Rheinbau
Immobilien Gruppe
GmbH

Traumwohnungen mit Rheinblick

Erstklassige Rheinlage mit grandioser Aussicht!
Rheinaustraße 65, 51149 Köln

Hausansicht

Frontansicht

Hausansicht

Gartenseite

Haustyp und Architektur

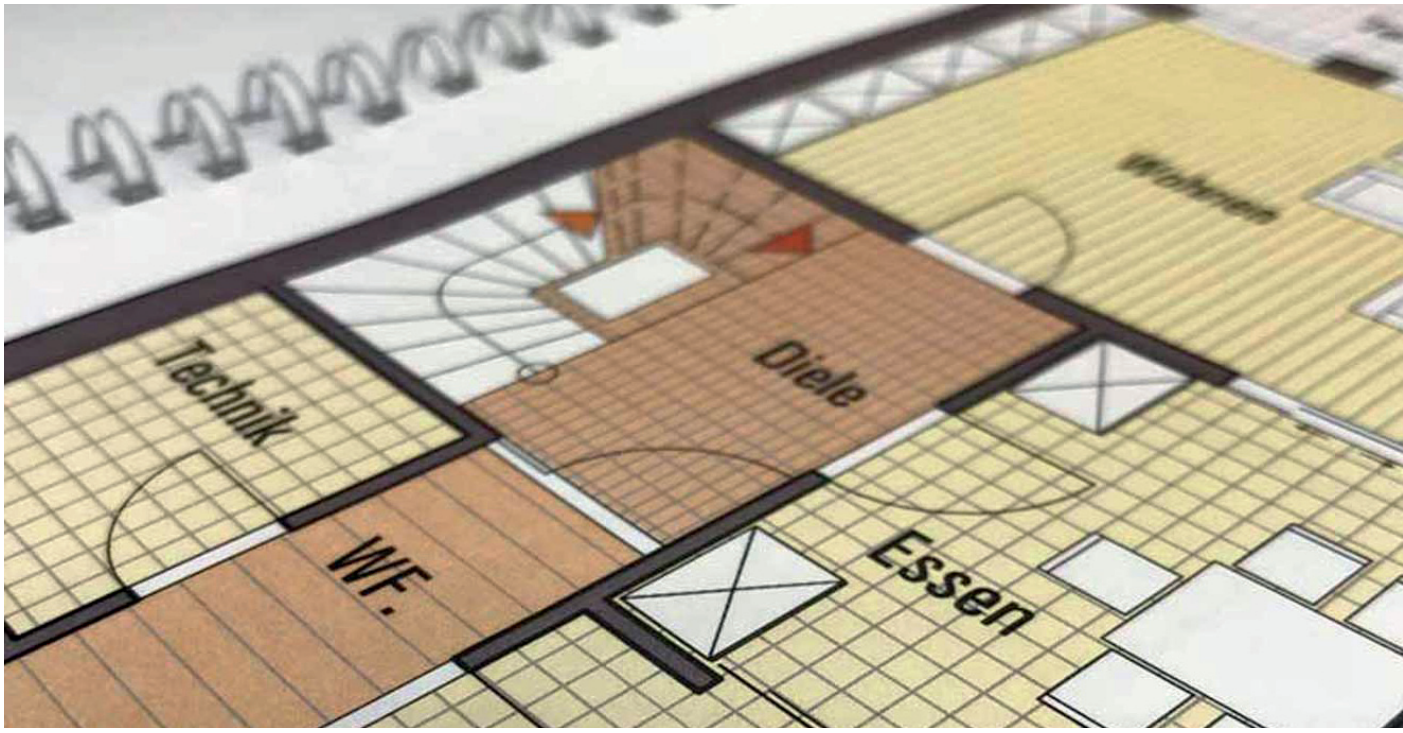
- Zweifamilienhaus in zeitgemäßer Architektur
- Beide Wohnungen haben von außen getrennte Eingänge und sind verwaltungsmäßig als selbständige Einheiten zu sehen
- Offene und geradlinige Raumaufteilung
- Fassade teilweise farblich akzentuiert

Ausstattung

- 3-fach-isolier-verglaste Fenster
- Fenster und Balkontüren erhalten elektrische Rollläden
- Holzparkettbelag und Feinsteinzeug- oder Keramikbelag, Farbe nach Absprache
- Handläufe im Treppenhaus aus Edelstahl

Haustechnik und Standards

- Moderne Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung
- KfW-Standard nach EnEV 2016
- Bauausführung nach entsprechenden DIN-Vorschriften



