

Exposé

Reihenhaus in Köln

Wohnen im Grünen



Objekt-Nr. **OM-311562**

Reihenhaus

Verkauf: **619.000 €**

50859 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	244,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	112,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das massiv gebaute, verlinkerte Reihenmittelhaus, erbaut in 1964, liegt am Wendehammer einer ruhigen Sackgasse und bietet ausreichend freie Parkflächen. Mit einer Wohnfläche von 112 m² ist das Haus mit 2 Geschossen, 3 Schlafzimmern sowie einem Wohn-/Esszimmer ausgestattet. Wenn Sie das Haus betreten, liegt die Küche zur Linken, das Gäste-WC, eine in den Keller und eine ins OG führende Buchenholztreppe zur Rechten.

Nach dem Durchschreiten der mit Solnhofener Platten ausgestatteten Diele gelangen Sie in den Wohn-/Essbereich, der Sie mit behaglichem Stäbchenparkett empfängt. Bodentiefe Fensterlelemente lassen Sie den Ausblick in den Garten genießen. Über die Wohnzimmertür gelangen Sie auf die großzügige nach Südwesten ausgerichtete Terrasse. Ein robustes Gartenhaus mit einer Bohlenstärke von 34 mm, das Platz z.B für Fahrräder und Gartengeräte bietet, verleiht dem Garten mit gewachsener Struktur ein besonderes Flair. Den Garten erreichen Sie zusätzlich auch über einen separaten Eingang im hinteren Bereich des Gartens.

Im durchgängig gefliesten Keller befinden sich Diele, Wasch- und Hobbyraum sowie vor dem Heizraum ein kleiner Vorräum. Zusammen mit dem gedämmten, nicht ausgebauten Dachgeschoss, das Sie über eine ausziehbare Holztreppe im OG erreichen, steht Ihnen genügend Nutzfläche zur Unterbringung von Utensilien zur Verfügung.

Im OG befinden sich das im Bodenbereich mit Granit (Blue Pearl) geflieste und mit Dusche und Badewanne ausgestattete Tageslichtbad sowie 3 mit Laminat verlegte Räume, deren Bestimmung Sie individuell festlegen können. Das größte dieser Zimmer verfügt über eine Loggia, die mit Blick in den Garten zum gemütlichen Verweilen einlädt. Ein Einbaukleiderschrank mit Schiebetüren und Kleiderlift steht Ihnen ebenfalls zur Verfügung.

Ausstattung

Die Immobilie wurde über die Jahre sukzessive in Teilen modernisiert:

- 06/2004 Neuverlegung des Hausabwasserkanals auf einer Länge von 14 m, Erneuerung von Schleppleitung und Rückstauverschluss sowie Kellerboden gefliest
- 06-07/2004 umfangreiche Sanierungen von Heiz- und Wasserleitungen, Heizkörpern, Gäste-WC und Bad
- 12/2005 Auflattung der Dachfläche, Isolierung mit 140mm Klemmfilz und Einbau eines Veluxfensters mit Isolierverglasung
- 05/2006 Einbauschränk im OG mit Gleittüren und Kleiderlift
- 05/2008 Einbau einer Gasbrennwerttherme sowie Wasseraußenzapfstelle
- 06/2012 Einbau einbruchhemmender Fenster und Kellertür (Widerstandsklasse 2 nach DIN 1627, Verglasung P4A), überwiegend mit Fliegengittern und elektrischen Rolläden versehen
- 12/2015 Kanalsanierung im Zuge der Dichtheitsprüfung der Stadt Köln, Testat über erfolgreiche Sanierung mit 30 jähriger Gültigkeit
- 06/2016 Einbau einer Aluhaustür mit Dreifachverglasung und Sicherheitsstandard RC2
- 08/2024 Einführung einer Glasfaserleitung in den Keller

Hinweis:

- die Terrasse ist sanierungsbedürftig
- altersbedingte partielle Putzabplatzungen im Keller

Bonus:

Sämtliche, noch vorhandenen Einrichtungsgegenstände, wie z. B. Küche der Marke Alno, Einbaukleiderschrank in der Diele im EG, Einbaukleiderschrank mit Kleiderlift und

Einbauregal im OG sowie das aus 2012 stammende Gartenhaus mit Fenster und Kupferregenrinne sind im Kaufpreis enthalten

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Lövenich ist ein beliebter und gewachsener Stadtteil im Westen von Köln.

Hier finden Sie dörfliche Ruhe und Entspannung: Lövenich ist genau der richtige Ort für Menschen, die die Nähe zur Großstadt suchen und im Grünen leben möchten. Durch die Straßenbahnlinie 1, sowie den S-Bahnen 12,13 und 19 ist Lövenich hervorragend an die Kölner Innenstadt angebunden.

