

Exposé

Erdgeschosswohnung in Köln Porz Ensen

Großzügige 4-Zimmerwohnung mit Garten in direkter Rheinlage, Erstbezug



Objekt-Nr. **OM-446094**

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 ²	Zustand	Erstbezug
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	400 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	4.980 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Attraktive Erdgeschosswohnung, die durch Ihren direkten Zugang zum eigenen Garten und eine großzügige Raumaufteilung überzeugt.

Die Wohnung bietet viel Platz zur individuellen Gestaltung und verbindet komfortables Wohnen mit naturnahem Lebensgefühl.

Highlight ist der direkte unverbaubare Blick auf den Rhein, den Sie bequem aus dem Wohnzimmer oder der angrenzenden Terrasse genießen können.

Fußbodenheizung und Lüftungsanlage

Erstbezug

Bezugsfertig: 1. Juli 2026

Gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin.

Ausstattung

Große 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 zur gemeinschaftlichen Nutzung

Elektrische Rolläden

Video-Gegensprechanlage

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

Lage

Das Objekt befindet sich an einer wenig befahrenen, ruhigen Wohnstrasse direkt an der Rheinpromenade mit einer sehr schönen Aussicht über den Rhein.

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



Rückseite



Rheinblick rheinaufwärts

Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer



Rückseite 3D

Exposé - Galerie

Einheit 1 – Erdgeschoss, 4 Zimmer, 139 m²

- 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



Straßenseite 3D

Exposé - Galerie



Straßenseite



Rheinblick rheinabwärts



Rheinblick rheinabwärts

Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer



EG Schlafzimmer vorne

Exposé - Galerie



EG Schlafzimmer links



EG Schlafzimmer rechts