

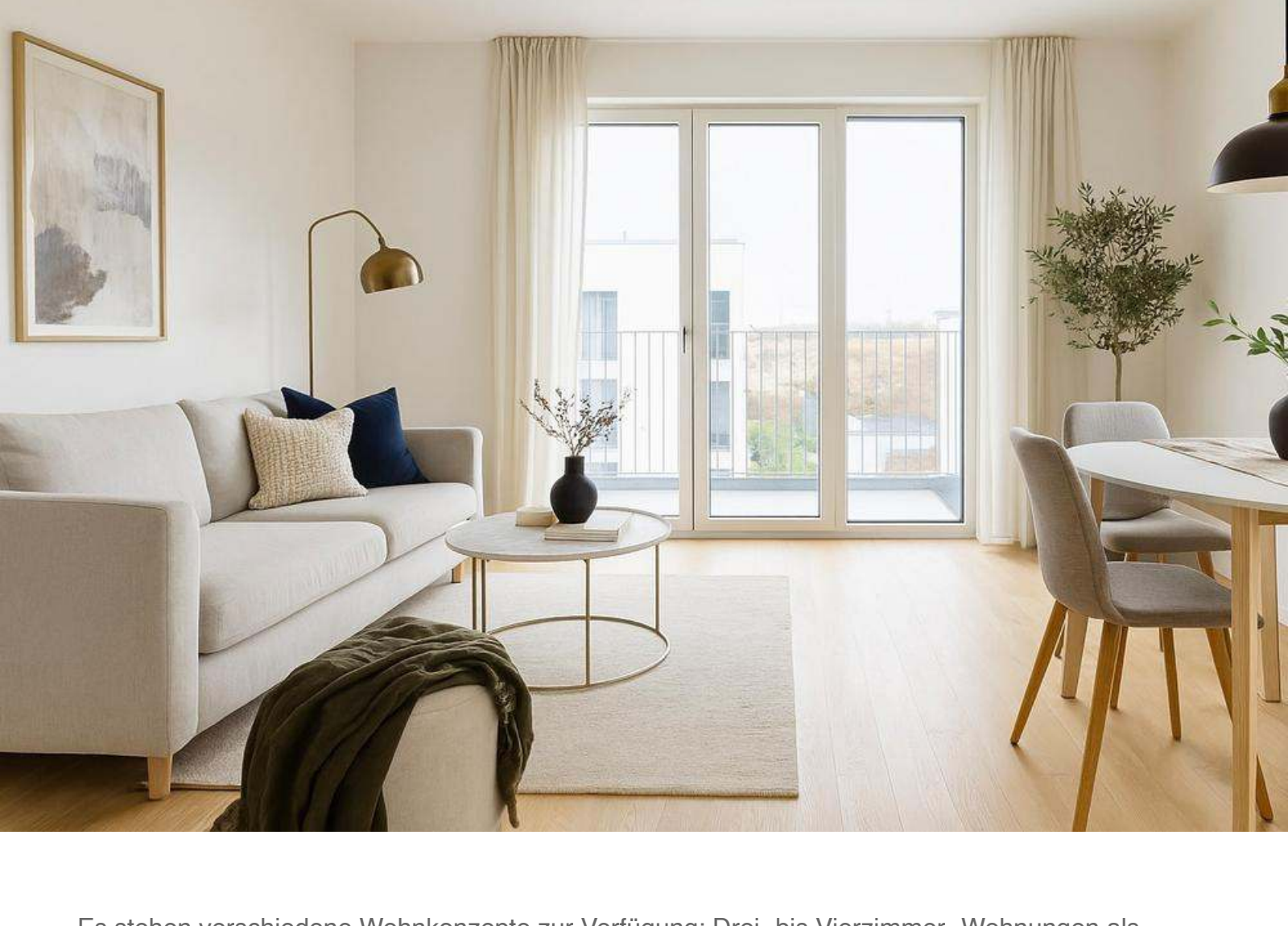


TWINS 675

Exklusiv Wohnen am Rhein

Hier im Süd-Westen von Köln ist klar – am Rheinkilometer 675 ist man als Sürther zu Hause. In bester Lage und fußläufig zum Rhein gelegen entstehen in straßenabgewandter Mittiglage des neuen Wohnquartiers am Heidelweg zwei Wohnhäuser ähnlicher Bauart mit elf luxuriösen Eigentumswohnungen - die "TWINS 675".

