

Exposé

Einfamilienhaus in Köln

Individuelles Einfamilienhaus im Kölner Süden



Objekt-Nr. OM-298206

Einfamilienhaus

Verkauf: **730.000 €**

Ansprechpartner:
Ute Reppen

Berzdorfer Str. 13
50997 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1951	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	275,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	175,00 m ²	Stellplätze	1
Nutzfläche	210,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das attraktive 2 stöckige moderne Einfamilienhaus wurde im Jahr 2006,

um das 1.Stockwerk und das Dachgeschoss im Loftcharakter erweitert.

Das ursprüngliche Haus aus dem Jahre 1951 wurde bis auf das Erdgeschoss abgebrochen und das gesamte Haus im Jahr 2006/2007 komplett modernisiert und gedämmt.

Der Energieausweis vom 14.5.2024 liegt vor mit der Einstufung B

Energieversorgung über eine Gas Brennwerttherme mit 300 Liter Solarwasserspeicher und Solaranlage auf der Dachgaube

Ein Glasfaseranschluss für schnelles Internet ist vorhanden

Das Haus ist komplett unterkellert

Das gesamte Haus ist an den Wänden mit Malervlies versehen und die Geschosshöhen sind höher als üblich, wodurch ein großzügiges Wohnambiente entsteht.

Fast überall sind die doppelverglasten Fenster mit elektrischen Rolläden versehen.

Zusätzlich geben die Aluminiumfensterläden eine Möglichkeit der Beschattung und sind nicht nur dekoratives Element.

Im Erdgeschoss befinden sich Fliesen als Bodenbelag und Echtholz Bambusparkett im Eßzimmer.

Im 1.Obergeschoss ist in allen 3 Räumen der Original alte Dielenboden aus Fichtenholz erhalten ,aufgearbeitet und geölt worden.

Im oberen Badezimmer sind Fliesen auf dem Boden verlegt und die Wände mit Stuckputz ähnlich wie Tadelakt versehen.

Die Holzdeckenkonstruktion ist 1.Obergeschoss und im loftartigen Wohnzimmer bewusst sichtbar geplant worden.

Im Dachgeschoss befindet sich ein drehbarer im Raum stehender Kaminofen, der den Raum mit über 5 Meter Firsthöhe zusätzlich erwärmt und für ein behagliches Ambiente sorgt.

Der Boden ist komplett mit Massivholzdielen aus amerikanischem Walnussholz versehen.

Sie können von der Loggia/Dachterrasse traumhafte Sonnenuntergänge beobachten.

Die Dacheindeckung erfolgte mit Tondachsteinen Biberschwanz und einer Aufdachdämmung.

Die beiden vollwertigen Tageslicht Badezimmer sind mit hochwertigen Armaturen und Keramik ausgestattet.

Eine großzügige Regendusche im 1.Obergeschoss und ein großes Badezimmer mit Badewanne und Dusche im Erdgeschoss.

Der Fußboden in den Bädern wird durch die Rücklaufrohre der Heizung erwärmt und ist ähnlich wie eine Fußbodenheizung sehr angenehm an kühlen Tagen.

Im Keller befindet sich noch ein weiteres Badezimmer mit Dusche.

Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet.

Es ist ein Gasanschluss vorinstalliert für das Kochen mit Gas und kann ohne weiteres aktiviert werden.

Zum Haus gehört keine Garage

Der Garten ist eine grüne Oase und wurde von einem Gartenarchitekten angelegt.

Sie können Ihren Gartentraum leben und sich selbst verwirklichen.

Nach Wunsch können eventuell Möbel oder Einrichtungsobjekte übernommen werden.

Ausstattung

Siehe unsere detaillierte Beschreibung oben

Wenn unser Haus Ihr ernsthaftes Interesse geweckt hat kontaktieren Sie uns ,wir melden uns dann bei Ihnen zwecks weiteren Informationen oder eines Besichtigungstermins.

Wir bitten von Makleranfragen abzusehen

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

Lage

Immendorf ist eines der ältesten Dörfer Kölns und nicht einmal jedem Kölner bekannt.

Ganz weit hinter Feldern versteckt im Kölner Süden.

