

RHEINUFER1

Ihr neues Zuhause in erster Rheinlage

Erleben Sie einzigartigen Wohnkomfort direkt am Rhein! In unserem hochwertigen Neubau erwarten Sie aus 7 Wohnungen insgesamt auch drei exklusive Eigentumswohnungen, die speziell für ein sorgenfreies und komfortables Leben im Alter konzipiert wurden:

Die Nachfrage nach innovativen Wohnformen für Senioren steigt stetig – besonders in Städten mit hoher Lebensqualität wie Köln. Mit diesem Neubauprojekt wird ein wegweisendes Modell geschaffen, das die Vorteile einer exklusiven Lage mit einem zukunftsorientierten Wohnkonzept kombiniert.

Hier vereinen sich Luxus, Sicherheit und ein einzigartiges Wohngefühl. Lassen Sie sich von der idyllischen Lage und der zukunftsweisenden Ausstattung begeistern

Barrierefreier Zugang & durchdachte Architektur – Keine Hindernisse, nur Komfort

Direkt am Rhein gelegen – Genießen Sie jeden Tag den Blick am Wasser

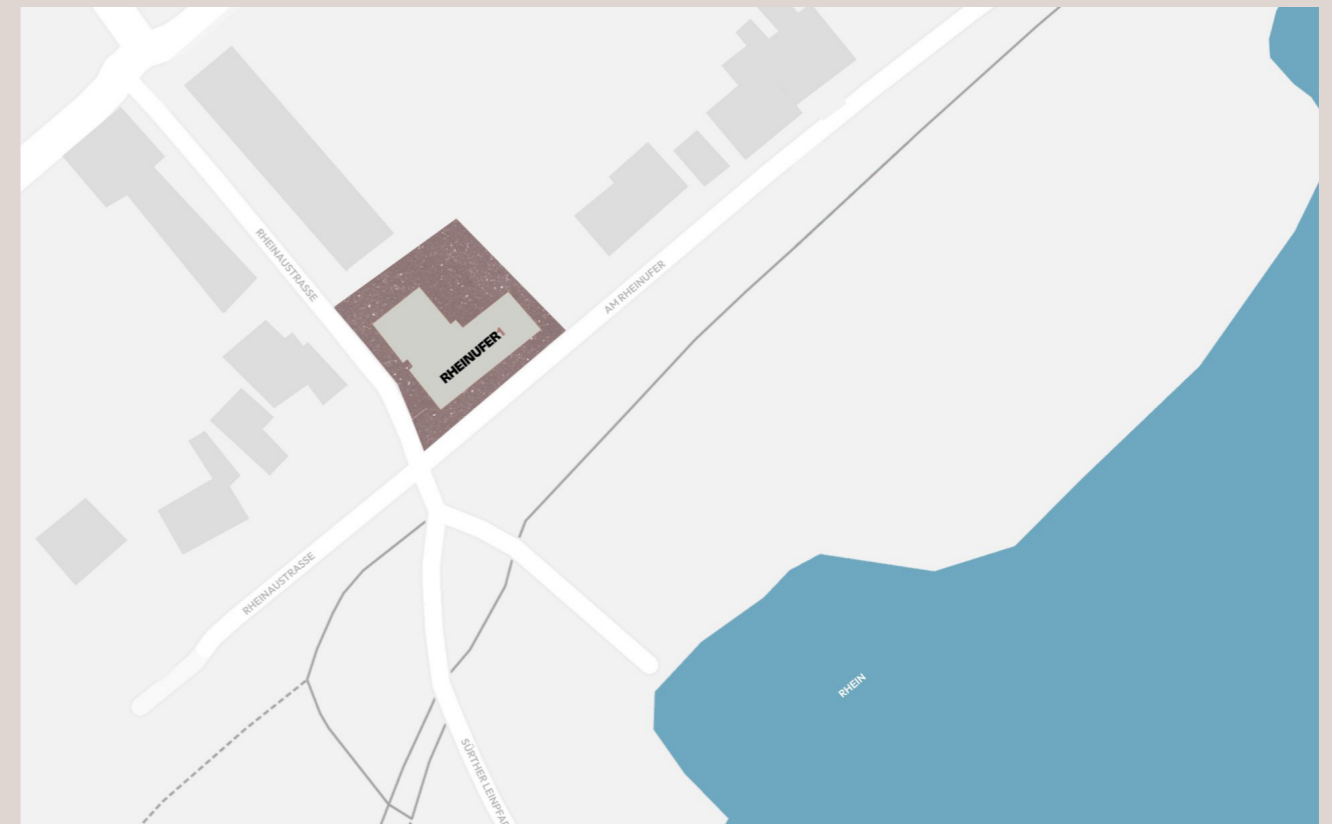
Wohnung-in-Wohnung-Konzept – Ein separater Bereich für Pflegekräfte oder Gäste, falls Sie ihn eines Tages benötigen ohne dass die eigenen Privatsphäre verloren geht.