Im ruhigen Innenbereich finden Sie mit den Wohnungen der Geschwisterhäuser 22c und 22f eine gute Balance zwischen lebendigem Stadtleben und Rückzugsort. Die beiden erstklassigen Gebäude in massiver Bauweise stehen sich mit ihren Eingängen gegenüber. Die Ansichten orientieren sich am geradlinigen Stil neuer Wohnbauten in direkter Nachbarschaft, setzen darüber hinaus jedoch stilvolle Akzente - zum Beispiel mit dem Einsatz wertiger Naturmaterialien. Sehr elegant präsentieren sich die Fassaden in moderner Farbgebung mit bodentiefen Fenstern und abgesetzten Verkleidungen aus hochwertiger Holzlamelle. Begrünte Dächer, modernste Gebäudetechnik sowie die Vorrüstung zu SmartHome und Photovoltaikanlagen werden zeitgemäßen, energiebewussten Wohnansprüchen gerecht. Beide Häuser sind unterkellert und verfügen jeweils über eine eigene Tiefgarage mit einem Hochwasserschutzkonzept.



Es stehen verschiedene Wohnkonzepte zur Verfügung: Drei- bis Vierzimmer- Wohnungen als Gartenwohnungen mit teils überaus großzügigen Gartenflächen und Terrassen, Etagenwohnungen mit Balkon oder exklusive Penthäuser mit großen Dachterrassen.

Die Einheiten verfügen über helle, durchdachte Grundrisse mit offenen Ess- und Kochbereichen. Zeitlose Eleganz in der Ausstattung: geputzte Wände mit hellem Anstrich, Eichenparkett, Feinsteinzeug-Fliesen in modernen Formaten in Bädern, Küchenbereichen und Abstellräumen, regelbare Fußbodenheizung, die Bäder mit hochwertigen Armaturen namhafter Hersteller.

Stilvolles Wohnambiente, das keine Wünsche offenlässt. Das gilt auch für draußen: Balkone & Dachterrassen sowie weitläufige Gartenflächen an den Wohnungen im Erdgeschoss erfüllen den Wunsch nach Wohnkomfort im Freien. Alle Wohnungen sind schwellenlos über einen Aufzug erreichbar.

**Klingt ganz nach Ihrem zukünftigen Zuhause?
Herzlich Willkommen im Sürther Heidelweg!**

Kurz & kompakt:

Anzahl Wohneinheiten:	11 Eigentumswohnungen
Geschosse:	je 2 Vollgeschosse & 1 Staffelgeschoss, UG
Gesamtwohnfläche:	1.337 m ²
Wohnflächen:	89 m ² - 187 m ²
Zimmeranzahl:	3 bis 4
Nutzflächen:	Keller-Abstellräume & Fahrradkeller
Ausführung:	Massivbauweise, barrierearm, energieeffizient
Bauträger:	Lanzerath Hausbau GmbH
Vertrieb:	Lambertin Immobilienconsulting Kolumbahof 2 & Ludwigstr. 13, 50667 Köln www.lambertin-immobilien.com
Projektseite:	www.twins675.com
Kosten & Preise:	635.000 € bis 1.599.000 € 1 Stellplatz je Wohnung im Kaufpreis inkludiert keine Käuferprovision
Fertigstellung:	ca. 3 Monate ab Beurkundung

Jahresendbonus:

Eine Einbauküche mit Wahlausstattung im Wert von 15.000 € ist Bestandteil des Kaufpreises.



DIE AUSSTATTUNG

Näheres zur Ausstattung

Alle Wohnungen sind mit großzügigen, hellen Grundrissen geplant und verfügen über moderne und überaus hochwertige Innenausstattungen.

Zeitlose Eleganz: Gespachtelte Wände mit Filigranbetondecken, Malervlies mit weißem Anstrich, Türblätter und Zargen weiß, die Beschläge nach Wahl. Qualitativer moderner Parkettboden (z.B. Eiche in Dielenverlegung). Fenstertürenelemente und Fensterrahmen innen weiß, außen den Holzdetails der Fassadengestaltung angepasst.

