

Exposé

Einfamilienhaus in Köln

Provisionsfreier Bungalow (195 m² Wohn- / Nutzfläche) ruhige Lage und Traumgarten



Objekt-Nr. OM-260587

Einfamilienhaus

Verkauf: **450.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Peters
Telefon: 02137 9330452

51147 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1969	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	467,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	98,63 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	98,30 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Perfekt für die Familie oder als Standort ihrer geschäftlichen Tätigkeiten. Einseitig angebauter Bungalow in Köln am Ende einer Sackgasse.

Werfen Sie einen Blick aus ihrer Küche auf ihre Kinder die auf der Straße spielen können oder genießen Sie ihren uneinsehbaren Garten. Schätzen Sie die Nähe zu Köln und dem Flughafen, aber auch die Ruhe Ihrer unmittelbaren Umgebung, dann könnte das Ihr Haus sein.

Das Objekt ist sowohl geeignet für eine große Familie, da das Souterrain wohnlich ausgebaut ist, wie auch als Ausgangspunkt für geschäftliche Tätigkeiten mit Homeoffice.

Sie betreten das Haus und vom hellen Flur aus gehen zwei ansprechend große Zimmer ab. Ideal für die Kinder oder ihre Homeoffice Tätigkeiten. Auf dieser Etage befindet sich ein modernes Duschbad mit Fenster und ein zusätzlich separates Gäste Wc. Das Highlight ist das große lichtdurchflutete Wohnzimmer mit offener Küche. Ausreichend Platz für einen Tisch für 8 Personen zusätzlich. Eine große Schiebetür öffnet sich zum hübsch angelegten aber nicht zu pflegeaufwendigen uneinsehbaren Garten.

Im Souterrain finden sie drei weitere Zimmer. Schlafzimmer, Ankleide, Spielzimmer, Hobbyraum - ganz nach ihren Bedürfnissen. Ein sehr großes modernes Bad mit bodentiefer Dusche und Badewanne runden hier das Angebot ab.

Im gesamten Haus gibt es zusätzlich genügend Möglichkeiten Dinge des täglichen Bedarfs, wie Staubsauger oder Wäscheständer, elegant aus dem Blickfeld verschwinden zu lassen.

Ausstattung

Seit dem Erwerb 2002 wurden folgende Sanierungsmaßnahmen durchgeführt:

-Umstellung von Öl- auf Gasheizung

- Einbau einer Gas-Brennwerttherme und eines Wasserspeichers zur zentralen Warmwasserversorgung
- Der bisher durch den Öltank genutzte Raum steht seither als Lagerraum (Werkzeug / Vorräte) zur Verfügung.
- Komplett neue Wasserrohre (Kunststoff) für Kalt- und Warmwasser
- Alle Böden im EG und Souterrain wurden mit Fliesen (Flure / Küche / Esszimmer / Vorratsräume), Echtholzparkett (Wohnzimmer) und Korklaminat (Schlafräume im EG und UG) ausgestattet. (Ausnahme Waschküche)
- Alle Wände im Souterrain und EG (außer der neugeschaffene Kellerraum) wurden ggfls. geglättet und mit Glasfasertapete tapeziert.
- Im gesamten EG wurde die Decke abgehängt und mit ca. 25 cm Dämmmaterial gedämmt. Trotzdem hat das Wohnzimmer eine sehr ansprechende Deckenhöhe von 2,65 Metern.
- Im EG wurden alle Fenster gegen isolierverglaste Kunststofffenster getauscht und mit programmierbaren, elektrischen Jalousien ausgestattet. Für den Zugang zur Terrasse wurde eine Kipp- / Schiebetür eingebaut.
- Alle Räume wurden mit neuen Heizkörpern ausgestattet, auch im UG (außer Flur und HWR).
- Das Gäste-WC und das Badezimmer im EG wurden komplett neu gefliest und gestaltet.