Lage



Ganz weit weg
und ganz nah dran

Rheinufer 1
Köln Sürth



— Sürth, gelegen im südlichsten Zipfel Kölns direkt am Ufer des Rheins, vereint magische Natur und urbanen Charme in einem historisch gewachsenen Stadtteil. Seine erste Erwähnung fand Sürth bereits im Jahr 1050 als „Soretha“ (Trockenes Land), und bis heute hat der Ort seinen kleinstädtischen Charakter bewahrt. Beliebt bei Familien und all jenen, die Ruhe schätzen, aber dennoch die Nähe zur Großstadt suchen, bietet Sürth ein idyllisches Wohnambiente.

Die Architektur ist eine malerische Mischung aus Mehrfamilienhäusern und historischen Einfamilienhäusern, darunter große Höfe wie der Mönchshof und der Falderhof, die das Ortsbild prägen und noch heute bewohnt sind. Der Rheinstrand und weitläufige Grünflächen bieten ausgezeichnete Möglichkeiten zur Erholung, während kilometerlange Fahrradwege entlang des Rheins oder durch die Felder zu aktiver Freizeitgestaltung einladen.

Der Ortskern von Sürth entlang der Sürther Hauptstraße und des Marktplatzes zeichnet sich durch historische Bausubstanz und kleine, feine Geschäfte aus, die von der lebendigen Dorfgemeinschaft frequentiert werden. Einmal wöchentlich findet hier ein Straßen-

markt statt, der lokale Produkte und Spezialitäten bietet. Für den täglichen Bedarf gibt es in Sürth alles Nötige: Apotheken, Bäckereien, Supermärkte und vielfältige gastronomische Angebote sind fußläufig erreichbar. Veranstaltungen wie Karneval, das Maifest und das Nachbarschaftsfest „Tischlein Deck Dich“ prägen das kulturelle Leben und fördern ein starkes Gemeinschaftsgefühl. Der jährliche Weihnachtsmarkt, bei dem die Geschäfte stilvoll dekoriert sind, bildet einen Höhepunkt und zieht Besucher aus der ganzen Region an.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die Stadtbahnlinien 16 und 17 sowie die Buslinien 130 und 131 hervorragend. Über das Autobahnkreuz Köln-Süd oder die Auffahrt Köln-Rodenkirchen sind die Autobahnen A555 und die A4 schnell erreichbar, was Sürth zu einem idealen Ausgangspunkt für Pendler macht.

Mit all diesen Aspekten ist Sürth ein Ort, der nicht nur durch seine Lage direkt am Rhein, sondern auch durch seine lebendige, unterstützende Gemeinschaft und die reiche Palette an Angeboten besticht. Hier vereinen sich Tradition und Moderne in einer Umgebung, die sowohl Ruhe als auch städtisches Flair bietet.

