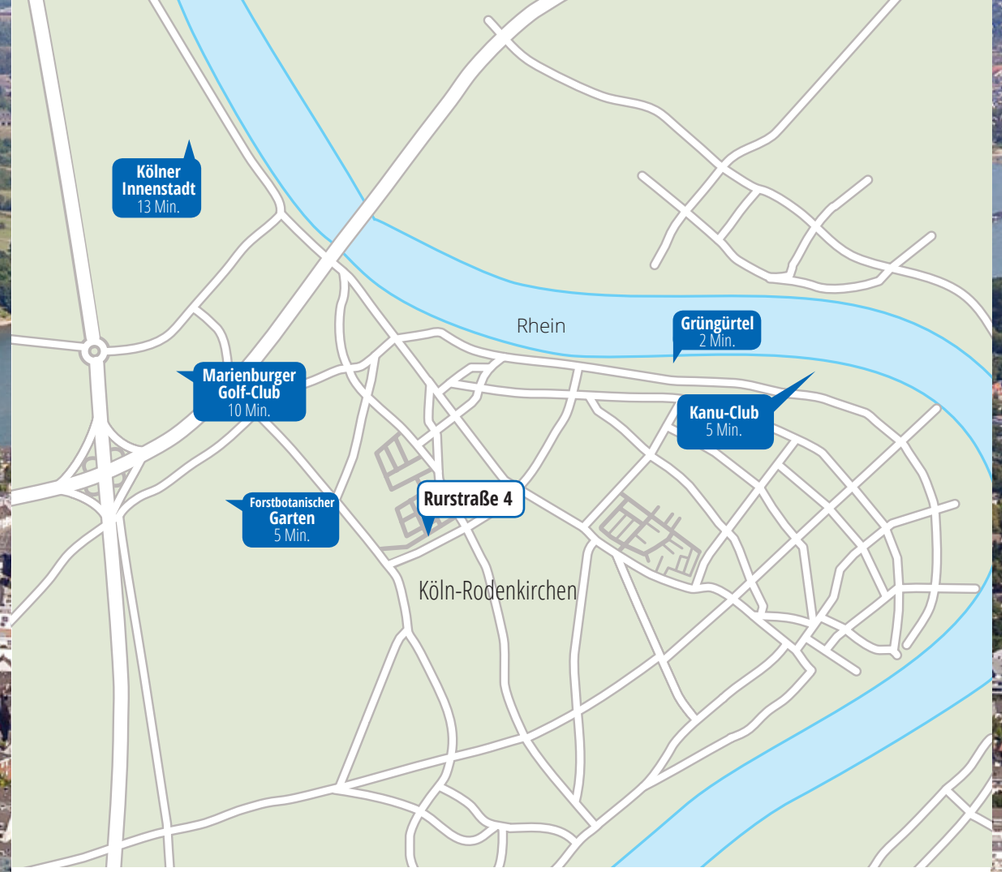
INNOVA CASA
WOHNGEFÜHL IM
KÖLNER GRÜNGÜRTEL
Attraktive Eigentumswohnungen
in der Rurstraße 4 · Köln-Rodenkirchen
www.innovacasa.de

Lage 2
Umgebung 4
Objekt 6
Ausstattung..... 8
Grundrisse 10



Endlich im Süden leben!

Kölns Riviera in Rodenkirchen

Der Stadtbezirk Rodenkirchen ist der südlichste Bezirk im linksrheinischen Köln. Die ehemalige Gemeinde Rodenkirchen ist ihr Zentrum und Namensgeber. Mit dem malerisch am Rhein gelegenen, historischen Ortskern mit der Maternus-Kapelle entwickelte sich das „Dörfchen“ nicht nur für Kölnerinnen und Kölner zu einem begehrten Wohnviertel und beliebtem Ausflugsziel.

Zum älteren Teil des Stadtbezirks Rodenkirchen zählen die bereits seit 1888 zu Köln gehörenden Stadtteile Bayenthal, Marienburg, Raderberg, Raderthal und Zollstock, die sich vom Rhein bis zum Militärring erstrecken. Alle anderen Stadtteile waren Ortsteile der ehemaligen Gemeinde Rodenkirchen, die 1975 mit dem Zentrum der Gemeinde nach Köln eingemeindet wurden: Godorf, Hahnwald, Immendorf, Meschenich, Rodenkirchen, Sürth, Rondorf mit Hochkirchen und Weiß.