Lage

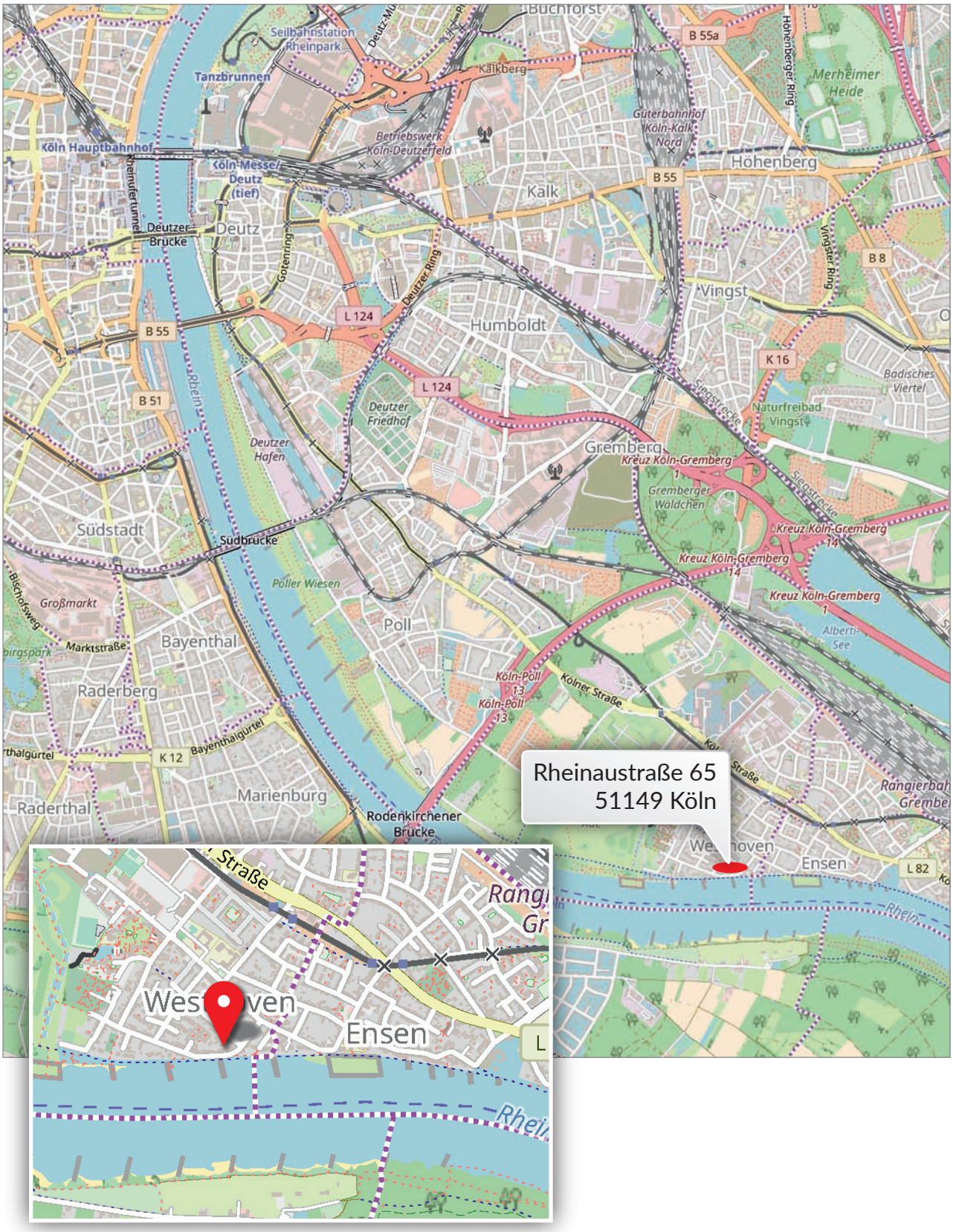
• Der am Rhein gelegene Stadtteil Ensen-Westhoven zeichnet sich durch seine wunderbare Mischung von dörflichem Charakter und gewachsenen Nachbarschaften in Kombination mit der Nähe an die Porzer City und insbesondere die Kölner Innenstadt aus.

• Einerseits haben Sie das Rheinufer mit großen Wiesenflächen unmittelbar vor Ihrer Haustür, andererseits sind Sie fußläufig schnell an der nächsten KVB Haltestelle (Gilgaustraße) der Linie 7 und innerhalb von 20 Minuten in der Innenstadt. Überregionale Ziele erreichen Sie mit dem Auto komfortabel über die nahegelegenen Anbindungen an die Autobahnen A3, A4 und A59.

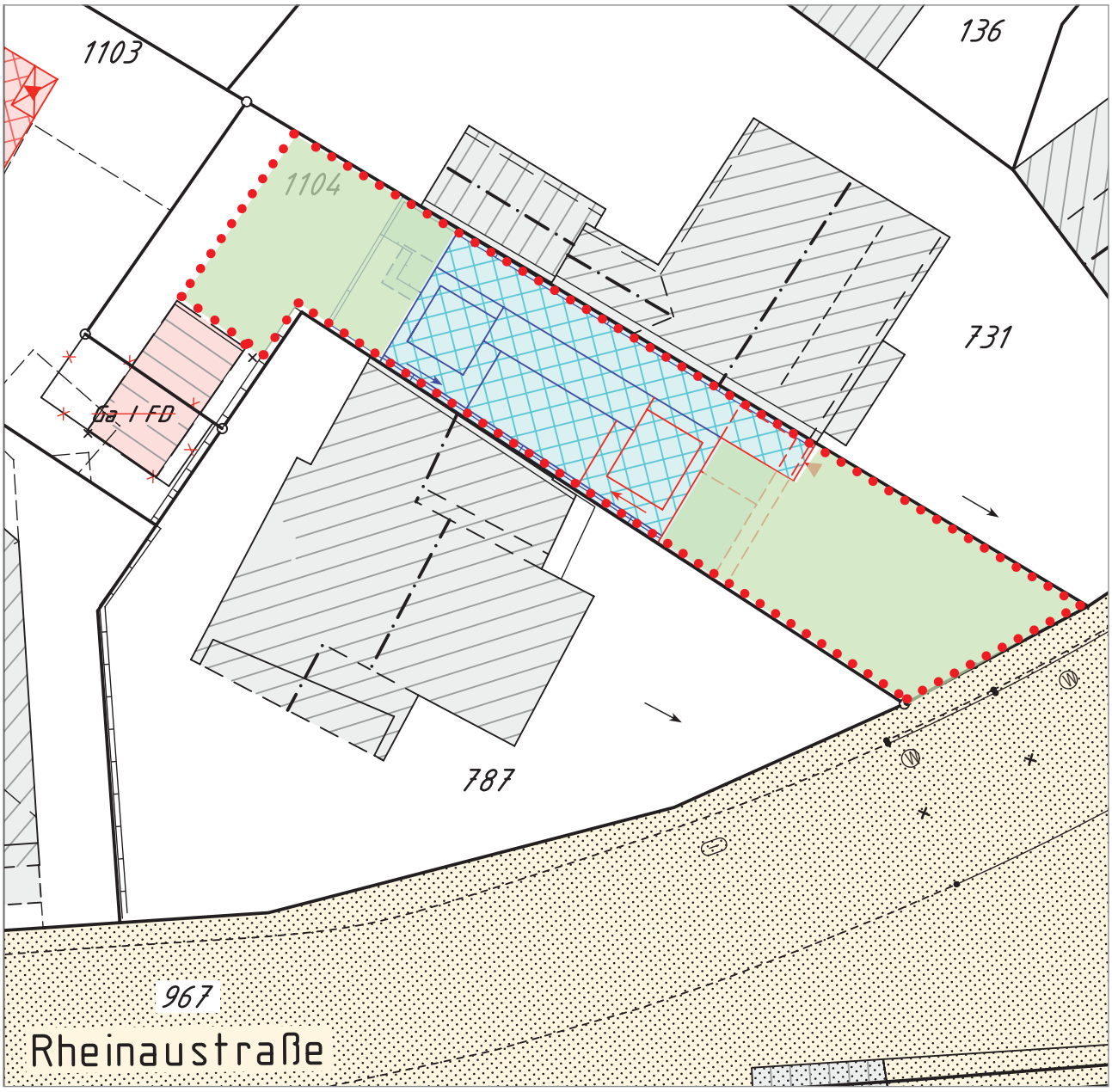
• Im Ortszentrum von Ensen-Westhoven, der Gilgaustraße, können Sie Ihre täglichen Einkäufe tätigen. Hierzu zählen u.a. Geschäfte wie Edeka, Apotheke, Getränkehandel, Restaurant, Pizzeria, Sparkasse, Optiker und ein Goldschmied. Frisches Obst und Gemüse direkt vom Feld bieten Bauern der Region jeden Samstag vormittags auf dem Marktplatz an. Alles direkt um die Ecke. Ferner finden Sie auch einen Aldi und Lidl vor. Sportler werden sich über die im Ort ansässigen Vereine für Fußball, Turnen, Korfball und Tennis freuen. Kulturelle Highlights bietet regelmäßig das Bürgerzentrum Engelshof in Westhoven und lockt mit Kleinkunst, Biergarten und vielfältigen Veranstaltungen und Märkten.

