

## Bringen Sie Ihr Herz mit, es wird sich wohlfühlen!



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Frano-Frank Kolak**

Hauptstr. 119

51373 Leverkusen

Telefon: 0214 32844-24418

**VIVAWEST Wohnen GmbH**

Nordsternplatz 1

45889 Gelsenkirchen

[www.vivawest.de](http://www.vivawest.de)

### AUSSTATTUNG

- Aufzug
- Dusche
- Badewanne
- Balkon / Terrasse
- Garage / Stellplatz
- Keller

### ENERGIEAUSWEIS

- Energieausweistyp: Bedarfsausweis
- Energieeffizienzklasse: A
- Heizungsart: Zentralheizung
- wesentlicher Energieträger: Gas
- Endenergiebedarf: kWh/(m²\*a)

### IHR OBJEKT

Roggendorfstraße 27

51061 Köln

Zimmer 3

Wohnfläche ca. 90 m²

Geschoss 1 von 4

Bezugsfrei ab 30.09.2025

Kaltmiete 1.238,00 €

+ Nebenkosten 278,00 €

inkl. Heizkosten 120,00 €

Gesamtmieter 1.636,00 €

Kauton 3.714 €

Expose-Nr. 1803-10-M



## OBJEKTBESCHREIBUNG

Verteilt auf zwei Gebäude mit 3-geschossiger Laubengangbauweise sowie mit zusätzlichem Staffelgeschoss finden Sie unsere 42 modernen und barrierearmen Wohnungen in der Roggendorfstraße im Kölner Stadtteil Flittard. Die klar strukturierten Grundrisse der 1- bis 4-Raum-Wohnungen variieren zwischen 35 und 110 Quadratmetern und sprechen sowohl Singles als auch Paare und Familien an.

Nach dem Absenden des Kontaktformulars nehmen wir per E-Mail Kontakt mit Ihnen auf. Wir bitten Sie, Ihre Daten über den in der E-Mail enthaltenen Link zu vervollständigen und zu bestätigen.

Kontaktieren Sie uns auch über den Messenger auf Ihrem Smartphone. Schreiben Sie uns die Objekt-ID „1803-10-M“ in WhatsApp an 0209 380-11000, in Telegram an VivawestWohnen, in Threema an \*VWCHAT oder in Signal an 0151 72777077. Alternativ können Sie Ihre Wohnungsanfrage auch an unseren Chatbot VIBO auf unserer Homepage richten.

## LAGE

Beschaulich im Grünen wohnen, bei gleichzeitig guter Anbindung an die Kölner Innenstadt und das angrenzende Umland, charakterisieren den attraktiven Standort der neuen Wohnungen.

- Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs liegen nur wenige Gehminuten entfernt
- Einzelhandelsgeschäfte und Restaurants, Ärzte, Apotheken sowie Kindergarten und Kindertagesstätten sind ebenso gut erreichbar
- Nur wenige Kilometer vom Wohnquartier entfernt befindet sich der Anschluss an die Autobahn A3. Sie verbindet den Stadtteil Flittard mit den Autobahnen A1 und der A4, wodurch eine gute Anbindung in die umliegenden Städte, wie Leverkusen oder Bonn, gewährleistet ist.
- Zudem ist Flittard auch über die Bundesstraße B8 zentral erschlossen.
- Über eine Busverbindung, die nur 300 Meter von den neuen Wohnungen entfernt ist, sind die Kölner Innenstadt und der Hauptbahnhof gut zu erreichen.
- Sollten Sie die Erholung im Grünen suchen, erwartet Sie innerhalb des Carl-Duisberg-Parks der Japanische Garten mit seiner fernöstlichen Idylle. Zahlreiche Sportvereine im Stadtteil Flittard laden Sie zu sportlichen Aktivitäten ein.