Die Rurstraße 4 liegt mittendrin in Rodenkirchen und bietet somit den Vorteil, in kurzer Zeit alle wichtigen Orte der Umgebung erreichen zu können. Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe, Freizeitangebote und Sportvereine, der Forstbotanische Garten und das Rheinufer sind bequem zu Fuß, per Fahrrad oder mit dem Auto in gut 2 km Entfernung zu erreichen.

Verkehrstechnisch sehr gut angebunden

Wer doch in die Innenstadt möchte, erreicht diese bequem mit den öffentlichen Verkehrsmitteln oder innerhalb von 15 Minuten mit dem Auto. Durch das Güterverkehrszentrum „Eifeltor“ sowie den Godorfer Hafen ist Rodenkirchen ein wichtiger Logistikstandort.

In der Rurstraße 4 haben Sie die Wahl zwischen fünf gut geschnittenen Wohneinheiten in einem modernen Zuhause mit gehobener Ausstattung. Und das in einer Lage, um die man Sie beneiden wird! Mit den zwei zur Verfügung stehenden Garagen hat übrigens auch die Parkplatzsuche ein Ende.

Wassersportler kommen im Rodenkirchener Kanu-Club auf Ihre Kosten

UMGEBUNG

Das Rheinufer mit seiner schönen Promenade lädt immer zum Joggen ein.

Genießen Sie eine Tasse Kaffee im Bootshaus „Alte Liebe".

Der Forstbotanische Garten ist immer einen Besuch wert – zu zweit oder mit der ganzen Familie.

In bester Lage

Leben zwischen Kölscher Riviera und Grüngürtel

Den Kölner Süden zeichnen ausgedehnte Grünflächen, Naherholungsbereiche in der Rheinaue und dem Forstbotanischen Garten aus, nicht zu vergessen die Naturschutzgebiete der Sürther Aue. Der Grüngürtel wurde vom damaligen Kölner Oberbürgermeister Konrad Adenauer ab 1923 als Grünanlage neu gestaltet und spielt bis heute für die Naherholung der Kölner eine wichtige Rolle. Durch die Lage am Rhein schätzen viele Wassersportbegeisterte den Stadtbezirk als geeigneten Standort, aber auch eine Etappe des Rheinradweges, zahlreiche Joggingstrecken und einer der ältesten Golfclubs Deutschlands mit seinem Neun-Loch-Platz weiten des Freizeitangebot aus. Die Lage am Rhein und am Grüngürtel machen den Stadtbezirk Rodenkirchen also nicht umsonst zu einem beliebten Wohnort.

Das Stadtbild in Rodenkirchen ist geprägt durch Gründerzeitvillen mit historischem Baumbestand als Firmen- und Privatbesitz sowie expandierende zeitgenössische Wohngebiete mit gehobener Qualität. Auch Kliniken und Pflegestätten wie die Diakonie Michaelshoven im Stadtteil Rodenkirchen haben hier ihren Platz.

Die Einkaufsstraße Rodenkirchens mit Modeboutiquen, Bäckereien, Supermärkten, Bars und Restaurants erstreckt sich entlang der Hauptstraße und ist von der Rurstraße aus schnell zu erreichen.

Einen ganz besonderen Freizeitwert bietet hier auch die Nähe zum Rhein. Die dort bewirtschafteten Bootshäuser laden mit kulinarischen Köstlichkeiten zum Genießen und Entspannen ein und an der Rodenkirchener Riviera findet man den feinsten Natursandstrand Kölns.

Für Naturliebhaber bietet der Forstbotanische Garten und der daran angeschlossene Friedenswald zu jeder Jahreszeit Naturerlebnisse mit exotischen Pflanzen und zahmen Pfauen.

