

## 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
- Balkon / Terrasse
- Garage / Stellplatz
- Keller

### ENERGIEAUSWEIS

- Energieausweistyp: Bedarfsausweis
- Energieeffizienzklasse: A
- Heizungsart: Zentralheizung
- wesentlicher Energieträger: Gas
- Endenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

### IHR OBJEKT

Roggendorfstraße 27  
51061 Köln

Zimmer	2
Wohnfläche ca.	65 m <sup>2</sup>
Geschoss	2 von 4
Bezugsfrei ab	01.10.2025
Kaltmiete	919,00 €
+ Nebenkosten	168,00 €
inkl. Heizkosten	86,00 €
Gesamtmiete	1.173,00 €
Kaution	2.757 €
Expose-Nr.	1803-14-M



## OBJEKTBSCHREIBUNG

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 „1803-14-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 Kindergärten 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 2-Zimmer Wohnung verfügt über folgende moderne und komfortable Ausstattung:

- Parkettböden und Fußbodenheizung

- elektrische Rollläden

- weiß gestrichene Raufasertapezierung

- Videogegensprechanlage

- 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 einem Rasenanteil

- 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 Fernsehsender bei unserem Partner Vodafone

- exklusiver und dauerhaft günstiger Spezialtarif VIVAWEST Ökostrom bei unserem Partner R(H)EINPOWER

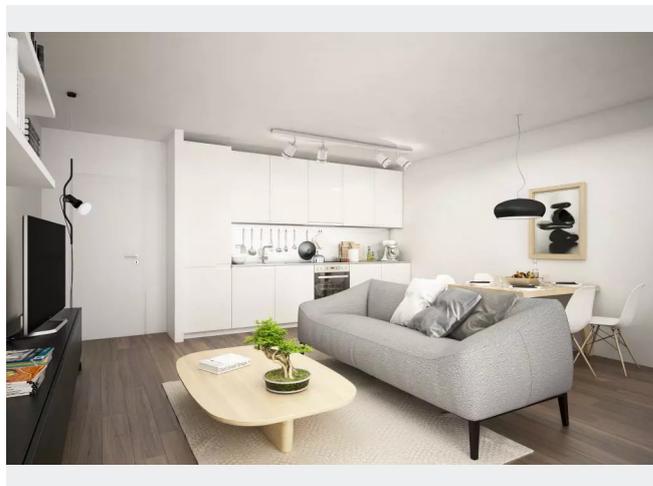
Wir verfügen über 120.000 Wohnungen in 100 Städten von der Singlewohnung bis zum geräumigen Zuhause für Familien mit unterschiedlichen Ansprüchen und in allen Lebensphasen. Sprechen Sie uns an, wir machen Ihnen ein individuelles Angebot.

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\_Beispiel

An advertisement for Vivawest Wohnen. It features a man sitting on a sofa, smiling and looking at his smartphone. The text "Per Chat zur neuen Wohnung!" is written in a blue circle. Below this, the text "JEDERZEIT UND ÜBERALL!" is displayed in large, bold letters. Contact information is provided: "0209 380-11000", "VivawestWohnen", "0151 72777077", "VWCHAT", and "Chatbot VIBO". A small text line says "Weitere Infos in der Objektbeschreibung". The Vivawest logo and website "www.vivawest.de" are at the bottom.

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-Grieß-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	