

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Köln Porz Ensen

**Exklusive 4-Zimmer-EG-Whg., direkte Rheinlage,  
Neubau, eigener Garten, provisionsfrei**



Objekt-Nr. **OM-431133**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **2.490 € + NK**

Ansprechpartner:  
Familie Küster

Erkerstrasse 23  
51149 Köln Porz Ensen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2026	Übernahme	ab Datum
Zimmer	4,00	Übernahmedatum	01.07.2026
Wohnfläche	139,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	400 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	4.980 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Exklusive Erdgeschosswohnung mit unverbaubarem Rheinblick & privatem Garten – 139 m<sup>2</sup> Wohnkomfort

Diese außergewöhnliche Erdgeschosswohnung vereint großzügiges Wohnen mit einer seltenen Lagequalität: ein unverbaubarer Blick auf den Rhein und ein eigener Garten schaffen ein Wohngefühl auf höchstem Niveau.

Auf ca. 139 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept, das durch große bodentiefe Fenster eine große Terrasse und den Garten integriert.

Gehobene Ausstattung

Fußbodenheizung und Lüftungsanlage

Erstbezug

Bezugsfertig: 1. Juli 2026

Wir werden in nächster Zeit weitere Bilder zum Fortschritt des Innenausbaus einstellen. Gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin.

Von Privat; keine Maklerprovision

Kaution: Zwei Kaltmieten

## Ausstattung

Terrasse und Garten zur alleinigen Nutzung.

Unverbaubarer Rheinblick (süd-ost-Ausrichtung)

Zentralheizung über Luftwärmepumpe

Fußbodenheizung

Geräumiges Bad mit Dusche und Handtuchheizkörper

Gäste WC

3-fach Isolierverglasung

Telekom- und Vodafone-Anschluss

Ein PKW-Stellplatz und ein weiterer ´in zweiter Reihe`

Waschplatz im Keller inkl. Anschlüssen für Waschmaschine und Kondensat-Trockner

Eigener abschließbarer Kellerraum

Fahrrad-Abstellraum im Erdgeschoss mit separatem Eingang

Elektrische Rolläden

Video-Gegensprechanlage

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

Erkerstr. 23, 51149 Köln (Ensen)

Wenig befahrene ruhige Neben-/Wohnstrasse

Das Objekt liegt direkt an der Rheinpromenade mit einer sehr schönen Aussicht über den Rhein und auf die gegenüberliegenden Grünanlagen im Weißer-Rheinbogen.

In ca. 50 m erreicht man die Rheinpromenade mit Fuss- und Radweg und großen Wiesenflächen z. B. die Westhovener Aue, dem Naherholungsgebiet Zündorfer Groov (ca. 3,8 km) und Anbindung an die Kölner Innenstadt (ca. 9 km)

Porz-Ensen ist ein rechtsrheinischer Vorort von Köln und wegen seiner Rheinnähe ein gefragter Ortsteil von Porz

Ca. 1 km Fussweg am Rhein entlang bis Ortskern Ensen mit Ärzten, Kindergarten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten: Supermarkt, Getränkemarkt, Apotheke, Pizzeria, Eiscafé, Sparkasse, etc.

Das Krankenhaus Porz ist ca. 1 km entfernt

Gute Verkehrsanbindung:

ca. 5 Minuten bis zu den Autobahnen: A3, A4, A59, A555

ca. 15 Minuten zum Flughafen Köln-Bonn

mit der Straßenbahn (Linie 7, Fußweg ca. 550 m) ca. 20 Minuten in die Kölner Innenstadt

mit dem PKW erreichen Sie die Innenstadt in ca. 15 Minuten

Gefahr für Hochwasser-Einwirkung besteht infolge der Höhenlage des Grundstücks nicht

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Rheinblick rheinaufwärts



Straßenseite 3D

# Exposé - Galerie



Straßenseite



Rückseite

# Exposé - Galerie



Rheinblick rheinaufwärts



Rheinblick rheinabwärts

# Exposé - Galerie



Rheinblick rheinabwärts

## Einheit 1 – Erdgeschoss, 4 Zimmer, 139 m<sup>2</sup>

- 4 Zimmer, Diele, Bad, Gäste-WC, große Terrasse, eigener Garten, Kellerraum, ein bis zwei Stellplätze
- Kaltmiete: € 2.490, Stellplatz: € 50
- Betriebskosten-Vorauszahlungen: € 400



Grundriss EG

# Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer



EG Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



EG Schlafzimmer vorne



EG Schlafzimmer links



EG Schlafzimmer rechts