Ein idyllisches rund 2100 Einwohner zählendes Dorf, in dem die Uhren ein kleines bisschen gemütlicher zu laufen scheinen.

Gerade darum zieht es immer

mehr Stadtmenschen in den beschaulichen Ort.

Eine Grundschule und ein Ganztages-Kindergarten sind im Ort ansässig ebenfalls eine Tennishalle und ein Kiosk sowie ein Blumenhof.

Weitere Infrastruktur wie Ärzte Schulen und diverse Bäcker Discounter und andere Supermärkte finden Sie in den angrenzenden Stadtteilen.

Im 2 Kilometer entfernten Rondorf gibt es eine internationale Privatschule St.Georges , die vom Kindergarten bis zum Hochschulabschluss alles anbietet.

Die verkehrsgünstige Lage nicht weit von der BAB 555 bringt Sie mit dem Auto in 20 Minuten sowohl nach Köln wie auch nach Bonn.

In ebenfalls 20 Minuten erreichen Sie den Flughafen Köln Bonn.

Im Ort gibt es eine Buslinie 135 die Sie zur Stadtbahn 16 nach Köln oder Bonn bringt oder zum Bahnhof Hürth/Kalscheuren ebenfalls in die Innenstadt von Köln oder Bonn oder weiter.

Einen sehr großen Erholungswert hat die räumliche Nähe zum Rhein und den Fahrradwegen am Rheinufer.

Die Rheinpromenade von Köln Rodenkirchen ist nicht weit und lädt zum flanieren und einkehren ein.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	64,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 10.2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registrierungsnummer: NW-2024-005098037 3

Energieverbrauch Treibhausgasemissionen 15,42 kg CO₂-Äquivalent (m²a)

↓

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
64,2 kWh/(m²a)

↑

70,7 kWh/(m²a)
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 64,2 kWh/(m²a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energiegeber ¹	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Korrekturen
von	bis						
01.04.2023	14.02.2023	Erdfgas	1,1	10.458	4.900	5.558	1,27
15.02.2023	15.02.2023	Erdfgas	1,1	12.312	5.692	6.619	1,24
21.02.2023	16.02.2024	Erdfgas	1,1	13.297	5.538	6.758	1,35
16.02.2024	31.03.2024	Erdfgas	1,1	1.752	890	1.061	0,57

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie²

Die modelldat. ermittelten Vergleichswerte basieren sich auf Gebäuden in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.
Soll der Energieverbrauch eines an die Wärmeenergie angeschlossenen Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass das Normkriterium ein um 10 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

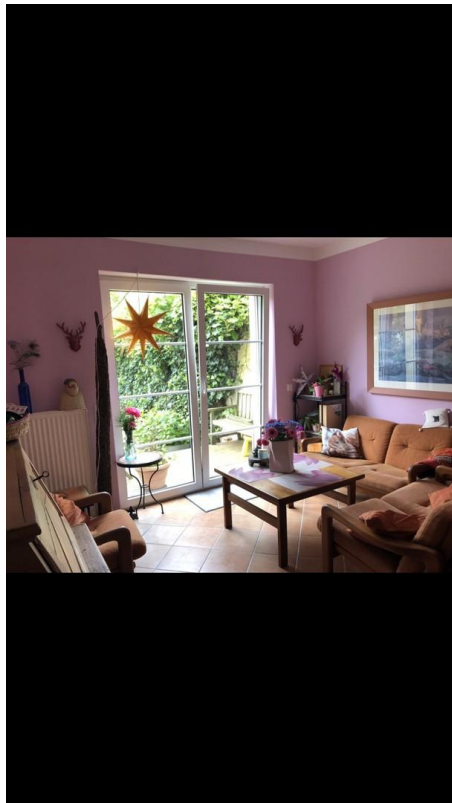
Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (kWh/m²a) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Werte des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² gegebenenfalls auch Leerstromverluste, Warmwasser- oder Kälteverluste in kWh
³ ENEC, Erdbebenklasse, MFR, Merkmalenerdfgas