Lövenich grenzt im Norden an die Ortschaft Köln-Widdersdorf, im Osten an die Bundesautobahn 1 und den Stadtteil Köln-Müngersdorf und im Süden an den Stadtteil Köln-Weiden. Nächster westlicher Ort ist Frechen-Königsdorf.

Die Autobahnanschlussstelle Köln-Lövenich zur A 1 ermöglicht eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz. Geschäfte für den täglichen Bedarf findet man in Lövenich u.a. entlang der Brauweilerstraße. Sogar das attraktive Einkaufszentrum Rhein-Center Köln im Stadtteil Köln-Weiden ist fußläufig erreichbar.

Im Einzelnen:

Restaurants, Bäckereien, Friseur, Apotheke, Ärzte, Hausgerätegeschäft in 5 Min. zu Fuß,

S-Bahn in 16 Min. zu Fuß

Bushaltestelle in 5 Min. zu Fuß

Kindergarten in 9 Min. zu Fuß

Grundschule in 15 Min. zu Fuß

Gymnasium in 19 Min. zu Fuß

Krankenhaus in 11 Min. mit dem Auto.

Lövenich hat eine besonders grüne Umgebung. Hervorzuheben ist z.B. der Königsdorfer Forst, der in 20 Minuten mit dem Fahrrad zu erreichen ist. Mit einem dichten Wegenetz durchzogen, bietet der Königsdorfer Forst viel frische Luft und stellt ein ideales Ziel für ausschweifende Spaziergänge und Radtouren dar. Hier darf auch der kölnner Grüngürtel nicht unerwähnt bleiben.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	182,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Garten

Exposé - Galerie



Ausblick von der Loggia



Hausrückseite

Exposé - Galerie



Diele EG Blick Ess-/Wohnz.