Lage

- Geografische Lage



Lageplan

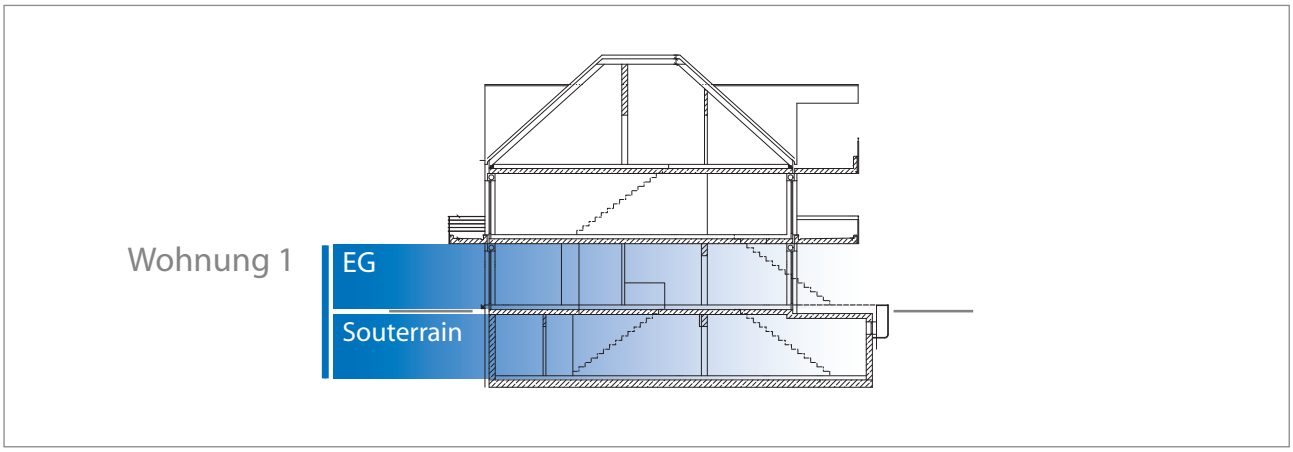


Lageplan | Maßstab 1:100

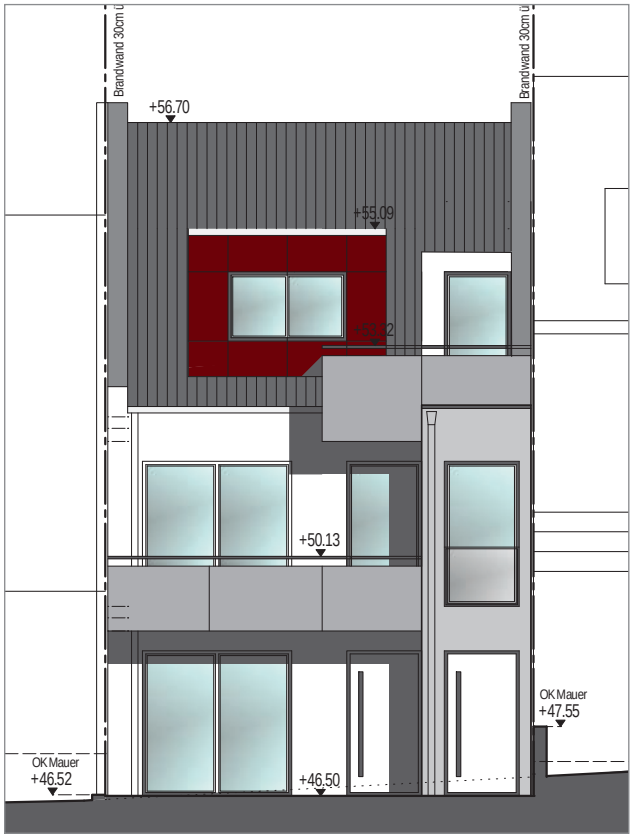
Objektdaten

Wohnung 1 (Souterrain + Erdgeschoss)