Fußbodenheizung in allen Räumen sowie dezentrale Be- und Entlüftungsanlage. Modernste Luft-Wärmetechnik sorgt für optimale energetische Werte und reduzierte Energiekosten, ein modernes Lüftungskonzept sorgt für stets ausreichend belüftete Räume.

Die großzügigen Wohn-, Koch- und Essbereiche sind mit bodentiefen Fensterfronten hell gestaltet und verfügen über Zugänge auf Terrassen oder Balkone. Für jede Wohnung mit Dachterrasse oder Terrasse bzw. Garten im Erdgeschoss ist eine Außenzapfstelle zur individuellen Bewässerung vorgesehen. Komfortable Vollbäder mit Fenster und Tageslicht, sind ebenso wie die Gäste-WCs ausgestattet mit Fliesen aus Feinsteinzeug in modernen Formaten, beheizbaren Handtuchhaltern und Armaturen namhafter Hersteller. Marken-Sanitärobjekte und schwellenlos ausgeführte Duschen sorgen für zeitgemäßen Komfort.

Die Küchenbereiche werden mit entsprechenden Anschlüssen ausgestattet, individuelle Küchenausführungen können nach Vorlage eines Küchenplanes und nach Machbarkeit selbstverständlich geändert werden. In jeder Wohnung sind Anschlüsse für Waschmaschine und Kondensatrockner vorgesehen. Den Einheiten, ist ein Kellerraum im Untergeschoss zugeordnet.

Ein Aufzug ermöglicht stufenlosen Weg aus der Tiefgarage bis zur Wohnung.



AUSSTATTUNGSDETAILS

Wohnräume

- Eichenparkett
- Fußbodenheizung
- Wände gespachtelt/Malervlies
- Türen/Zargen innen weiß
- Fensterrollläden
- TV/Radio digital
- Internet

Balkone & Terrassen

- frostsichere Beläge
- Fliesen, Holz oder WPC
- Edelstahlgeländer
- Attika

Keller & UG

- Tiefgarage
- Wohnungskeller
- Fahrradkeller
- 11 PKW-Stellplätze
- Wasch- und Trockenraum
- Technik- & Müllraum