Küche

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Diele EG Blick Haustür

Exposé - Galerie



Esszimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3



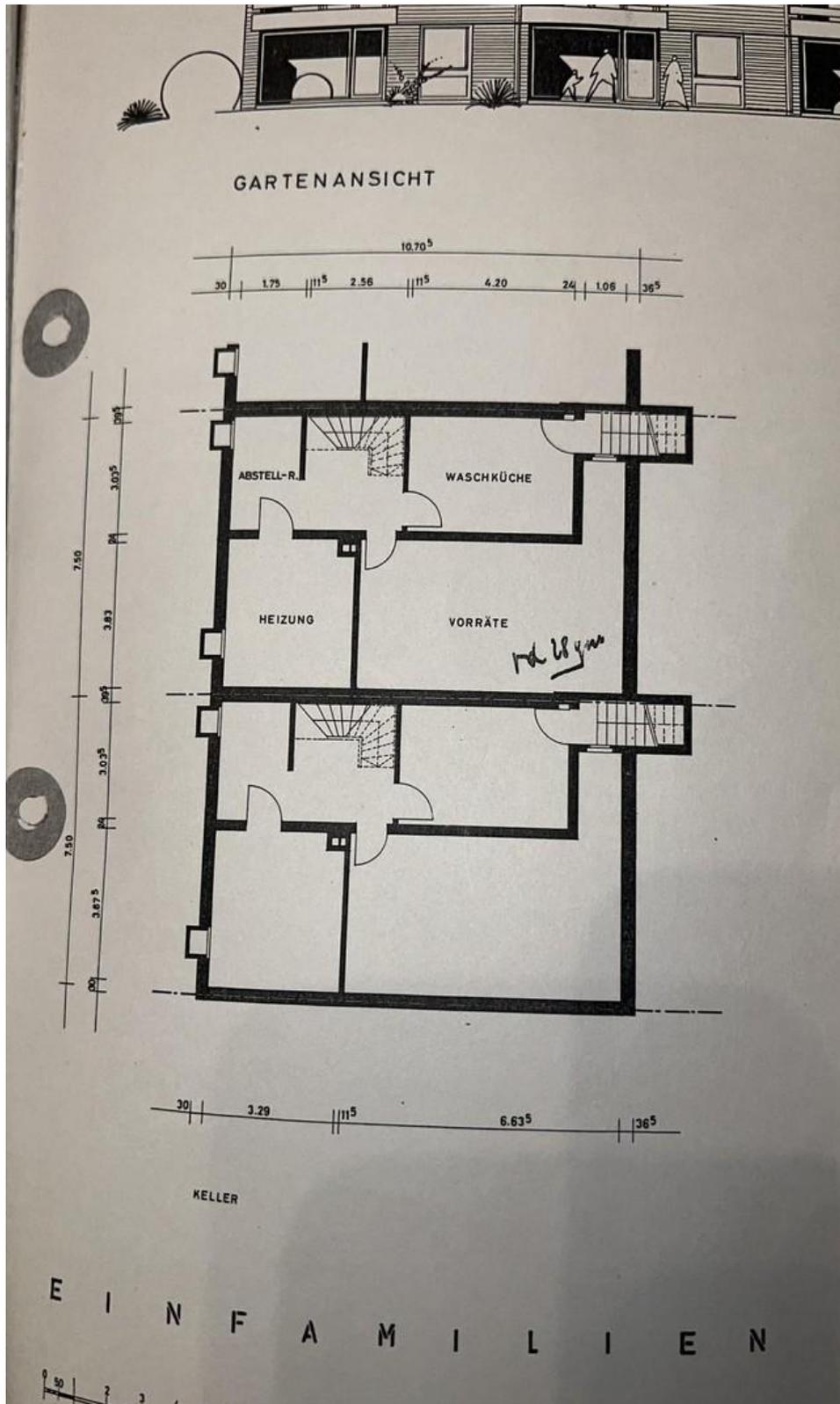
Bad

Exposé - Galerie

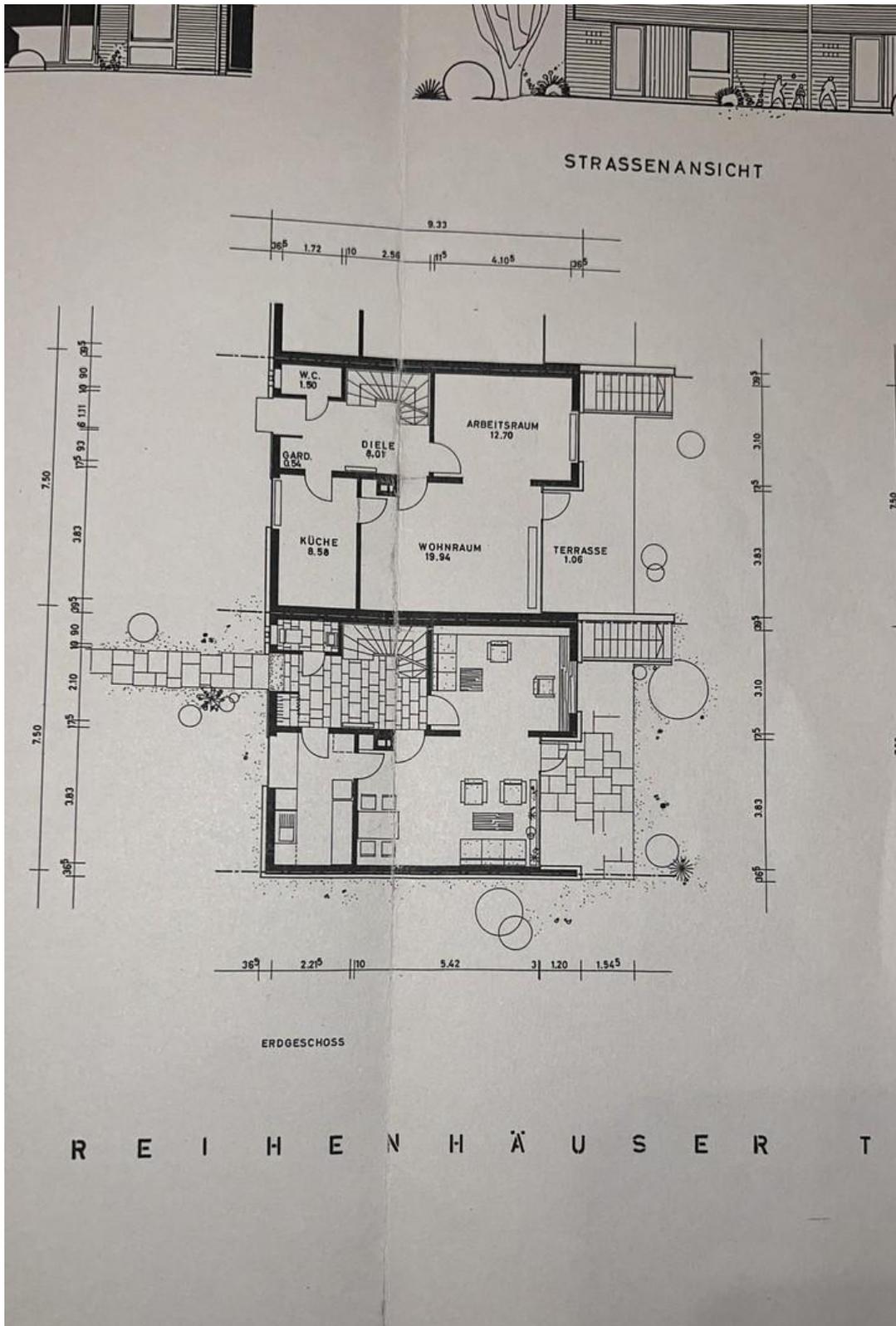


Bad

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