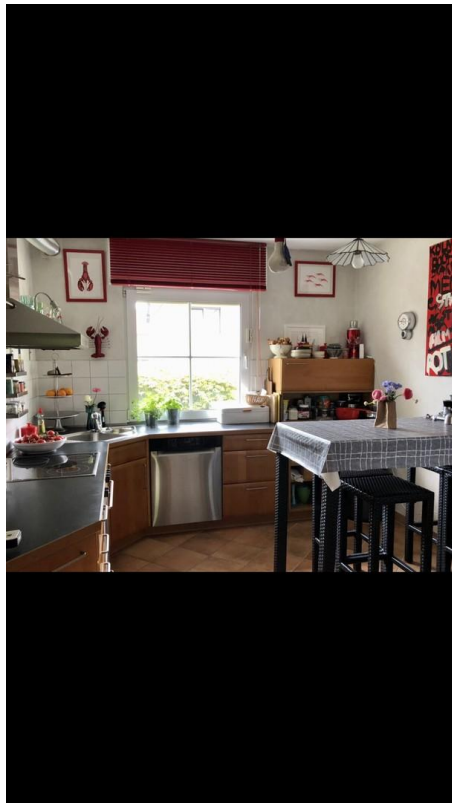
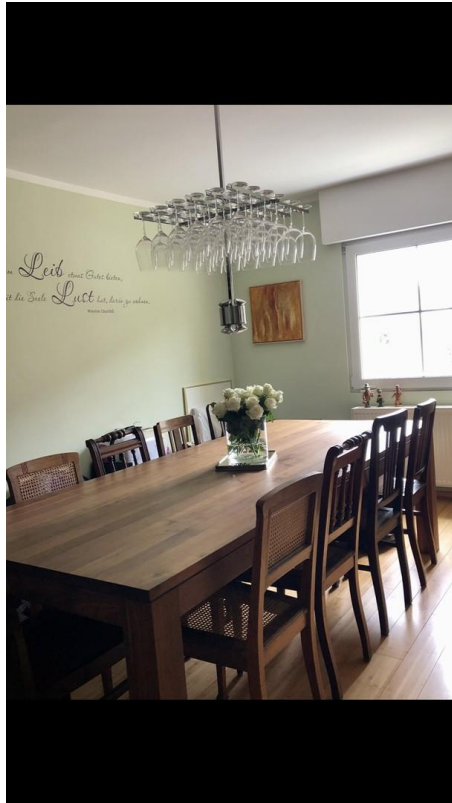
www.ohne-makler.net/expose/298206