Im Jahr 2003 wurden Vorgarten und der Bereich hinter dem Haus neugestaltet. Vor dem Haus wurde durch Pflasterarbeiten die Möglichkeit geschaffen, neben dem Platz in der Garage noch bis zu 2 PKW zu parken. Hinter dem Haus wurde eine neue Terrasse verlegt und verbreitert, wobei vor dem Fenster des äußeren UG-Raums eine teilweise Ausschachtung vorgenommen wurde, so dass der Tageslichteinfall und die Lüftungsmöglichkeit (z.B. bei der Nutzung als Schlafräum) verbessert wurden.

2005 wurde die ehemalige Waschküche im Souterrain zu einem kompletten Badezimmer umgebaut. Badewanne, bodentiefe Dusche, Waschbecken und WC mit

Vorwandmontage. Daneben bleibt genügend Platz für eine Waschmaschine und einen Trockner oder einer Heimsauna.

Als bisher letzte Maßnahme wurde 2014 das Dach neu eingedeckt (Folie).

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Die Mieter sind über den geplanten Verkauf informiert und werden bei vorhandenem Eigenbedarf umziehen.

Lage

Gehobene Lage Köln Porz/Lind. Ruhig und optimal gelegen am Ende einer Sackgasse. Umliegende Bebauung Einfamilienhäuser.

Kindergarten und Bäckerei fußläufig. Grund- und weiterführende

Schulen in knapp 10 Minuten mit dem Auto.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schwimmbad in ca. 10 Minuten.

S-Bahn Anschluss ca. 7 Minuten per Auto, Fahrzeit nach Köln mit

der S-Bahn 21 Minuten.

Gute Autobahnanbindung.

Flughafen per Auto in 10 Minuten. Dort befindet sich auch ein ICE Bahnhof. Beeindruckenderweise aber

kaum Beeinträchtigung durch Fluglärm. Köln per Auto in 20

Minuten. Aber genauso schnell im Naherholungsgebiet

Wahner Heide oder in 10 Minuten am Rhein.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	147,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Ansicht Vorderseite mit Garage

