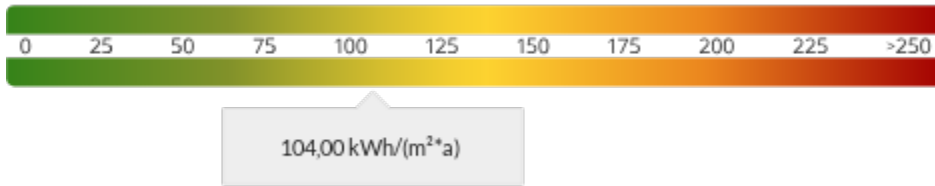
NFL

- sep. Kellerraum

- sep. TG-Stellplatz

- gem. Fahrradkeller

Energiebedarfsausweis



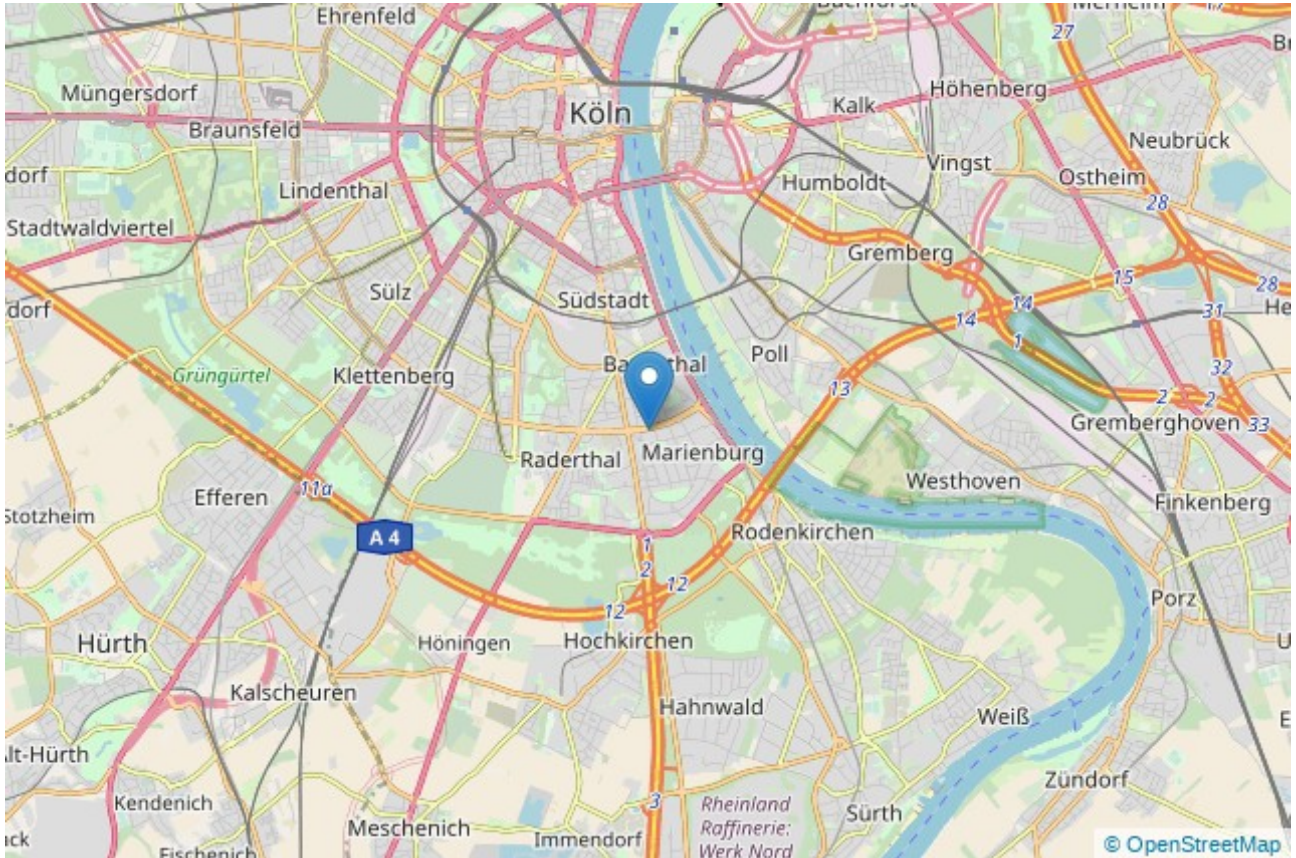
Endenergiebedarf	104 kWh/(m²*a)
Energieverbrauch inkl. Warmwasser	✓
Hauptenergieträger	Fernwärme
Baujahr (Energieausweis)	2014
Gültig bis	20.04.2024

Ihre Ansprechpartnerin

Name	Birgit Schmidt
Telefon	+49 2234 432042
Ort	50226 Frechen
E-Mail	koeln@ihadl.de
Homepage	https://www.ihadl.de

Lage und Umgebung

50968 Köln - Bayenthal





AKTUELL VERMIETET!



FLOW LIVING 3 Zi.Whg in Köln Bayenthal



FLOW
LEBEN
AM RHEIN





















Grundriss



Flow Lage