## WOHNUNGS AUSSTATTUNG

Die angebotene 3-Zimmer Wohnung verfügt über folgende moderne und komfortable Ausstattung:

- Parkettböden und Fußbodenheizung
- elektrische Rollläden
- weiß gestrichene Raufasertapezierung
- Videogegegensprechanlage
- Badezimmer mit bodengleich gefliester Dusche und Handtuchheizkörper
- Barrierearme Ausstattung mit Aufzugsanlage in jedem Gebäude, so dass alle Geschosse stufenlos erreichbar sind
- Privater Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz zur Wohnung
- Energieeffiziente Bauweise nach KfW 70-Standard
- Wohnungen im Erdgeschoss verfügen über eine Terrasse mit eigenem Garten
- Alle Wohnungen in den Obergeschossen haben Balkone und die Wohnungen im Staffelgeschoss besitzen großzügige Dachterrassen

## SONSTIGES

Neben attraktivem Wohnraum bieten wir Ihnen folgende Serviceleistungen:

- Persönliche Ansprechpartner vor Ort
- Reparaturservice: einfache und unkomplizierte Meldung von kleineren Schäden mit direkter Terminvereinbarung
- Schnee- und Glatteisbeseitigung
- Pflege der Außenanlagen

Unsere optionalen Zusatzleistungen:

- Multimediaanschluss: Internet, Telefonie sowie eine Vielzahl in- und ausländische Fernsender bei unserem Partner Vodafone
- exklusiver und dauerhaft günstiger Spezialtarif VIVAWEST Ökostrom bei unserem Partner R(H)EINPOWER

Wir verfügen über 120.000 Wohnungen in 100 Städten von der Singlewohnung bis zum geräumigen Zuhause für Familien mit unterschiedlichen Ansprüchen und in allen Lebensphasen. Sprechen Sie uns an, wir machen Ihnen ein individuelles Angebot.

Eine aufrichtige und faire Behandlung unserer Kunden und ein transparenter Vermietungsprozess sind uns wichtig. Unter [www.vivawest.de/vermietungsversprechen](http://www.vivawest.de/vermietungsversprechen) finden Sie unser VIVAWEST Vermietungsversprechen an Sie!

## BILDER



Außenansicht



Wohnbereich\_Beiispiel



Badezimmer\_Beiispiel

Per Chat zur neuen Wohnung!