Seite 5/22

Exposé - Galerie



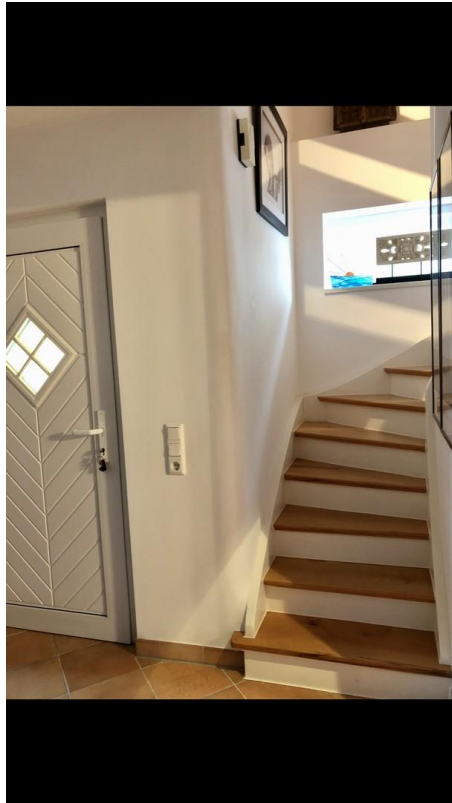
Exposé - Galerie



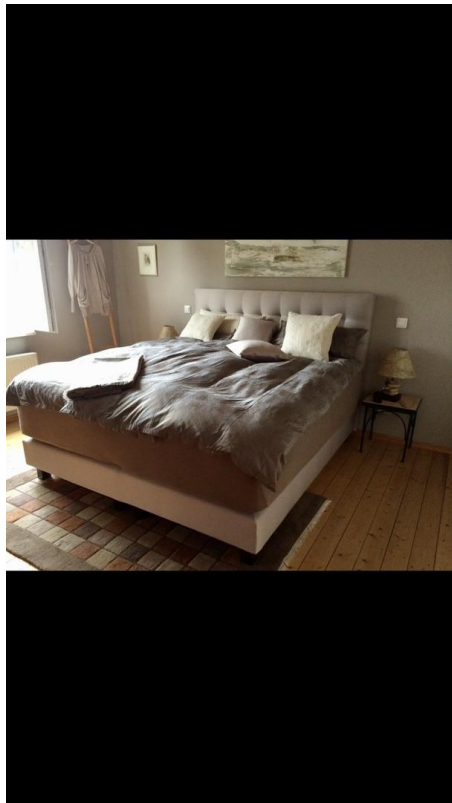
Exposé - Galerie



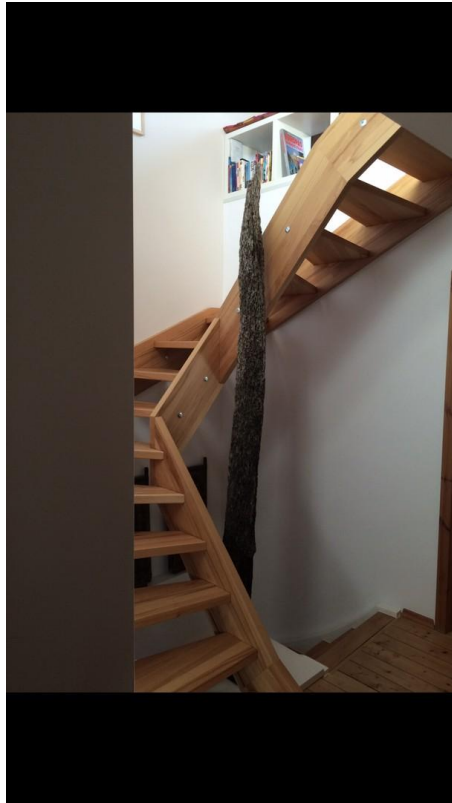
Exposé - Galerie



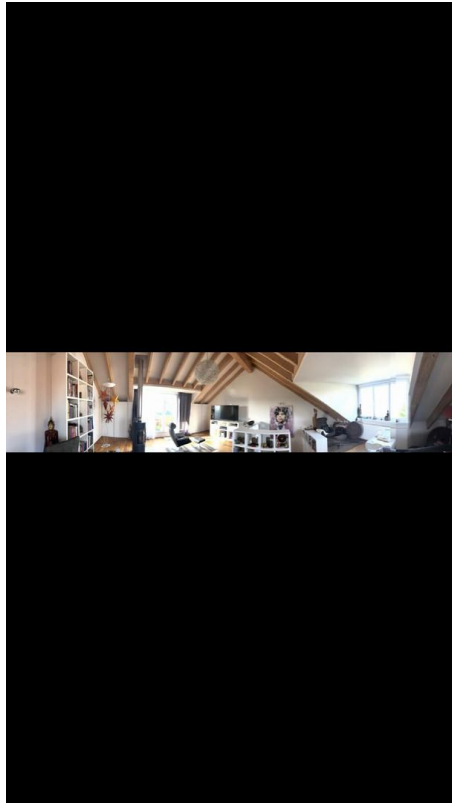
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



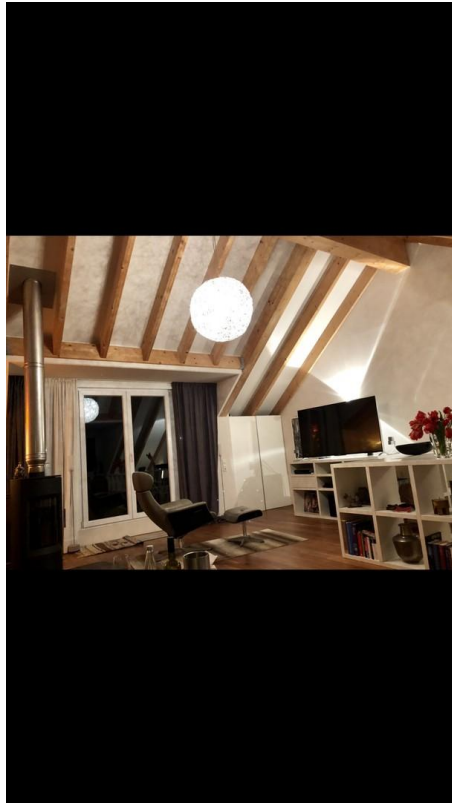
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