Exposé - Galerie



Durchgang zum Garten



Exposé - Galerie



Rückseite und Garten

Exposé - Galerie



Offen Küche



Esszimmer



Arbeits- oder Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Gästebad



Duschbad EG



Masterbad

Exposé - Galerie

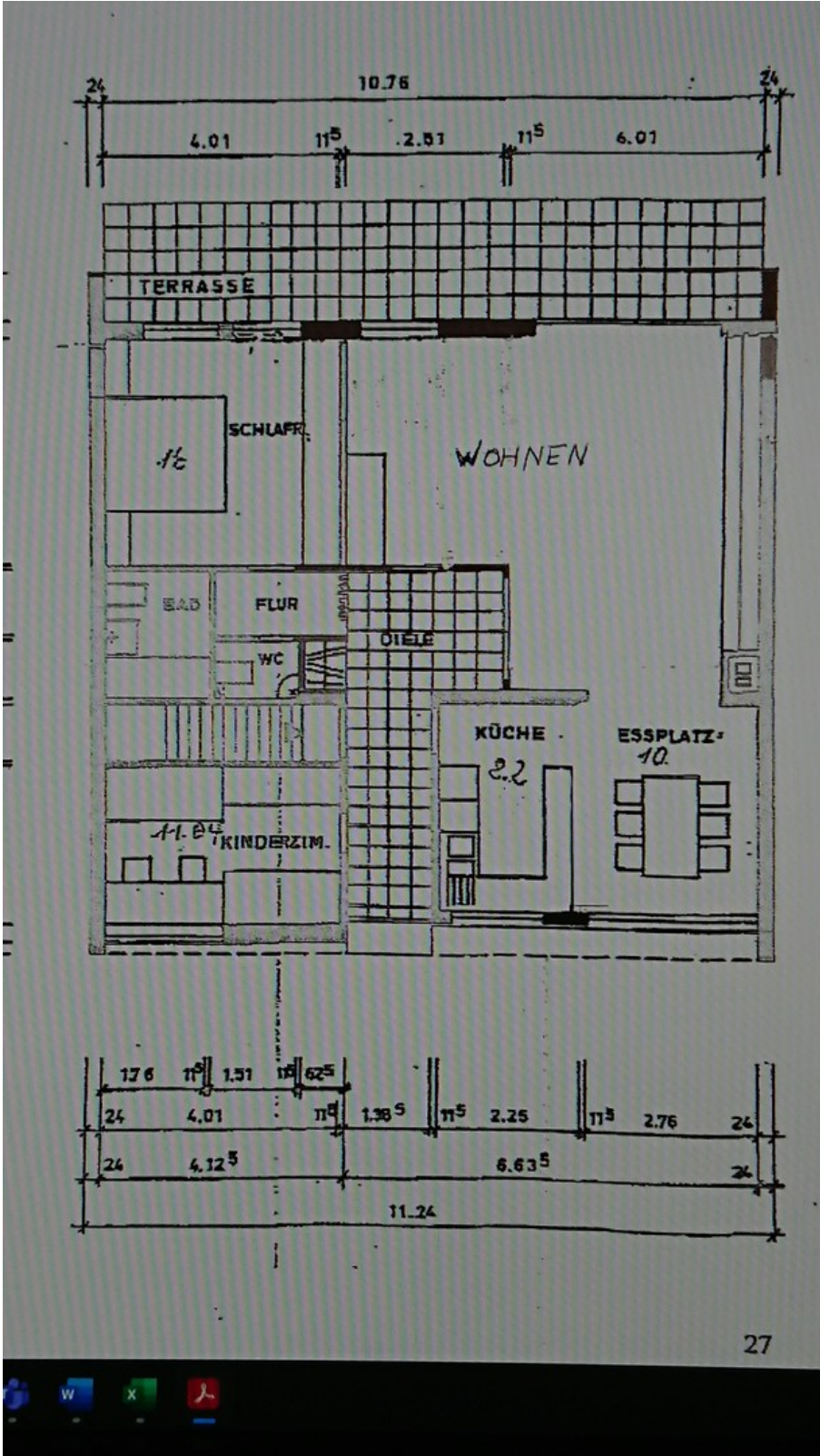


Abschließbare Fenstergriffe



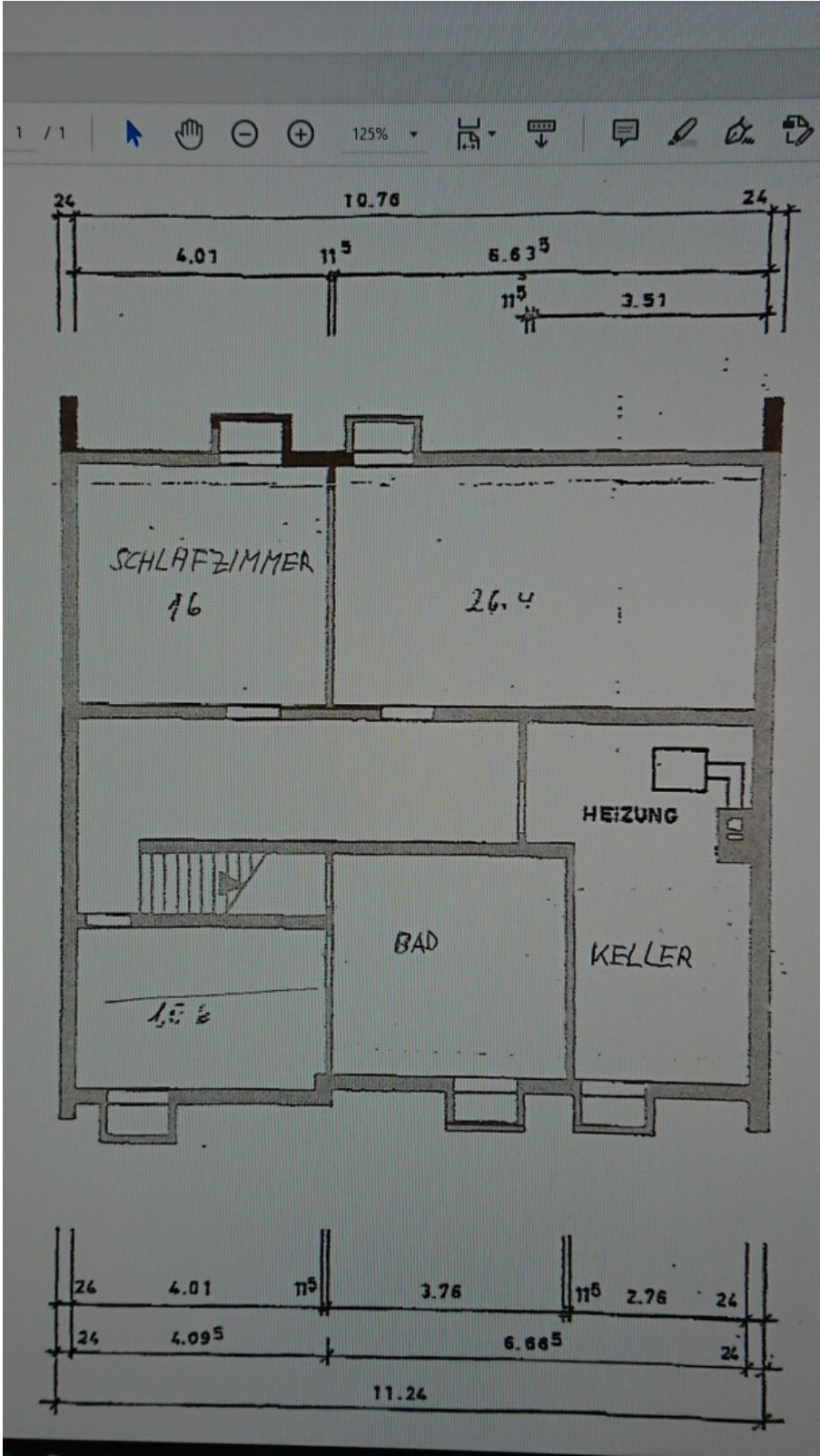
Gasheizung Brennwerttechnik

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

Exposé - Grundrisse



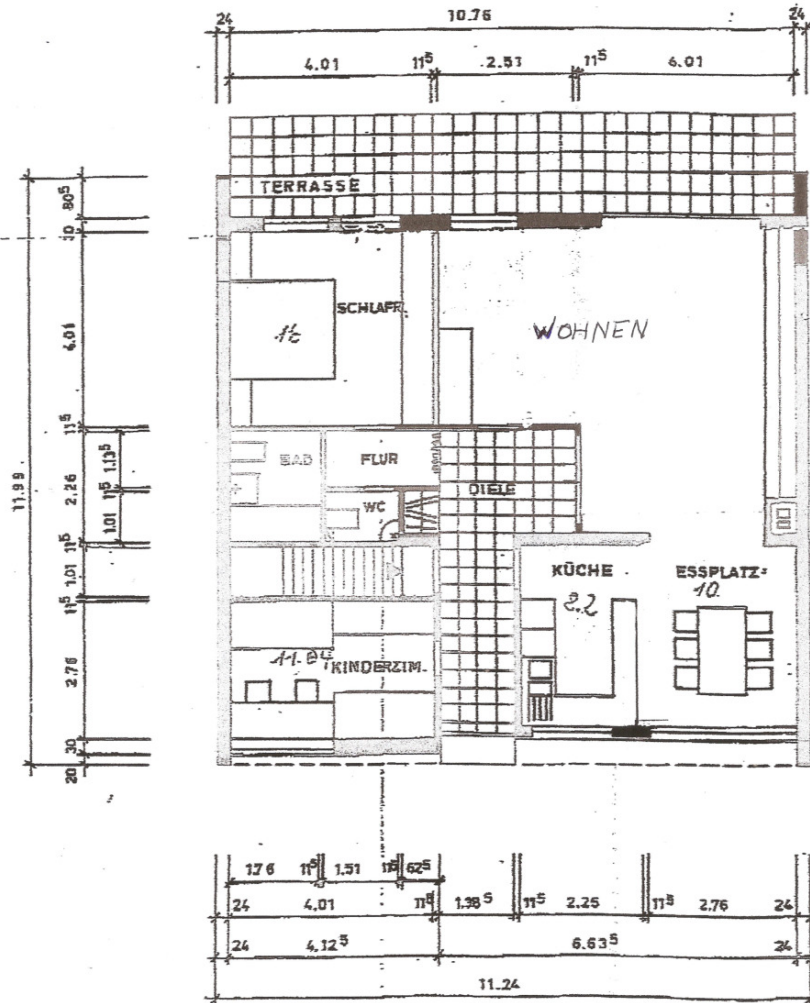