Straßenansicht

Gartenansicht

Wie ein Häuschen im Grünen –
Ihre Eigentumswohnung im Süden

Zuhause sein, abschalten, Ruhe genießen oder Freunde zum Essen einladen – in den eigenen „vier Wänden" in der Rurstraße 4 haben Sie genug Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse. Sie haben die Wahl zwischen fünf gut geschnittenen Wohneinheiten in einem zeitgenössischen Gebäude mit gehobener Ausstattung in einer guten Lage. Die Wohnungen zwischen 41,52 m² und 100,19 m² bieten für alle Lebenssituationen den passenden Raum. Ob als Single in einer gut geschnittenen Dachgeschosswohnung mit Loggia unter dem Sternenhimmel Rodenkirchens oder als Paar und Familie in einer großzügig geschnittenen Wohnung im Erd- oder Obergeschoss mit Balkon – hier finden Sie Ihre Traumwohnung in optimaler Größe.

BEZEICHNUNG: .....Wohnhaus
BAUJAHR: 1970
FLUR / FLURSTÜCK: .....60 / 202
GRUNDSTÜCK: .....433,40 m²
WOHNFLÄCHE: .....382,68 m²
WOHNEINHEITEN: 5
ANZAHL GESCHOSSE: .....3 (EG / OG / DG)
WOHNUNGSGRÖSSEN: .....41,52 - 100,19 m²
KELLER: .....ja
BAUWEISE: .....massiv gemauert

DACH: .....Satteldach
FASSADE: .....Wärmedämmfassade
DECKEN: .....Betondecken
FENSTER: .....Dämmverglasung
BODENBELÄGE: .....Fliesen, Parkett
HEIZUNG: .....Zentralheizung
GARAGEN: 2

AUSSTATTUNG

Badkeramik von DURAVIT

Eichenparkett

Feinsteinzeug-Fliesen in 30 x 60 cm im Sanitärbereich und Küche

Schalterprogramm von Busch-Jaeger

Armaturen von Hansgrohe

Wohnqualität mit Stil

Eine Ausstattung für Lebensqualität pur

Wohnqualität ist Lebensqualität. Umso wichtiger ist auch die Ausstattung Ihrer Traumwohnung. Mit Liebe zum Detail wurden alle modernisierten Wohnungen in der Rurstraße zeitlos, modern und gemütlich ausgestattet. Im Bad schmücken behagliche Fliesen aus Feinsteinzeug in modernem Design Boden und Wände und die hochwertige DURAVIT-Keramik für Badewanne, Toilette und Waschbecken sind von keinem geringeren entworfen, als von Star-Designer Philippe Starck. Da macht das entspannende Schaumbad gleich noch mehr Spaß! Verchromte Armaturen der Firma Hansgrohe in zeitlosem Design runden das Ausstattungsangebot im Sanitärbereich ab.

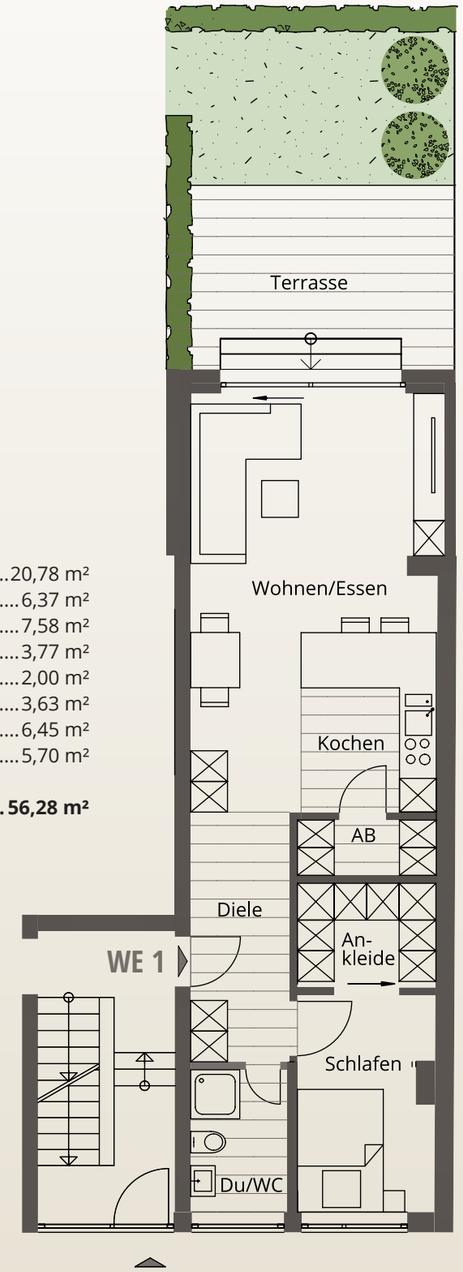
Im Wohnbereich bestehen die Böden aus solidem Eichenparkett und verleihen den Räumen ein gewisses Wohnfühlambiente. Dadurch kommen ihre zukünftigen Möbel viel besser zur Geltung. Ein Holzboden ist eben die perfekte Basis für ein geschmackvolles Einrichten.

