

# Exposé

## Reihenendhaus in Köln

### Reihenendhaus im Malerviertel Köln-Rodenkirchen



Objekt-Nr. **OM-297372**

#### Reihenendhaus

Verkauf: **985.000 €**

Ansprechpartner:  
Erich Stöckmann und Sandra Geib  
Telefon: 0172 2966257  
Mobil: 0177 2563660

50999 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	243,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	152,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sehr gepflegtes Reihenendhaus liegt an einer ruhigen Wohnstraße im Malerviertel am Anfang eines Privatwegs in Köln Rodenkirchen.

Das „Raumwunder“ verfügt über ein Erdgeschoß, der 1.Etage und einem ausgebauten Dachgeschoß. Insgesamt ergeben sich insgesamt 7 Zimmer, die eine flexible Kombination aus Arbeiten und Wohnen ermöglichen. Es bieten sich vielseitige Nutzungsmöglichkeiten in angenehmer Nachbarschaft. Besonders geeignet für Familien mit 3-4 Kindern. Das Dach wurde 2022 komplett nach den höchsten ökologischen Standards und den BAFA-Förderungsrichtlinien inklusiv neuer VELUX Fenster erneuert. Das Haus erhielt zugleich in 2022 einen neuen hochwertigen Aussenanstrich. In 2023 erfolgte dann der Austausch der Ölheizung durch eine hocheffiziente Vaillant-Gas-Hybridheizung die mit einer Wärmepumpe kombiniert werden kann. Das Haus ist vollunterkellert, das Arbeitszimmer und der Hobbyraum sind beheizbar. Wasch- und Vorratsraum sind großzügig bemessen.

Das sehr wertig ausgestattete Reihenendhaus in exklusiver Lage Rodenkirchens hat eine innenbeleuchtete Garage mit Stromanschlüssen und direktem Zugang zum Garten sowie freie Parkplatzmöglichkeiten in der Straße.

Ein dänisches Holzhaus mit 2 separat abschließbaren Räumen im Vorgarten bietet zusätzlich viel Stellfläche für Fahrräder und Gartengeräte.

Im Erdgeschoss befinden sich Diele, Gäste WC, Küche, Wohn und Essbereich mit Blick in den Garten und großer Terrasse.

Der großzügige Hobbyraum im Untergeschoss ist ebenfalls beheizt und mit hochwertigem Parkett ausgestattet.

Im Obergeschoss befinden sich 3 Zimmer und ein Tageslicht-Badezimmer mit Dusche, Badewanne sowie 2 Waschbecken.

Im Dachgeschoss befindet sich ein großes Studiozimmer, welches sich optimal zu 2 Räumen teilen lässt, ein weiteres Badezimmer mit Dusche und WC sowie ein Arbeitszimmer.

## Ausstattung

- Hochwertiger Parkettboden, auch im Kellerbereich,
- Wertige Landhausdielen ( Eiche hell) auf 1- und 2. Etage
- Fliesen im Erdgeschoss
- gehobene Badausstattung
- zusätzlich verbaute Veluxfenster im OG für maximal helle Wohnräume inkl. solarbetriebener Rollläden im Dachgeschoß
- Homeoffice
- Für Hundebesitzer perfekt durch die direkte Nähe von Feldern und Wald
- 800 m zum Rhein
- Für Familien bis zu 4 Kindern geeignet

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

- Rheinnähe

- Feldnähe
- Spielstraße
- viele Räume
- ausreichend Parkplätze vor dem Haus
- großzügige beleuchtete Garage zum Werken und Unterstellen mit direktem Zugang zum Garten
- gepflegte Nachbarschaft
- Ideale Immobilie für Hundebesitzer
- Familienfreundlich
- Hochwertige Materialien
- Keller als Wohnraum nutzbar ( Homeoffice oder Gym/ Spa )
- Vollständig unterkellert
- hoher Freizeitwert
- Ruhige Wohnlage
- schöner Garten und Vorgarten mit Gartenhaus

## Lage

Das „Malerviertel“ in Köln-Rodenkirchen liegt im beliebten Kölner Süden in Rheinnähe. Hier wohnen Sie in einer harmonisch gestalteten Wohnoase in bester Nachbarschaft. Entscheiden Sie sich für ein Wohnumfeld mit einem hohen Freizeitwert und angenehmer Infrastruktur in grüner Umgebung. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln (KVB Bus und Anbindung an die Straßenbahn-Linie 16), erreichen Sie die Innenstadt in ca. 25 Minuten. Die Autobahn 555 ist in wenigen Fahrminuten zu erreichen. In unmittelbarer Nähe befindet sich das Naherholungsgebiet „Weißer Bogen“ und der Forstbotanische Garten. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Kindertagesstätten, Ärzte, Apotheken und Grundschulen, Gesamtschule und Gymnasium befinden sich in der Nähe.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

