

Neubau mit Rheinblick! Helle 2 -Zimmer-Wohnung mit WBS

Köln 51063

Objekt ID: 1900/01652/005/020

Wohnfläche ca.: 62.49 m² - Zimmer: 2 - Nettokaltmiete: 460,74 EUR

Neubau mit Rheinblick! Helle 2 -Zimmer-Wohnung mit WBS

Objekt-ID	1900/01652/005/020
Verfügbar ab	01.08.2025
Adresse	Wiesdorfer Str. 32
Bezirk	Stammheim
Objektart	Etagenwohnung
Etage	1
Etagen im Haus	3
WBS erforderlich	ja
Wohnfläche	62,49 m ²
Nutzfläche	62,49 m ²
Zimmer	2
Anzahl der Balkone	1
Nettokaltmiete	460,74 EUR
Nebenkosten	169,00 EUR
Heizkosten	156,00 EUR
Gesamtmiete	785,74 EUR

Objektbeschreibung

In unserem Neubauprojekt Wiesdorfer Straße in Köln-Stammheim entstehen voraussichtlich zum 01.08.2025 insgesamt 25 öffentlich geförderte Wohnungen. Die Wohnungen bieten eine direkte Lage am Rhein.

Voraussetzungen für die Anmietung:

Bitte beachten Sie, dass Sie zur Anmietung einer öffentlich geförderten Wohnung im Besitz eines zum Mietbeginn gültigen Wohnberechtigungsscheins A sein müssen.

Ausstattung und Besonderheiten:

Die Gebäude verfügen über jeweils einen Aufzug. Zu jeder Wohnung gehört ein Kellerraum. Fahrradstellplätze sind ausreichend in der Tiefgarage vorhanden. Außerdem gibt es Trockenräume und einen Kinderwagenraum im Kellergeschoss.

Zum Objekt gehört eine Tiefgarage mit direktem Zugang zum Aufzug.

Benötigen Sie einen Stellplatz für Ihr Fahrzeug? Sprechen Sie uns gern an. (Hinweis: Die Anmietung von Stellplätzen unterliegt grundsätzlich der Umsatzsteuerpflicht. Im Falle eines Vertragsabschlusses prüfen wir mögliche Ausnahmen und regeln diese vertraglich.)

Die Treppenhausreinigung ist an eine Fremdfirma vergeben und die Gebühren sind in den Nebenkosten bereits enthalten.

Alle Wohnungen erhalten weiße Raufasertapeten an den Wänden. Der Bodenbelag ist ein pflegeleichter Designboden (Vinyl) in einer wohnlichen Holzoptik. Badezimmerwände sowie Küchenspiegel sind weiß gefliest, der Badezimmerboden besteht aus anthrazitfarbenen Fliesen. Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner sind im Bad vorhanden. Die Duschen sind ebenerdig begehbar. Die Wohnungen werden über eine Fußbodenheizung beheizt. Alle Wohnungen haben einen großzügigen Balkon.

Die Wohnungen werden durch Fernwärme über eine Zentral-/Fußbodenheizung beheizt. Auf dem Dachflächen der Gebäude ist eine Solaranlage installiert. Hier bietet die GAG Mieterstrom an. Mieterstrom bietet Ihnen die Möglichkeit, direkt vor Ort produzierten Strom zu nutzen - wenn es knapp wird, kaufen wir 100% Ökostrom dazu. Überschüssiger Strom wird gegen eine Vergütung ins öffentliche Stromnetz eingespeist.

Vorteile sind:

- geringere Energiekosten für die Mieter durch entfallene Netzentgelte, Abgaben, Umlagen und Steuern
 - Beitrag zur umweltschonenden und klimaneutralen Energieversorgung unserer Gebäude.
- Über die Versorgung mit Mieterstrom wird mit der GAG Servicegesellschaft ein separater Vertrag abgeschlossen. (Die Kosten sind nicht im Mietpreis enthalten).

Bitte beachten Sie, dass die inserierte Wohnung eine Beispielwohnung ist. Die tatsächlich zu besichtigende Wohnung kann in Größe oder Lage innerhalb der Häuser abweichen.