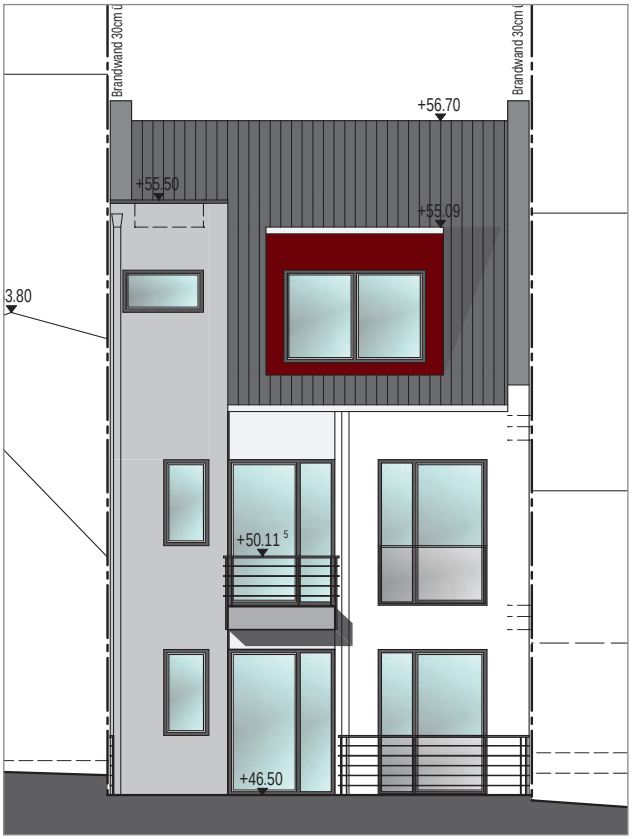
- Wohn- und Nutzfläche: ca. 94,44 m²
- Kaufpreis: 515.000,00 € - ohne Provision
- Stellplatz: 10.00,00 €