Sürth Ruhig und Urban





Objekt

— Das Objekt „Rheinufer1“ umfasst sieben exklusive Wohnungen mit Größen von etwa 109 bis 208 m². Die klare und moderne Architektur bietet einen reizvollen Kontrast zur dynamischen Rheinuferkulisse. Die helle und ansprechend gestaltete Fassade vermittelt einen einladenden Charakter und entspricht höchsten ästhetischen Standards. Raffinierte Details und sorgfältig ausgewählte Materialien betonen die Exklusivität des Objekts und schaffen ein Ambiente von unvergleichlichem Luxus und Komfort.

Beim Betreten des Gebäudes durch einen der elegant gestalteten Eingänge kommt sofort ein Gefühl des Angekommenseins auf: Hochwertige Materialien, durchdachte Grundrisse und eine Fülle von natürlichem Licht schaffen eine harmonische Wohnatmosphäre. Die Wohnungen variieren zwischen zwei und fünf Zimmern, ideal für Singles, Paare oder Familien. Moderne, stilvolle Oberflächen und innovative Haustechnik heben den Lebensstandard und sorgen für eine angenehme Wohnqualität.

Besonders attraktiv sind die privaten Gärten im Erdgeschoss, die einen idyllischen Rückzugsort im Freien bieten und direkten Zugang zum Rheinufer ermöglichen. Balkone oder Terrassen in höher gelegenen Etagen bieten unverbauten, direkten Blick auf den Rhein, was ein einzigartiges Panorama und eine ständige Verbindung zur natürlichen Umgebung sicherstellt. Diese Freiflächen sind perfekt geeignet, um die Seele baumeln zu lassen und die Ruhe am Wasser zu genießen.

Für die Fahrzeuge der Bewohner stehen zehn Tiefgaragen- und vier Außenstellplätze zur Verfügung, die auf Wunsch mit Anschlüssen für E-Mobilität ausgestattet werden können. Ein geräumiger Fahrradkeller und ein persönlicher Abstellraum für jede Einheit befinden sich ebenfalls im Untergeschoss. Diese praktischen Annehmlichkeiten ergänzen das Leben in „Rheinufer1“ und bieten zusätzlichen Komfort und Sicherheit für alle Bewohner.

7 Wohnungen
von ca. 109 - 208 m²,
warten darauf von Ihnen
entdeckt zu werden

Direkt am Rhein urbanen Luxus genießen

Wohnqualität und Nachhaltigkeit,
die neue Maßstäbe setzen

— Singles, Familien oder Paare: Im „Rheinufer1“ findet jedes Lebenskonzept sein Traumzuhaus. Tageslicht durchflutet jede Ecke der Wohnungen, wodurch ein Gefühl von Weite und Offenheit überall spürbar wird. Jede der fünfzehn Wohnungen bietet individuelle Besonderheiten. Ein anspruchsvolles Design vereint sich mit hoher Funktionalität – eine Verbindung, die durch optimal gestaltete Grundrisse ein Maximum an Wohnkomfort garantiert. Jede Einheit verfügt entweder über einen privaten Garten, Balkone oder Terrassen, die einen direkten Zugang zur Außenwelt und zum Rhein bieten. Entspannung, Ruhe und fröhliches Zusammensein sind hier vor der malerischen Kulisse des Rheinufers möglich, wo die unverbauten, direkten Ausblicke auf den Rhein die gewachsene Umgebung in ein herrliches Licht rücken.