Bäder & Gäste-WCs

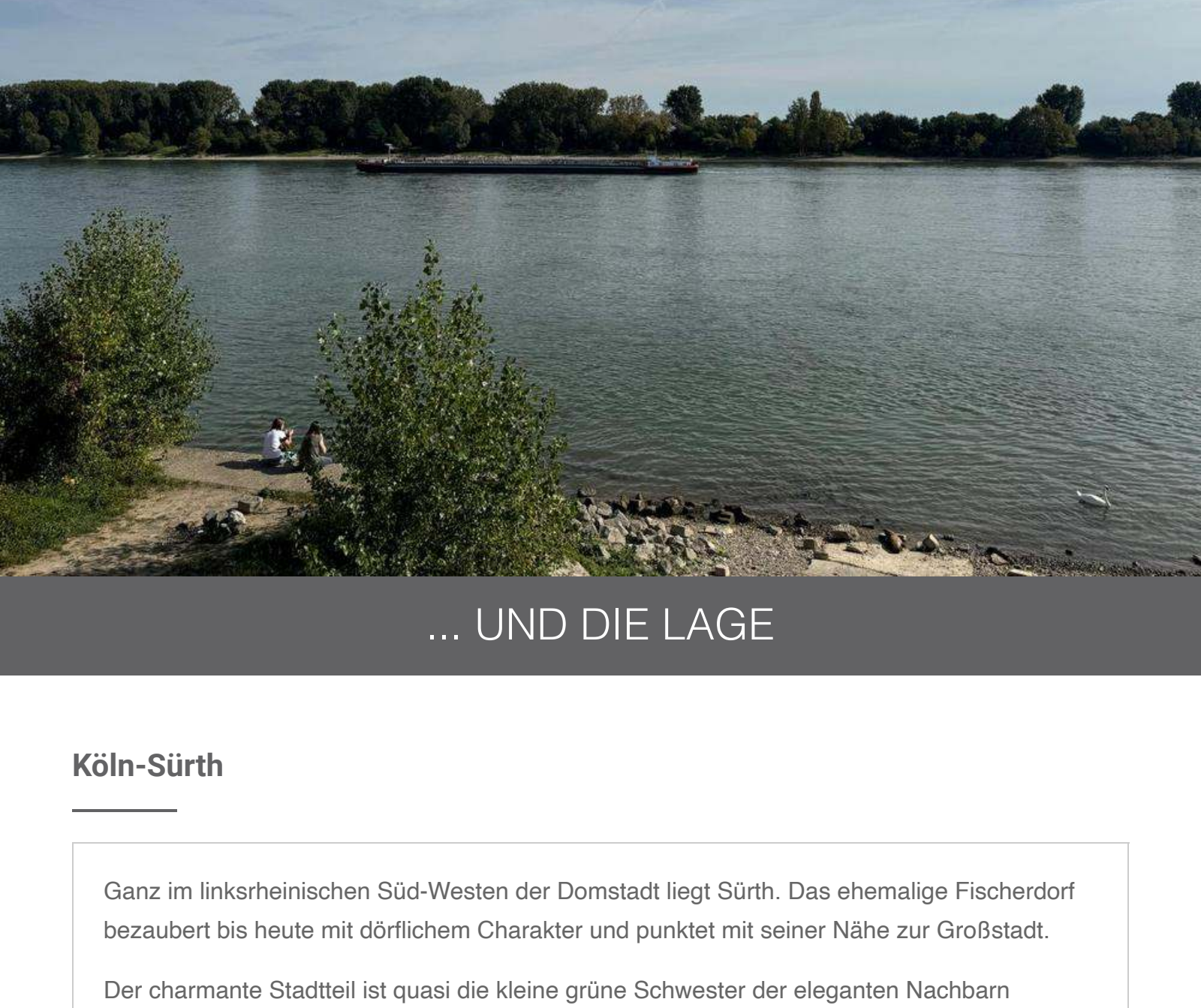
- Keramikfliesen Großformat
- Markenobjekte u. -armaturen
- begehbare Duschen
- Acrylwannen
- Hänge-WCs/Bidets
- elektrische Handtuchwärmer
- Belüftung

Gebäude

- bodentiefe Fensterrollläden
- Schließanlage
- Video-Gegensprechanlage
- Personenaufzug ab UG
- Lüftungsanlage dezentral
- Luft-Wärmepumpensystem
- Kunststofffenster Isolierglas
- Wärmedämmsystem

Außenanlagen

- Begrünung
- gepflasterte Wegführung
- abschließbare Trennelemente
- Zaun- & Heckenbegrünung
- Außenstellplatz für Fahrräder
- Spielanlage
- Außenzapfstellen



... UND DIE LAGE

Köln-Sürth

Ganz im linksrheinischen Süd-Westen der Domstadt liegt Sürth. Das ehemalige Fischerdorf bezaubert bis heute mit dörflichem Charakter und punktet mit seiner Nähe zur Großstadt.

Der charmante Stadtteil ist quasi die kleine grüne Schwester der eleganten Nachbarn Rodenkirchen und Hahnwald und entsprechend beliebt. Nicht zuletzt natürlich wegen der Lage am Rhein, den man jederzeit fußläufig erreicht. Neben der Naturnähe bietet Sürth eben auch eine gute Infrastruktur – Einkaufsmöglichkeiten, Kitas und Schulen sind vor Ort und bedeuten kurze Wege. Cafés & Restaurants bereichern den historischen Ortskern und nicht nur das "Sürther Bootshaus" gilt als beliebtes Ausflugsziel.

Für Kunst & Kulturgenuss gibt es gute Gelegenheiten - das unter Denkmalschutz stehende Villenzentrum "Landhauskolonie Sürth" ist Architekturinteressierten ein Begriff und auch das Kunstzentrum auf dem ehemaligen Henkel- Industriegelände dient Kunstschaffenden als Arbeits- und Ausstellungsfläche.

Wenn es mal aus dem Viertel herausgehen soll: die Anbindung an den ÖPNV ist optimal – die Straßenbahn 16 & 17 sowie mehrere Buslinien haben in Sürth ihren Haltepunkt und verbinden den Ort mit anderen Stadtteilen und der Kölner Innenstadt. Für Autofahrer: die Autobahn ist in wenigen Minuten erreicht.