Ein weiteres ästhetisches Highlight bilden moderne Lichtschalter von Busch Jäger, die hohe Ansprüche an Qualität und Optik individueller Raumgestaltung erfüllen. Zudem sind alle Wohnungen mit einer funktionalen Gegensprechanlage ausgestattet. Hier können Sie sich in stilvollem Ambiente „wohnfühlen“, im wahrsten Sinne.

Wohnung 1

Erdgeschoss

Wohnen/Essen	20,78 m²
Kochen	6,37 m²
Schlafen	7,58 m²
Ankleide	3,77 m²
AB	2,00 m²
Du/Wc	3,63 m²
Diele	6,45 m²
Terrasse x 0.5	5,70 m²
Gesamt	**56,28 m²**



Wohnung 2

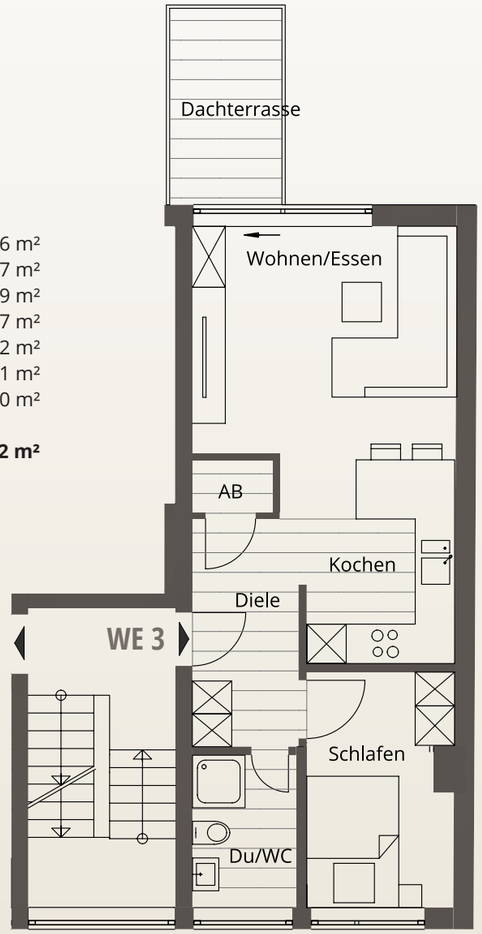
Erdgeschoss

Wohnen/Essen	23,28 m²
Kochen	8,32 m²
Schlafen	13,63 m²
Kind	11,14 m²
Arbeiten	10,15 m²
AB	0,77 m²
Bad	4,94 m²
WC	1,88 m²
Diele	8,67 m²
Terrasse x 0.5	7,99 m²
Gesamt	**90,77 m²**

Wohnung 3

1. Obergeschoss

Wohnen/Essen	14,96 m²
Kochen	6,37 m²
Schlafen	7,69 m²
AB	0,97 m²
Du/Wc:	3,62 m²
Diele	5,51 m²
Terrasse (x 0.5)	2,40 m²
Gesamt	**41,52 m²**