**JEDERZEIT UND ÜBERALL!**

0209 380-11000
 VivawestWohnen
 0151 72777077

VVWCHAT
 Chatbot VIBO

Weitere Infos in der Objektbeschreibung

www.vivawest.de

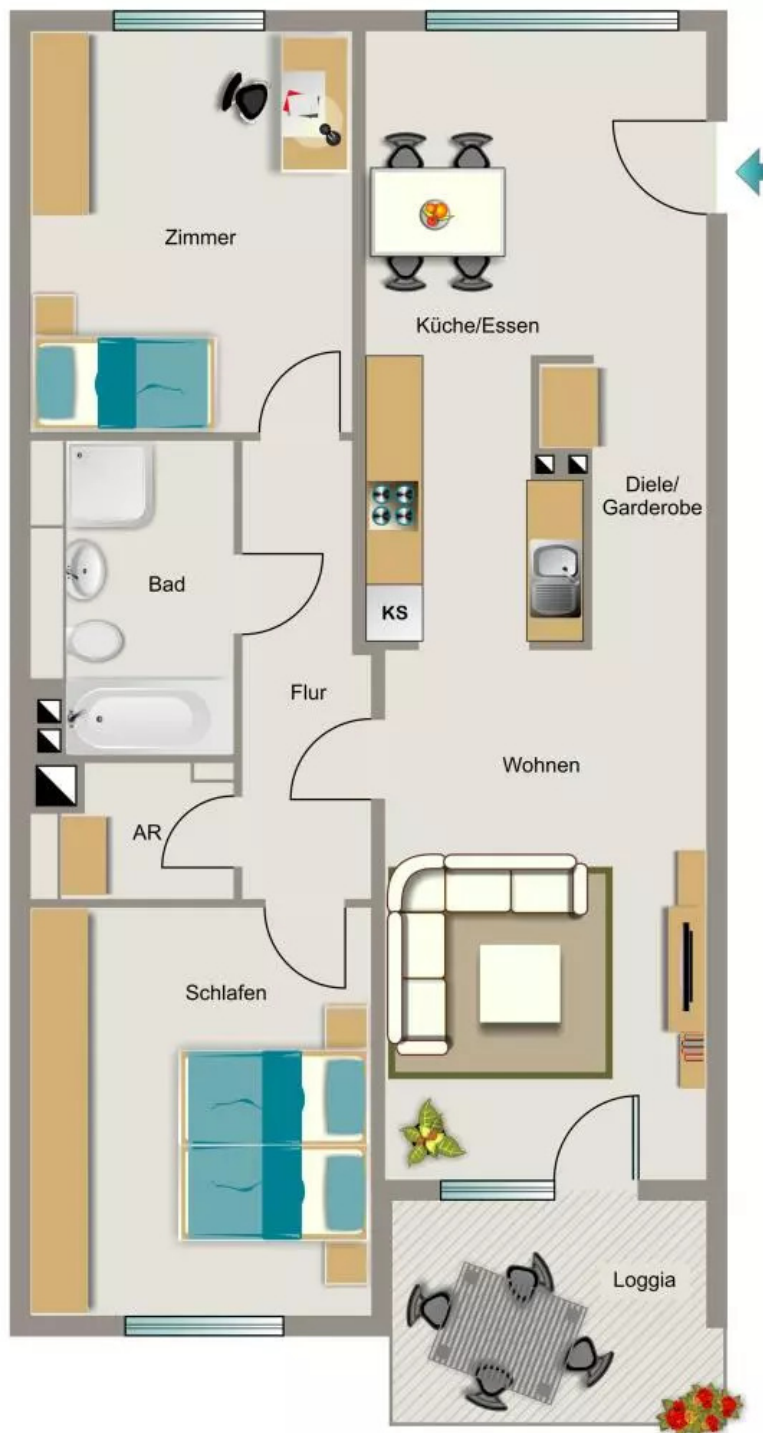
VIVAWEST

Kontakt per Messenger!

## GRUNDRISS



## GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Auto und Verkehr

|                                 |       |
|---------------------------------|-------|
| Heinrich Ludwig LPG gas station | 129 m |
| OK Car Service Homuth           | 151 m |

### Einkaufen

|                                       |       |
|---------------------------------------|-------|
| Bäcker Schmidt Konditorei in Flittard | 407 m |
| ALDI SÜD                              | 557 m |
| Vera Brod-Hertel                      | 667 m |
| Netto Marken-Discount                 | 959 m |
| Bakery Kraus GmbH                     | 996 m |

### Freizeit, Kultur, Tourismus

|                                                     |       |
|-----------------------------------------------------|-------|
| Paracelsusplatz                                     | 144 m |
| Kleingartenverein "Am Mühlenweg e.V." Köln-Flittard | 280 m |
| Imbiss Athena                                       | 540 m |
| Hundewiese                                          | 762 m |
| Bakery Kraus GmbH                                   | 996 m |

### Sonstiges

|                           |       |
|---------------------------|-------|
| Briefkasten Deutsche Post | 177 m |
|---------------------------|-------|

### Bildung

|                                               |       |
|-----------------------------------------------|-------|
| Städt. Gemeinschaftsgrundschule Köln-Flittard | 296 m |
| Städt. Gemeinschaftsgrundschule Köln-Flittard | 296 m |
| Athedo Mailias Janas                          | 306 m |
| Kita Peter-Griß-Straße                        | 360 m |
| Katholischer Kindergarten St.Pius             | 404 m |
| ... und 1 weitere                             |       |

### Gesundheit und Soziales

|                                                    |       |
|----------------------------------------------------|-------|
| Hoff-Lindlar Angelika Medizinische Fußpflegepraxis | 387 m |
| Marien-Apotheke                                    | 430 m |
| Herr Dr. med. Hans Henatsch                        | 432 m |
| Allgemeinartzpraxis Anna Stöckert                  | 441 m |
| Frau Daniela Schaffaff                             | 447 m |
| ... und 6 weitere                                  |       |