Lage der Wohnung



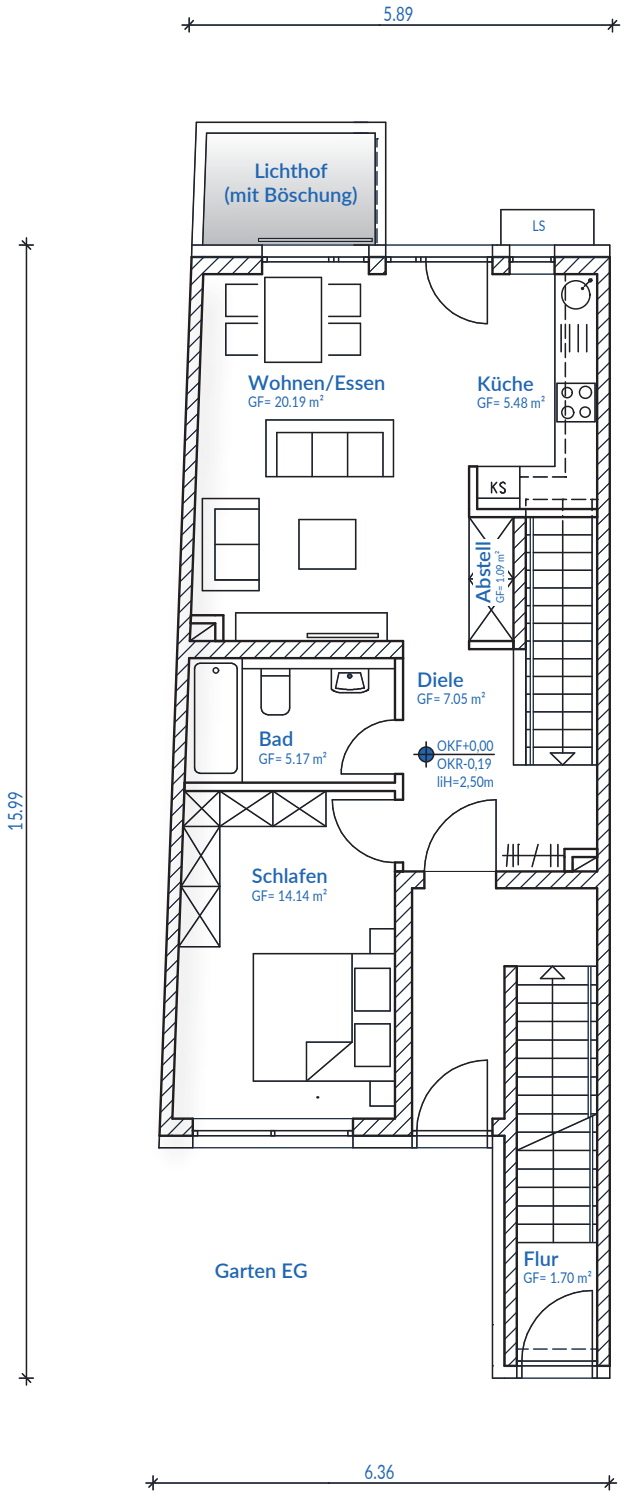
Frontansicht



Rückansicht

Grundriss

- Wohnung 1 | Erdgeschoss



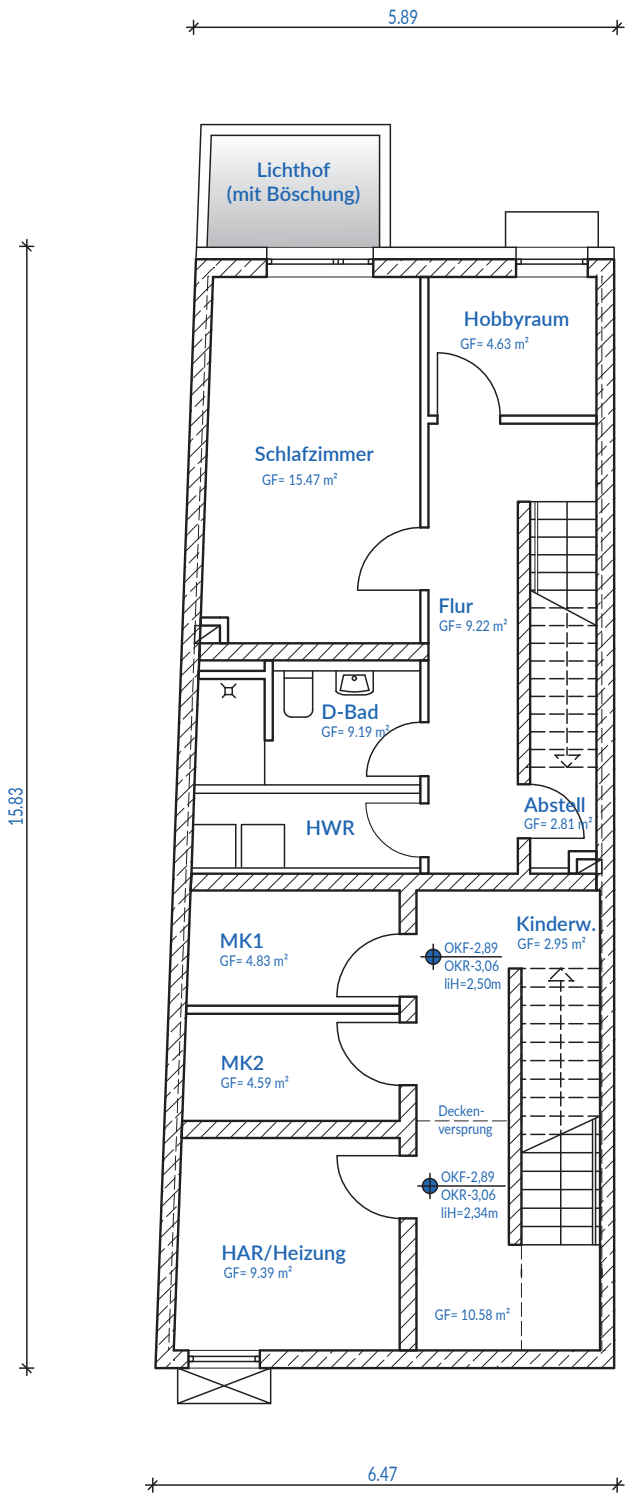
Raumaufteilung ist auf Wunsch änderbar.

Wohnung 1 | Erdgeschoss
Wohnfläche

Diele	ca.	7,05 m²
Schlafen	ca.	14,14 m²
Bad	ca.	5,17 m²
Abstellraum	ca.	1,09 m²
Wohnen/Essen	ca.	20,19 m²
Küche	ca.	5,48 m²
gesamt	**ca.**	**53,12 m²**

Grundriss

- Wohnung 1 | Kellergeschoss



Raumaufteilung ist auf Wunsch änderbar.

Wohnung 1 | Kellergeschos

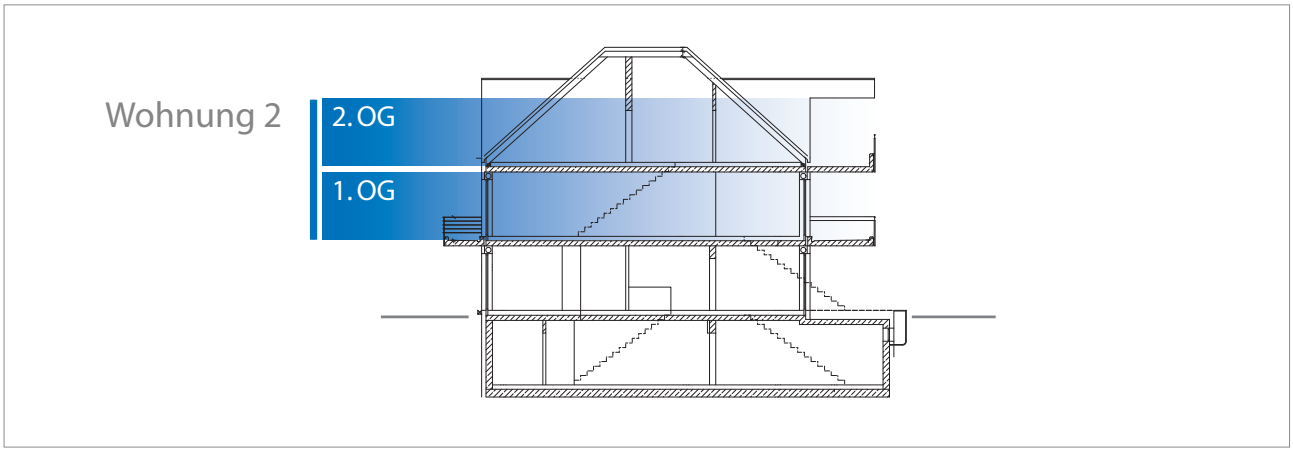
Wohnfläche

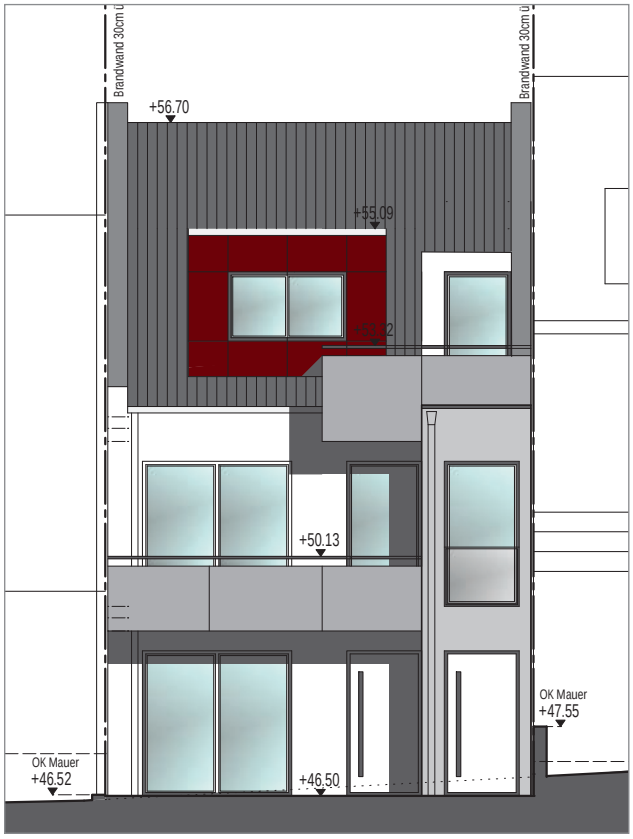
Flur	ca.	9,22 m²
Abstellraum	ca.	2,81 m²
Bad	ca.	9,19 m²
Schlafzimmer	ca.	15,47 m²
Hobbyraum	ca.	4,63 m²
gesamt	**ca.**	**41,32 m²**