Grundriss UG

Exposé - Grundrisse

Dr. Schwirley & Partner · Architekten

4090201.gut

Grundriß

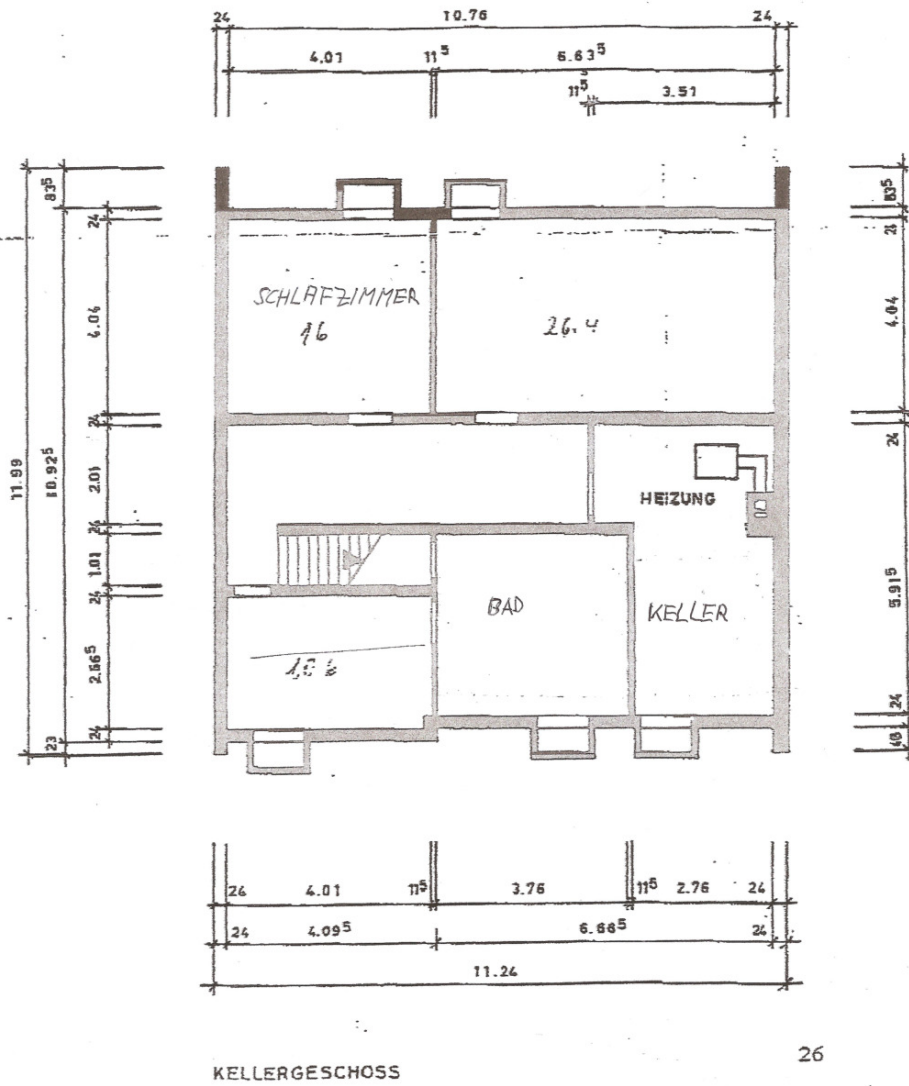


Exposé - Grundrisse

Dr. Schwirley & Partner · Architekten

4090201.gst

Grundriß



KELLERGESCHOSS

26