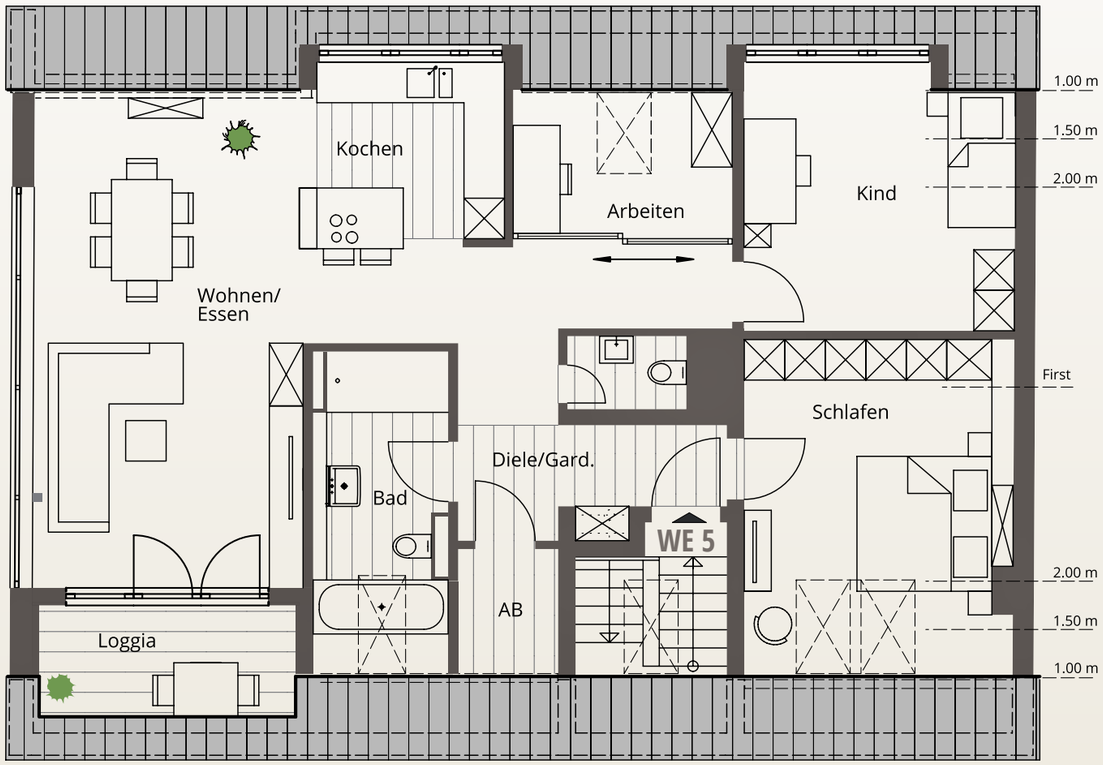


Wohnung 4

1. Obergeschoss

Wohnen/Essen	23,28 m²
Kochen	8,33 m²
Schlafen	13,63 m²
Kind	11,15 m²
Arbeiten	10,21 m²
AB	0,77 m²
Bad	4,94 m²
WC	1,88 m²
Diele	8,67 m²
Terrasse (x 0.5)	11,06 m²
Gesamt	**93,92 m²**

GRUNDRISSE



Wohnungen 5

Dachgeschoss

Wohnen/Essen .....37,03 m²
Kochen .....7,36 m²
Schlafen.....16,59 m²
Kind.....14,37 m²
Arbeiten.....4,64 m²
AB.....1,71 m²
Bad.....7,65 m²
WC.....1,87 m²
Diele.....5,84 m²
Loggia (x 0,5).....3,13 m²

Gesamt ..... 100,19 m²

INNOVA CASA

Jetzt Termin vereinbaren: 0221 – 280660-10

Innova Casa GmbH
Aachener Str. 41 · 50674 Köln
Tel. 0221 – 280660-10 · Fax: 0221 – 280660-19
E-Mail: info@innovacasa.de

Sämtliche Angaben in diesem Exposé dienen lediglich der Vorabinformation und stellen den vorläufigen Planungsstand 12/2015 im Zeitpunkt der Druckfertigstellung dieses Exposés dar. Änderungen bleiben daher vorbehalten, insbesondere auch im Hinblick auf die Inhalte der Baubeschreibung, Grundrisse, Größen- sowie Preisangaben und die mit Grundrissplänen, Detailzeichnungen und der Projektübersicht verbundenen Angaben. Die Grundrissmöblierung ist Architektenvorschlag und gehört nicht zum Ausstattungsumfang. Die Ausstattungsfotos sind beispielhaft und können vom Original abweichen. Dieses Exposé stellt ausdrücklich kein Vertragsangebot dar. Abbildungen der Wohnungen sind beispielhaft. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Innova Casa GmbH, Aachener Str. 41, 50674 Köln, Geschäftsführer Gianfranco Di Salvo, Amtsgericht Köln HRB 79691.