Objektdaten

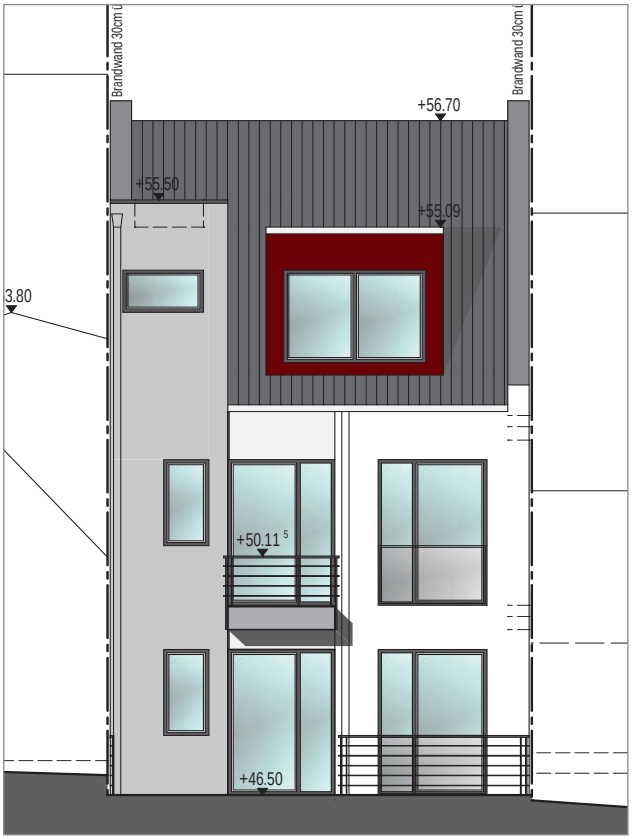
Wohnung 2 (1. Obergeschoss + 2. Obergeschoss)

- Wohn- und Nutzfläche: ca. 126,08 m²
- Kaufpreis: 749.000,00 € - ohne Provision
- Stellplatz: 10.00,00 €





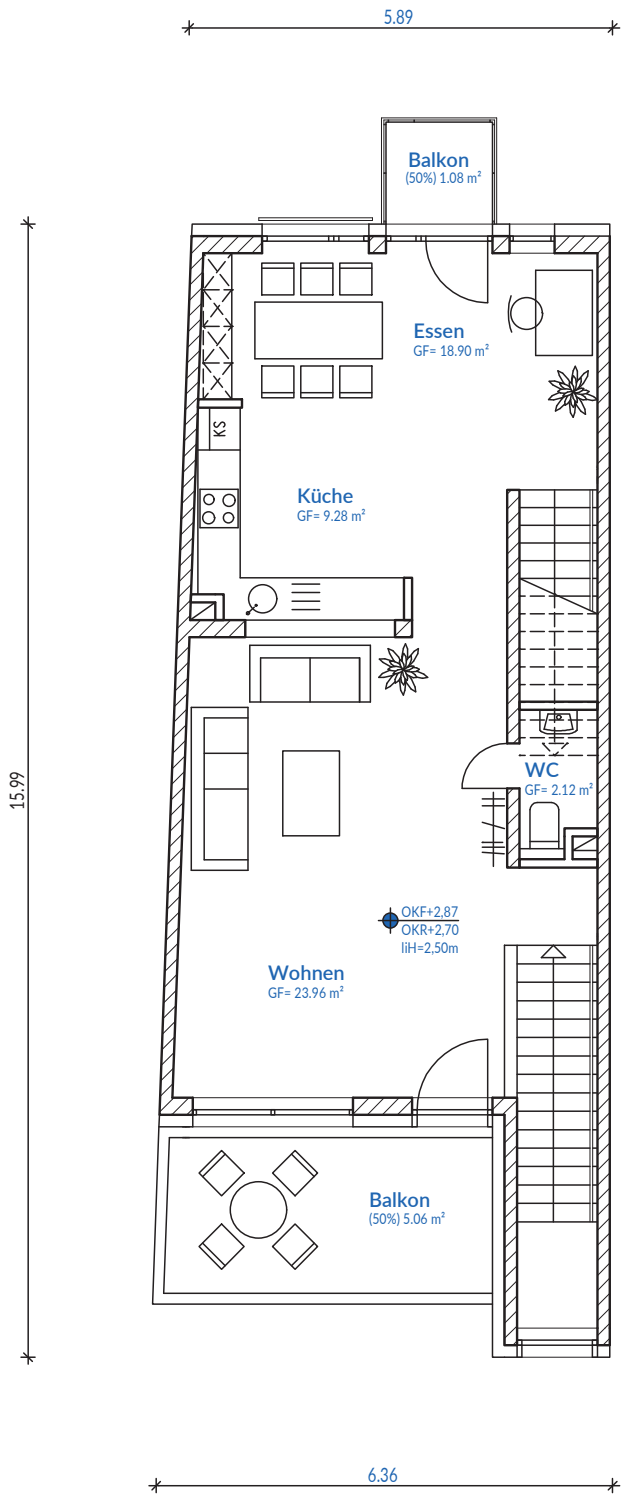
Frontansicht



Rückansicht

Grundriss

- Wohnung 2 | Obergeschoss



Raumaufteilung ist auf Wunsch änderbar.