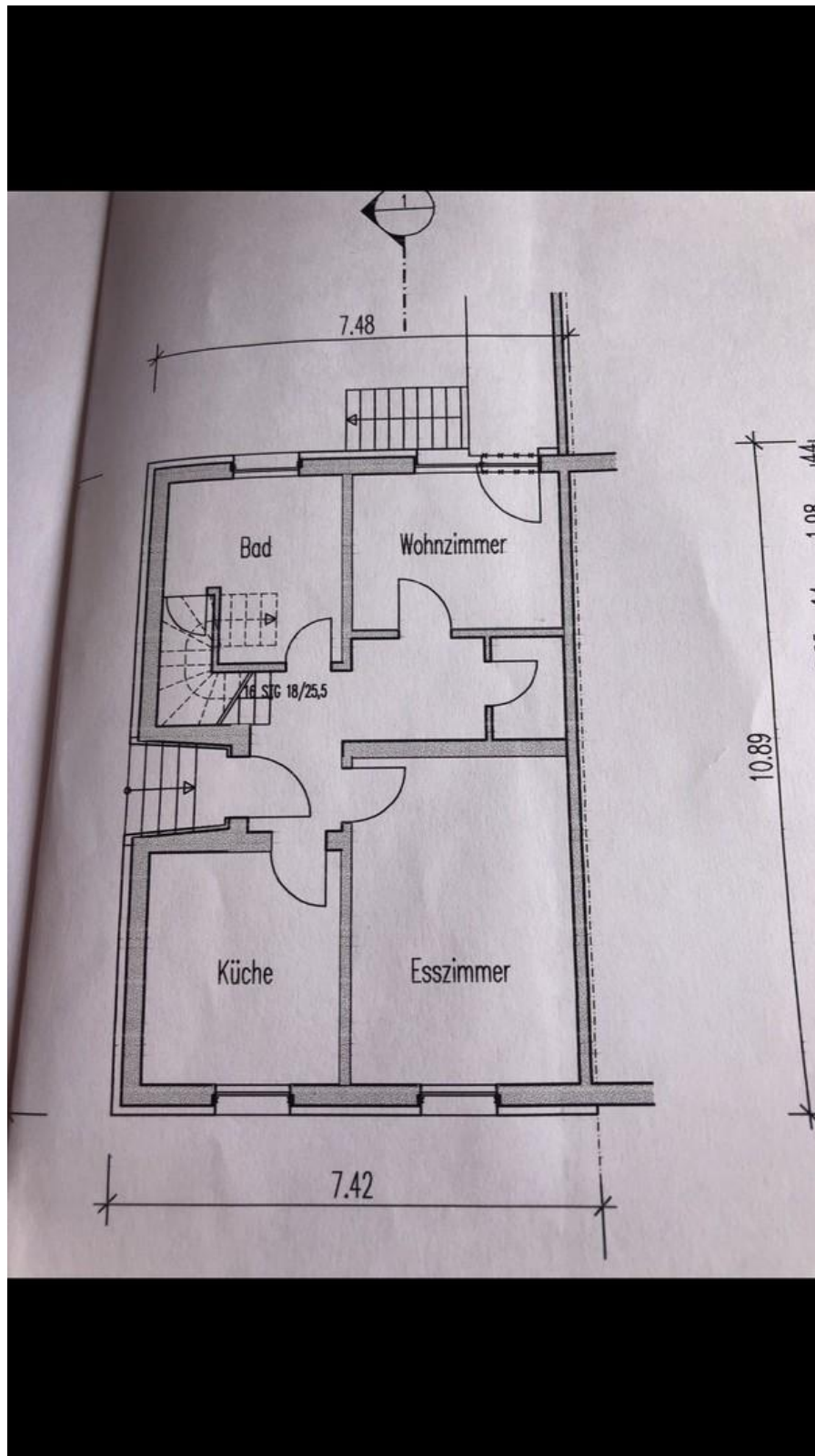
Exposé - Galerie



