

Exposé

Doppelhaushälfte in Köln

Doppelhaushälfte in absoluter Ruhiglage von Köln-Vogelsang.



Objekt-Nr. **OM-255176**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **1.140.000 €**

Ansprechpartner:
Detlef Fus
Mobil: 0162 6905059

50829 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1996	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	429,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	183,86 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	245,86 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine massiv gebaute Doppelhaushälfte.

Die Doppelhaushälfte befindet sich in einer Sackgasse in absoluter Ruhiglage von Köln-Vogelsang.

Das in den 30er Jahren erbaute Haus wurde in 1996 komplett kernsaniert.

Es entstand ein großzügiges offenes Wohnhaus mit einer Wohnnutzfläche von 245,86 qm und einer 26,27 qm großen Garage.

Das Objekt bietet mit 183,86 qm reichlich Wohnraum, einen Keller von 61,68 qm, sowie einer 26,71 qm großen Garage und einem PKW Abstellplatz vor der Garage.

Detailbeschreibung (Immobilie im Überblick):

Das Haus bietet eine offene, großzügige Raumaufteilung in gehobener Ausstattung.

Das Haus ist mit 10 cm Außendämmung komplett isoliert und hat Doppel-/Isolierverglasung mit einbruchshemmenden Pilzkopfverriegelungen

183,86 qm reine Wohnfläche in EG/OG verteilt.

EG (97,41 qm):

- Großzügiger Eingangsbereich (Granitboden)
- offener Wohnzimmer-/Esszimmer-/Küchenbereich mit 22 mm dicken Vollholzdielen
- im WZ elektrische Rollläden
- Voll ausgestattetes Badezimmer mit großer Dusche (Granit und Marmor)

OG: (86,27 qm):

- Flurbereich mit kleiner Galerie (Granitboden)
- Großzügiges Hauptschlafzimmer mit begehbarem Schrankbereich (Vollholzdielen 15 mm dick)

und Balkon.

- Ein Kinderzimmer/Büro (Home Office)
- Vollbad mit Dusche und Badewanne

Keller (61,86 qm):

- Großzügiger Stauraum und/oder Nutzung als Freizeitbereich
- Waschküche und Technikraum
- Vorratsraum
- Toilette mit Kaltwasser Waschbecken und WC

Garage (26,27 qm):

- komplett gefliest mit Rolltor zum Garten

Mit seinen hochwertigen schwarzen, glänzenden Dachziegeln und Regenrinnensystem und Verkleidungen aus Kupfer und dem weißen Dämmputz präsentiert sich das Haus von außen stillvoll und ansprechend. Der Vorgarten und der mit Natursteinen gepflasterte Eingangsbereich vervollständigen den gelungenen ersten Eindruck

Außenbereich:

Das 429 qm große Grundstück hat eine gepflasterte Terrasse am Wohnzimmer und gegenüberliegend eine Holzterrasse aus Massaranduba. Der Garten bietet Rasen-/Beetfläche und einen alten Baumbestand.

Das Grundstück hat eine Süd- und Westlage. Der Sonnen- und Grillplatz ist durch die beiden Terrassen ganztägig gesichert.

Energieversorgung:

- Erdgas mit zentraler Warmwasseraufbereitung (Heißwasserspeicher).
- Der Energieausweises ist am 22.02.2023 ausgestellt worden und ist gültig bis 21.02.2033.
- Der Energieverbrauch beträgt 117,0 kWh.
- Die Effizienzklasse ist D.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Lage

Ihr neues Zuhause liegt im beliebten Kölner Stadtteil Vogelsang und bietet Ihnen eine ideale Kombination von Wohnen im Grünen und Stadtnähe. In der Nähe finden Sie eine großzügige Parkanlage, die Ihnen vielfältige Möglichkeiten zu Freizeitaktivitäten bietet. In Ihrem neuen Umfeld befinden sich fast ausschließlich Einfamilienhäuser.

Ärzte, Apotheke, Schulen, Kindergärten und kleinere Einkaufsmöglichkeiten sind ca. 400 Meter entfernt.

Für eine optimale Citynähe bietet Vogelsang die richtige Verkehrsanbindung. Die öffentlichen Verkehrsmittel ermöglichen über die Busverbindung wenige Gehminuten entfernt sowie die Anschlussstellen der Linien 3 und eine schnelle Fahrt in die Innenstadt. Für Autofahrer sind die innerstädtischen Durchgangsstraßen und die Autobahnanschlüsse A 1, A 4 und A 57 bestens und in kürzester Zeit erreichbar.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	117,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Rückansicht mit Garage

Exposé - Galerie



Esszimmer, links die Küche



Ein Teil der Küche

Exposé - Galerie



Essbereich von der Küche aus



WZ rechts die Terrassentüren

Exposé - Galerie



Badezimmer EG große Dusche



BZ OG große Fensterfront

Exposé - Galerie



BZ OG mit Wanne und Dusche



SZ mit 2 Türen zum Balkon

Exposé - Galerie



Begehbarer Schrankbereich



2. SZ oder Büro oder KZ

Exposé - Galerie



Keller Vorrats-/Stauraum



Keller Stau-/Freizeitbereich

Exposé - Galerie



Haushalts und Trockenraum



WC Keller



Garten mit 2. Terrasse

Exposé - Galerie



Brunnen



Garten Impressionen

Exposé - Galerie



Garten Impressionen



Garten Impressionen

Exposé - Galerie



Hausfront Weihnachtszeit