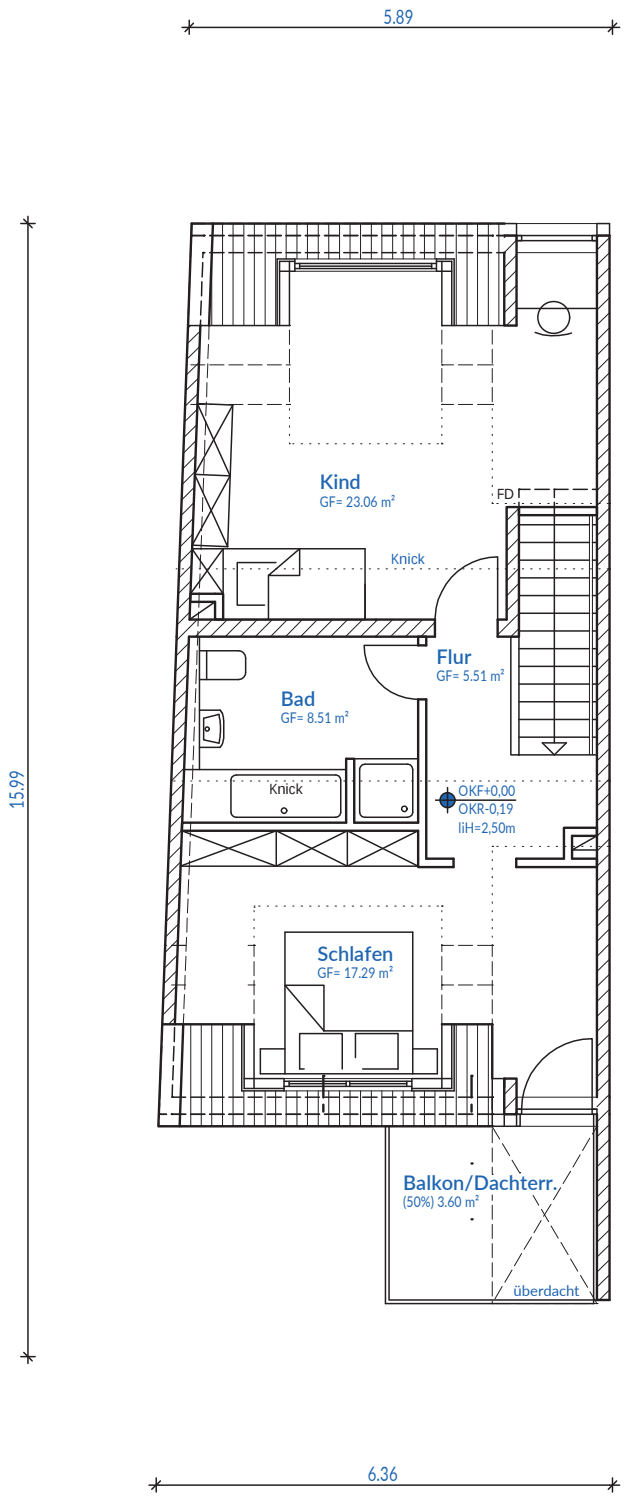
Wohnung 2 | Obergeschoss
Wohnfläche

Flur*	ca.	1,70 m²
Diele	ca.	6,01 m²
WC	ca.	2,12 m²
Wohnen	ca.	23,96 m²
Küche	ca.	9,28 m²
Balkon vorne (50%)	ca.	5,06 m²
Balkon hinten (50%)	ca.	1,08 m²
Essen	ca.	18,90 m²
gesamt	**ca.**	**68,11 m²**

**Flur liegt im Eingangsbereich im Erdgeschoss.*

Grundriss

- Wohnung 2 | Dachgeschoss



Raumaufteilung ist auf Wunsch änderbar.

