

# EXPOSÉ

Traumhafter Ausblick in Kölner Bestlage



FALC Immobilien Köln | Shila Hemati  
Aachener Straße 457 - 50933 Köln | Tel.: 0221 - 29 49 77 44  
Mobil: 0176 - 55 108 159 | E-Mail: [shila.hemati@falcimmo.de](mailto:shila.hemati@falcimmo.de)

 **FALC**  
IMMOBILIEN



Hören Sie auf zu träumen...  
...leben Sie Ihren Traum!

# ECKDATEN

---

Baujahr:	2010
Etage	15
Wohnfläche:	ca. 97 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer:	3
Bäder:	2
Heizung:	Fußbodenheizung und -kühlung
Concierge-Service	
Werte gemäß EnEV 2014	
Hauptenergieträger:	Fernwärme
Energiekennwert:	76 kWh/m <sup>2</sup> /a
Energieausweistyp:	Verbrauch
Energieeffizienzklasse:	C
Energieausweis gültig bis:	29.04.2024
Hausgeld:	595 €

# LUXUS, PERFEKTION & EINZIGARTIGKEIT

---

Die Krankhäuser gehören zu Köln fast so wie der Kölner Dom. Das ist sicherlich ein wenig übertrieben, ein Wahrzeichen sind sie aber allemal geworden. Diese einmalige Architektur des Stararchitekten Hadi Teherani stellt für Köln ein enorme Bereicherung des Stadtbildes dar.

Innerhalb des nördlichen Krankenhauses befindet sich diese traumhafte Wohnung im 15. von insgesamt 18 Stockwerken. Sie genießen somit einen phantastischen Ausblick auf den Rhein in Richtung Siebengebirge und schweben gewissermaßen über der Stadt.

Das Haus wurde von 2008 bis 2010 mit enormen technischen Aufwand errichtet und präsentiert sich heute in einem exzellenten Zustand. Zwei Aufzüge bringen Sie zügig und mit wundervollem Ausblick auf Ihre Wohnebene. Der Eingangsbereich und die Flure sind - dem Gebäude und seiner außerordentlichen Lage entsprechend - äußerst repräsentativ und mit feinsten Materialien gestaltet worden.

Der gesamte Rheinauhafen wird von einem nahe gelegenen Heizkraftwerk beliefert. Ein Concierge-Service im Haus versorgt Sie mit diversen Dienstleistungen. Die Immobilie lässt keine Wünsche offen. Wer das Besondere sucht, findet hier ein traumhaft schönes und stimmiges Angebot vor.



# DAS KÖNNTE IHR NEUES ZUHAUSE SEIN

---



---

Einmal in der Wohnung angekommen, schließen Sie die automatische Sicherheitstür und lassen den Lärm und die Hektik der Stadt hinter sich. Genießen Sie vom schön geschnittenen Loggia-Balkon den Blick ins Siebengebirge und erfreuen Sie sich am ruhigen Geschehen auf dem Rhein.

Der zeitgemäße Schnitt der Wohnung wird Sie sofort begeistern. Die Küche geht offen in Ess- und Wohnbereich über. Sehr hilfreich ist der abgetrennte Wirtschaftsbereich, in dem Getränkekisten, Staubsauger und ähnliche Utensilien ihren Platz finden.

Das Schlafzimmer mit Bad en suite ist großzügig und hochwertig gehalten, selbstredend finden Sie einen großen und luxuriösen Duschbereich und eine schöne Badewanne vor.

Ein Arbeits-/Gästezimmer sowie ein Gäste-WC mit Komfort-Dusche komplettieren das Raumangebot dieser Traumwohnung.



---

Die Wohnung ist mit Kirsch-Parkett (Black Cherry) im englischen Verband ausgelegt. In den Bädern finden Sie hochwertiges Feinsteinzeug vor. Selbstredend fanden ausschließlich höchstwertige Armaturen und Sanitärkeramik Verwendung.

Die anthrazitfarbenen Aluminiumfenster werden von elektrisch bedienbaren Außenlamellen wirkungsvoll verschattet. In der Wohnung sind einige hochwertige Einbaumöbel eingebaut worden, die im Kaufpreis enthalten sind.

Zum Angebot gehört ein so genanntes „festes Anmietrecht“ für einen Stellplatz in der Tiefgarage des Rheinauhafens. Dieser Stellplatz befindet sich direkt zwischen den beiden Tiefgaragenzugängen des Kranhauses.





























































# GRUNDRISS

---



# LAGE

---

Der Rheinauhafen ist Kölns architektonisches Aushängeschild. Vor ca. 20 Jahren wurde damit begonnen, diesen ehemaligen Gewerbehafen grundlegend umzustrukturieren und ein neues lebendiges Veedel zu schaffen. Heute finden Sie hier eine attraktive Mischung aus Wohnen und Arbeiten, Gastronomie, Kunst und Kultur vor. Denkmalgeschützte Fassaden paaren sich hier mit modernen Glasfronten zu einem belebenden und in sich stimmigen Architekturmix, der internationale Anerkennung genießt.

Fußläufig angrenzend sind Sie mitten in der Kölner Südstadt mit ihrem vielfältigen Gastronomie- und Unterhaltungsangebot und auch in die Kölner Innenstadt ist es nicht weit.

Die KVB fährt mit den Linien 15, 16 und 18 direkt am Rheinauhafen vorbei und auch die Autobahn ist über den Bonner Verteiler im Kölner Süden sehr schnell erreicht.

# ÜBER UNS

---

FALC Immobilien ist Ihr Partner in allen Immobilienfragen. Mit aktuell 180 Immobilienmaklern an über 70 Standorten sind wir bundesweit für Sie da! In Köln besteht unser engagiertes Team aus acht Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

Mehr über uns finden Sie hier:

Website: [www.falcimmo.koeln](http://www.falcimmo.koeln)  
Kundenstimmen: [www.makler-empfehlung.de/immobilienmakler/30850](http://www.makler-empfehlung.de/immobilienmakler/30850)  
Facebook: [www.facebook.com/falc.immobilien.koeln](http://www.facebook.com/falc.immobilien.koeln)

**... und wann dürfen wir für Sie tätig werden?**

**Mit viel Know how, Respekt, Sorgfalt und Leidenschaft erzielen wir auch für Sie optimale Ergebnisse!**

FALC Immobilien Köln  
Aachener Straße 457 – 50933 Köln  
Bahnstraße 79 – 50858 Köln  
Venloer Straße 110a – 50259 Pulheim  
Telefon: 0221 29 49 77 44  
Mobil: 0176 55 108 159  
[koeln@falcimmo.de](mailto:koeln@falcimmo.de)  
[www.falcimmo.koeln](http://www.falcimmo.koeln)



Die in diesem Exposé gemachten Angaben beruhen ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit und/oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.







# Shila Hemati

FALC Immobilien Köln | Shila Hemati  
Aachener Straße 457 - 50933 Köln | Tel.: 0221 - 29 49 77 44  
Mobil: 0176 - 55 108 159 | E-Mail: [shila.hemati@falcimmo.de](mailto:shila.hemati@falcimmo.de)