Die Wohnungen

Wohnung	Zimmer	Etage	Wohnfläche
WE 01	5 Zimmer Wohnung	Erdgeschoss	203,09 m ²
WE 02	4 Zimmer Wohnung	Erdgeschoss	109,08 m ²
WE 03	5 Zimmer Wohnung	1. Obergeschoss	208,11 m ²
WE 04	4 Zimmer Wohnung	1. Obergeschoss	109,08 m ²
WE 05	5 Zimmer Wohnung.	2. Obergeschoss	208,11 m ²
WE 06	4 Zimmer Wohnung	2. Obergeschoss	109,08 m ²
WE 07	4 Zimmer Wohnung	Penthouse	182,13 m ²



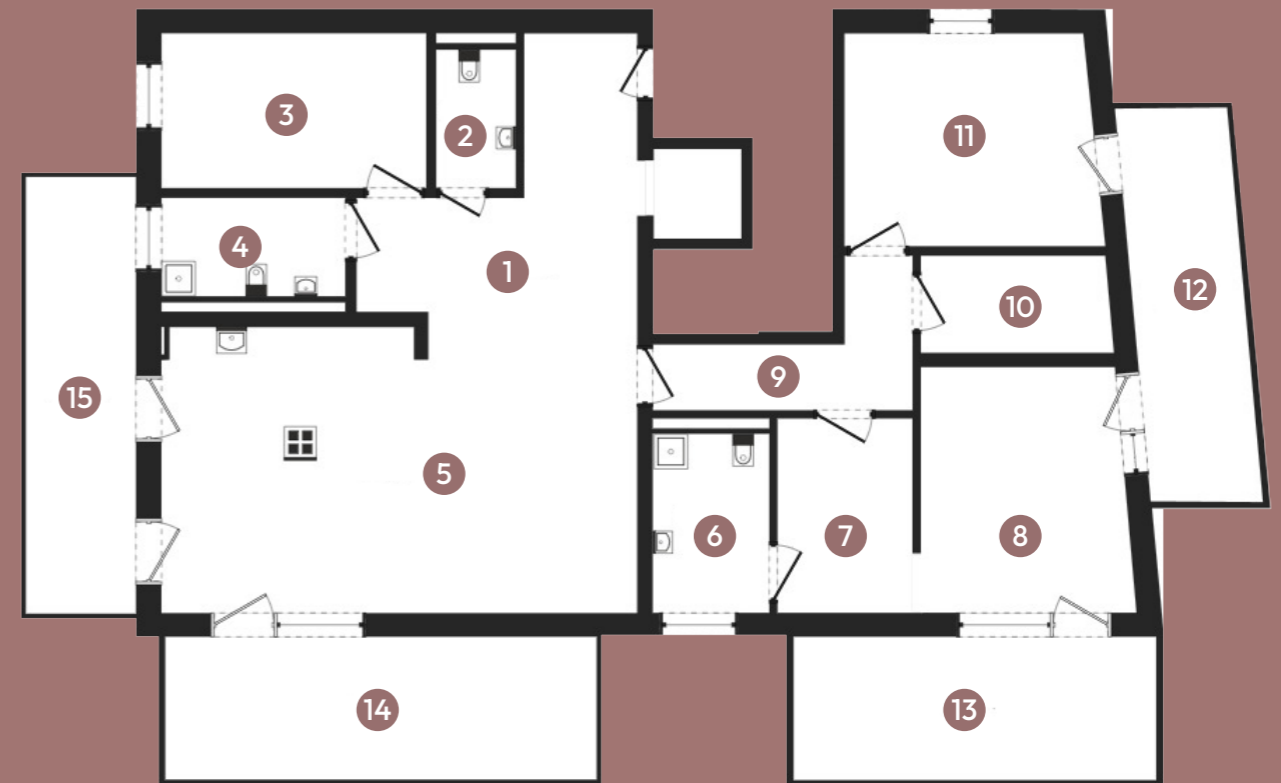
Beispielgrundriss

4 Zimmer – 182,13 m²
Penthouse

Am Rheinufer 1+2
50999 Köln

1	Diele	18,30 m ²
2	Gäste WC	3,66 m ²
3	Schlafen	13,54 m ²
4	Bad	6,03 m ²
5	Wohnen / Essen	43,39 m ²
6	Bad	6,75 m ²
7	Ankleide	8,59 m ²
8	Schlafen	16,46 m ²
9	Flur	7,71 m ²
10	Abstellraum	6,01 m ²
11	Schlafen	17,33 m ²
12	Terrasse (50%)	7,38 m ²
13	Terrasse (50%)	8,80 m ²
14	Terrasse (50%)	10,32 m ²
15	Terrasse (50%)	17,74 m ²

182,13 m²



Die Flächen von Terrassen, Dachterrassen und Balkonen werden mit 50 % der Gesamtnutzfläche angerechnet.