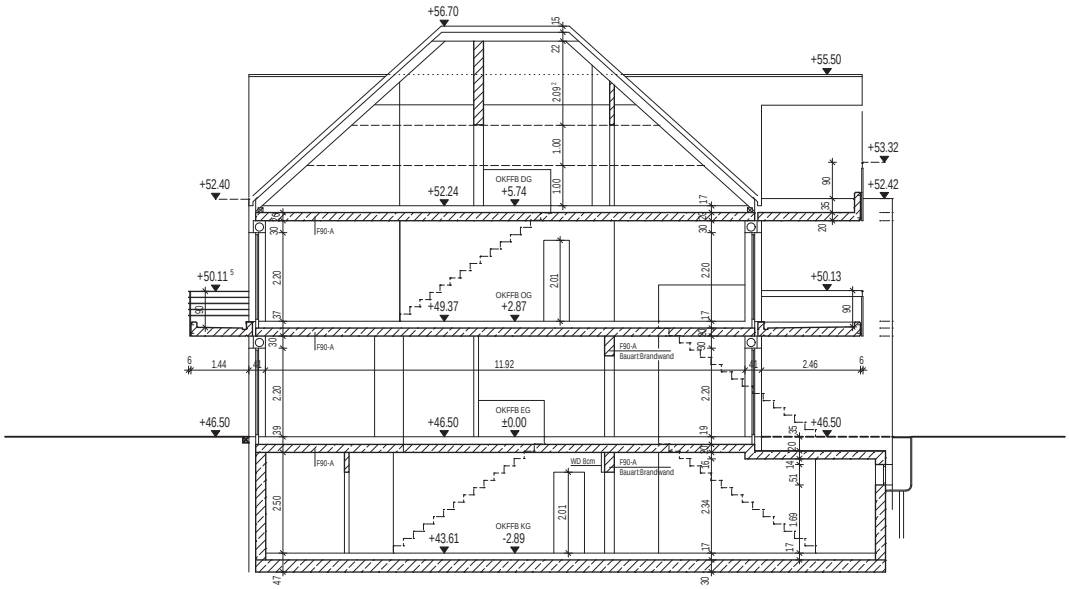
Wohnung 2 | Dachgeschoss

Wohnfläche

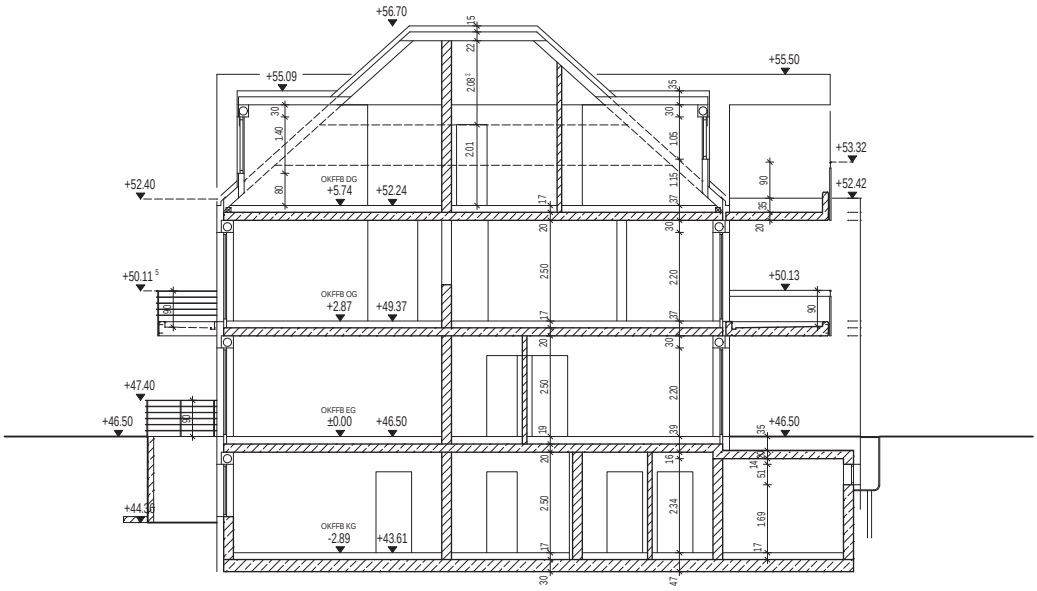
Flur	ca. 5,51 m²
Schlafen	ca. 17,29 m²
Bad	ca. 8,51 m²
Kind	ca. 23,06 m²
Balkon/Terr. (50%)	ca. 3,06 m²
gesamt	**ca. 57,97 m²**

Schnitt

- Wohnung 1und 2



SCHNITT B-B



SCHNITT A-A

Anmerkungen zum Entwurf

Die dargestellten Abbildungen und Zeichnungen sind nicht maßstabgerecht und dienen nur als Vorschlag. Maßgeblich sind die Angaben im Kaufvertrag!

Abweichungen von der Baubeschreibung unter Beibehaltung des vereinbarten Standards sind möglich, wenn sie keine Gebrauchsminderung darstellen oder der Käufer zustimmt.
Im Prospekt enthaltene Maße und Raumgrößen können in der Ausführung baubedingt geringfügig abweichen, ohne dass der Käufer Anspruch auf Vergütung oder Ersatz hat bzw. ein Kaufpreisminderungsanspruch entsteht. Grundstücksgrößen können durch Baulasten ebenfalls geringfügig abweichen, ohne dass der Käufer Anspruch auf Vergütung oder Ersatz hat bzw. ein Kaufminderungsanspruch entsteht.
Gewährleistung nach BGB 5 Jahre.

Weitere Informationen

- Im Vordergrund steht ein Höchstmaß an Sicherheit
- Überdurchschnittliches Garantie-, Leistungs- und Serviceangebot
- Individuelle und zukunftsweisende Energiesparkonzepte
- Einflussnahme auf Ausführungsdetails und Raumaufteilung
- Vereinbarung individueller Sonderwünsche

Sonstige Angaben

Bitte beachten Sie: Die fotorealistischen Abbildungen und Zeichnungen wurden vor Baubeginn erstellt. Die Abbildungen und Zeichnungen zeigen nicht die tatsächliche Bebauung oder den Bestand an Straßen, Bäumen und ähnlichem so dar, wie diese in der Realität tatsächlich vorhanden sind. Auch können spätere Planungsänderungen sämtliche Ansichten verändern. Das Aussehen von Fenstern, Türen, Gartenanlagen usw. sind computersimuliert und können in der späteren Realisierung abweichen. Die teilweise abgebildete Gaubenverkleidung und Außenbeleuchtung dienen nur der Anregung und sind nicht in der Baubeschreibung enthalten.
Es obliegt dem Käufer, das Baugrundstück und die Umgebung vor Ort selbst zu besichtigen und die vorhandene, umgebende Bebauung und die Lage zu prüfen. Somit dienen die Abbildungen und Zeichnungen nur der Information und werden nicht Bestandteil der zugesicherten Leistungen. Maßgeblich ist die Bauplanung und Bau- bzw. Leistungsbeschreibung, welche Inhalt bzw. Bestandteil des notariellen Kaufvertrages ist.

Urheberrechte

Alle angezeigten Beiträge (auch Fotos, Texte, Zeichnungen) sind urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte, auch Übersetzungen sind vorbehalten. Reproduktionen, gleich welcher Art, ob Fotokopie, Mikrofilm oder Erfassung in Datenverarbeitungsanlagen, nur mit schriftlicher Genehmigung der Rheinbau Immobilien Gruppe GmbH.

Kontakt

Ihre Ansprechpartner für das Bauprojekt sind: Michael Bassiner und Maxim Varkentin.
Wir freuen uns darauf Ihre Fragen zu beantworten.

**Rheinbau
Immobilien Gruppe
GmbH**

Rheinbau Immobilien Gruppe
Geschäftsführer: Maxim Varkentin

Projektleitung für Vertrieb, Finanzen: Michael Bassiner
Projektleitung für Bau, Technik: Dipl.-Ing. Maxim Varkentin

Am Reiferbusch 9
51465 Bergisch Gladbach

02202 - 9 27 56 - 0
0171 - 3 42 65 88

info@rheinbaugruppe.de
www.rheinbaugruppe.de

Notizen