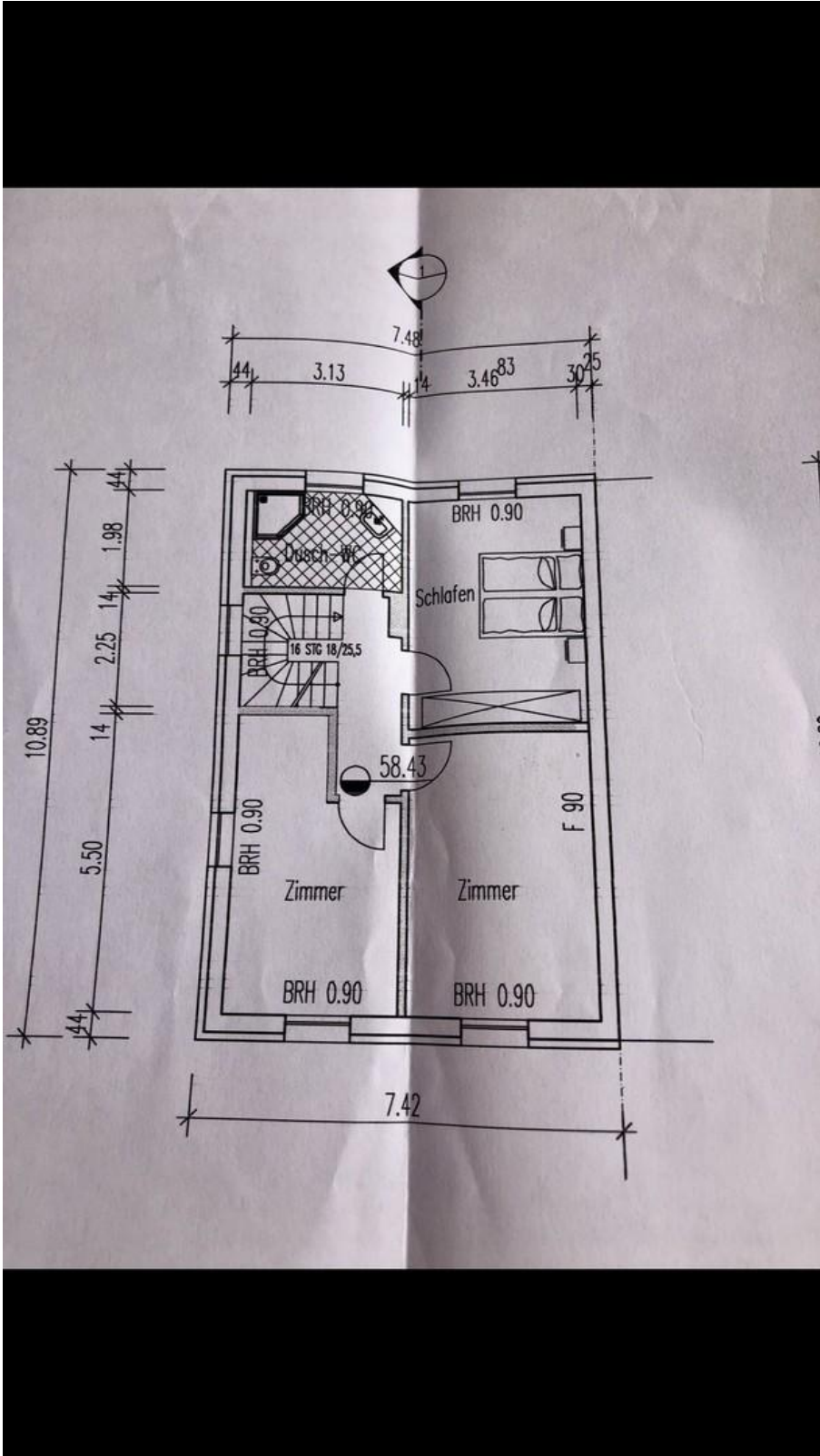
Exposé - Galerie



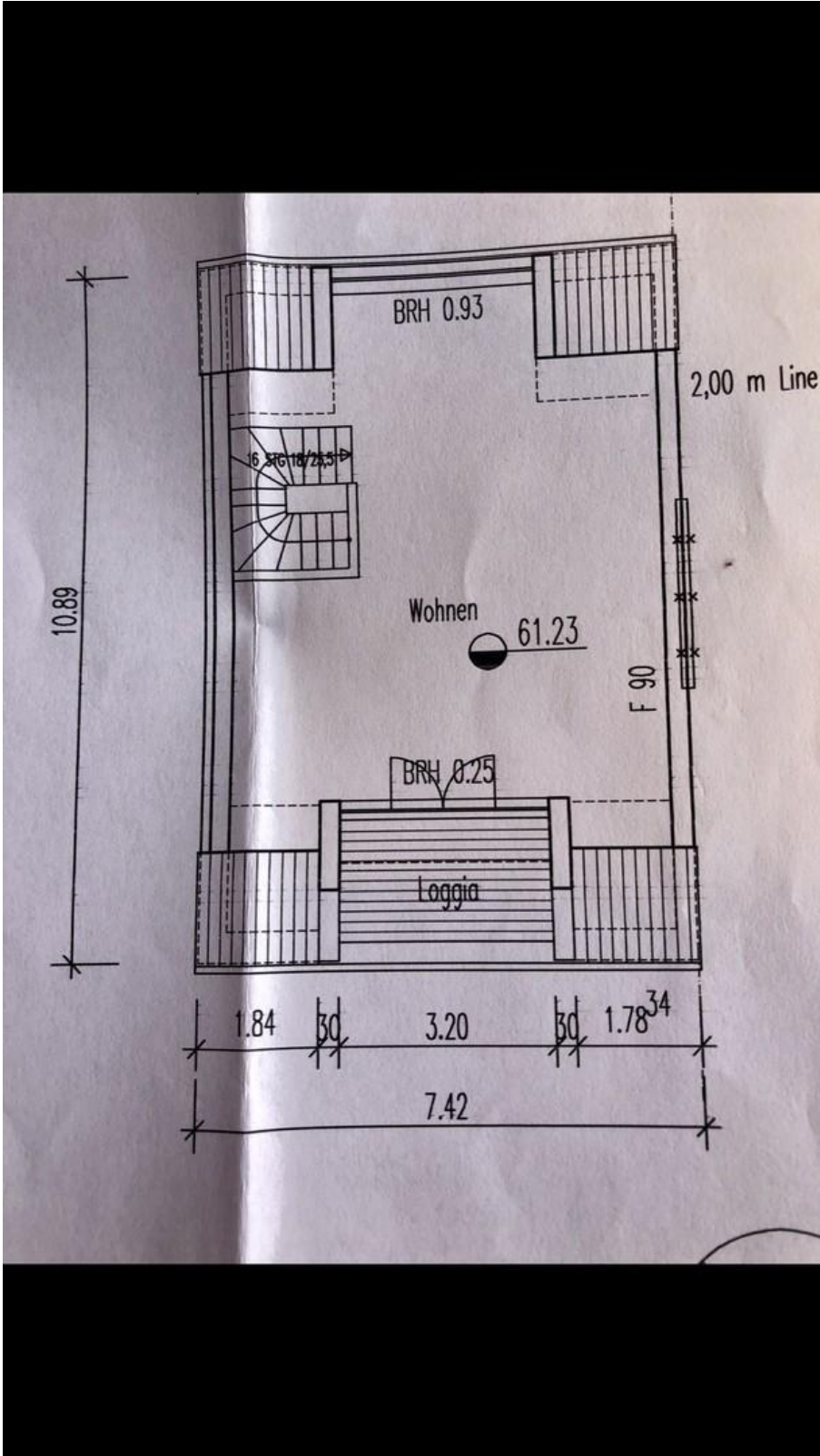
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