Der gesamte Vergabeprozess dieser Wohnung erfolgt ausschließlich über unser digitales Vermietungsprogramm. Wir bitten um Verständnis, dass persönliche Vorsprachen oder Anrufe keinen

Einfluss auf die Vergabe haben.

Ausstattung

Wohnung ist barrierefrei, Balkon/Loggia, Mieterkeller, Mieterstrom VeedelEnergie ist verfügbar, Kabelanschluss (Glasfaser), Aufzug

Sonstiges

Mehr als 45.000 vermietete Wohnungen, rund 700 Gewerbeeinheiten vom Kiosk bis zum Supermarkt, rund 20.000 Stellplätze und über 6.000 Wohnungen in der Verwaltung – die GAG ist mehr als nur die größte Vermieterin in Köln: Sie ist auch Arbeitgeberin und aktiv an der Entstehung von neuem Wohnraum beteiligt, um Menschen mit unterschiedlichsten Ansprüchen ein Zuhause zu bieten. Darüber hinaus modernisiert die GAG kontinuierlich ihre Bestände und entwickelt lebenswerte Quartiere. Eine Rolle mit vielen Facetten, die sie nachhaltig und mit sozialem Engagement für die Menschen in Köln ausfüllt – seit 1913.

Lage

Köln-Stammheim ist ein rechtsrheinischer Stadtteil des Stadtbezirks Mülheim. Er grenzt im Osten an Höhenhaus, im Süden an Mülheim, im Westen an den Rhein und im Norden an Flittard.

Als einstiges Bauern- und Fischerdorf ist Stammheim einer der ältesten Stadtteile Kölns. Der Name ist auf eine damalige Ritterfamilie zurückzuführen, die ihren Stammsitz im Schlosspark mit einem fantastischen Ausblick auf den Rhein besaß. Das Schloss wurde im Zweiten Weltkrieg zerstört, der idyllische Schlosspark mit seinen seltenen Baumarten ist aber noch heute ein beliebtes Ziel für Spaziergänger. Zudem werden dort regelmäßig wechselnd außergewöhnliche Kunstobjekte ausgestellt.

Die Köln Arcaden in Kalk oder die Rathaus Galerie in Leverkusen bieten die nächsten Anlaufstellen für größere Shoppingausflüge. In jeweils einer Viertelstunde Fahrtzeit sind das Klinikum Leverkusen oder die Kliniken der Stadt Köln in Holweide erreichbar.

In Stammheim gibt es zwei Grundschulen sowie mehrere Kitas. Weiterführende Schulen befinden sich vor allem im benachbarten Stadtteil Mülheim. Direkt gegenüber der Stammheimer Bruder-Klaus-Siedlung, befinden sich im Nachbarort Höhenhaus weitere Grundschulen sowie eine Gesamtschule und ein Berufskolleg.

In der Nähe des durch den Stadtteil verlaufenden Stammheimer Rings befinden sich alle Geschäfte für den täglichen Bedarf wie ein Supermarkt, Apotheken, Ärzte, Frisöre und vieles mehr. Die Straße führt bis ins benachbarte Flittard.

Auf halber Strecke passiert man die Anlagen des Stammheimer Tennis- und Fußballvereins, der mit einem neuen Kunstrasenplatz aufwartet. An der Düsseldorfer Straße gibt es einen Boxclub, weiter südlich am Clevischen Ring in Richtung Mülheim ein Fitnessstudio. Auch die Sportanlagen in Leverkusen und das Freizeitbad CaLevornia sind nah.

Über die Bundesstraße 8 ist die Autobahnauffahrt Köln-Mülheim zur A3 in nur zehn Minuten erreichbar. Stammheim verfügt über mehrere Bushaltestellen zu den Linien 151, 152, 156 und 250, die Stammheim mit der umliegenden Infrastruktur optimal verbinden. Der Stammheimer S-Bahnhof ist von überall in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen. Die S-Bahnlinie S6 verläuft zwischen Essen und Köln-Hansaring

und bringt erreicht in einer Viertelstunde den Kölner Hauptbahnhof. Der schönste Weg in die Stadtteile Mülheim, Deutz und die Kölner Innenstadt ist jedoch der Radweg entlang des Rheins. Vorbei an einem alten römischen Wasserturm bietet er beste Aussichten.