Ausstattung

— Großzügige, doch effiziente Grundrisse kombiniert mit erstklassiger Ausstattung und durchdachten Details schaffen in den Wohnungen ein perfektes Gefühl von Zuhause. Bodentiefe Fenster maximieren Weite und Licht vom ersten Sonnenstrahl am Morgen bis zum Sonnenuntergang: Der Wechsel der Jahreszeiten, das Wetter und das Spiel der Wolken am Rhein werden so zum unmittelbaren Er-

lebnis. Sie eröffnen den Blick auf den fließenden Rhein, vorbeiziehende Boote oder die Weite des Himmels. Sämtliche Innenräume erfüllen höchste Ansprüche an Ästhetik, Moderne und dauerhafte Qualität. Für die Badezimmer werden elegante Armaturen und großformatige Boden- und Wandfliesen in Grau- oder Erdtönen sowie formschöne Waschtische und WCs angeboten

*Alle Details entnehmen Sie bitte der Ausstattungs- und Baubeschreibung



Fragen Sie uns

Wir beraten Sie gern!

Wir freuen uns auf
ein ausführliches,
persönliches
Gespräch mit Ihnen.
Rufen Sie uns an oder
schreiben Sie uns.

Ihr Ansprechpartner:
Volker Frank

+49 (0)2203 925 99 47
+49 (0)177 30 40 45 0

info@koelnfinanz.de
www.koelnfinanz.de

Terra Managementmanagement GmbH
Rudolf-Diesel-Strasse 5-7 50226 Frechen



Rechtlicher Hinweis

Die Angaben und Abbildungen in dieser Broschüre sind unverbindlich, die Visualisierungen können im Vergleich zu den Original-Materialien Abweichungen im Farbton aufweisen. Für die Art und den Umfang der Bauausführung und Lieferung sind ausnahmslos die Verträge zu deren zugehörigen Anlagen maßgeblich. Änderungen in Planung, Ausführungsart und den vorgesehenen Baustoffen behält sich der Verkäufer vor, soweit sie sich technisch als zweckmäßig oder notwendig erweisen oder auf behördliche Auflagen beruhen. Sofern in den Plänen oder sonstigen grafischen Darstellungen Außenanlagen, Bepflanzung, Möblierung, Raumaufteilung, elektronische Geräte oder sonstige Einrichtungs- und Dekorationsgegenstände dargestellt sind, stellen diese nur einen Vorschlag zur besseren Veranschaulichung dar und werden nicht Vertragsbestandteil. Die Maße können sich im Zuge der Ausführungsplanung ändern.

Angabenvorbehalt

Die Angaben in dieser Broschüre stammen von der Verkäuferin, dienen der Information und stellen kein vertragliches Angebot dar. Sämtliche Illustrationen und Pläne sind unverbindlich. Sowohl Möblierungen, Einrichtungsgegenstände, Küchen und die Ausstattung mit technischen Geräten als auch Bepflanzungen und Außenanlagen dienen lediglich als Gestaltungsvorschläge. Ein Anspruch auf diese Leistungen, soweit sie nicht in der Baubeschreibung enthalten sind, besteht nicht. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Baurechtliche und/oder bautechnische Änderungen bleiben vorbehalten. Maßgebend ist der notarielle Kaufvertrag. Der Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Die mit Abschluss eines Kaufvertrages entstehenden Kosten, Steuern und Abgaben (Notariatsgebühren, Grunderwerbssteuer, Gerichtskosten) sowie etwaige entstehende Finanzierungskosten trägt der Käufer.