

Exposé

Bungalow in Köln

Barrierearmer top modernisierter Bungalow in Rodenkirchen Rondorf



Objekt-Nr. **OM-311890**

Bungalow

Verkauf: **849.000 €**

Ansprechpartner:
Andreas Niemczyk
Telefon: 0172 2999999
Mobil: 0172 2999999

50997 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahmedatum	01.10.2024
Grundstücksfläche	436,00 m ²	Zustand	modernisiert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	130,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	70,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Freistehender Top modernisierter Bungalow in bester Lage von Rodenkirchen- Rondorf

Herzlich Willkommen in dem wahrscheinlich einzigen barrierefreien Bungalow im Kölner Süden.

Dieses Haus soll vor allem Menschen ansprechen die auf einer Ebene wohnen möchten.

Ein Haus für Menschen die sich in der zweiten Lebenshälfte verkleinern möchten und nicht in eine Eigentumswohnung ziehen möchten.

Das Haus befindet sich in einem sofort Einzug bereitem Zustand und wurde in 2023 aufwändig modernisiert.

Das Haus ist bezugsfrei nur Ihre Möbel müssen noch rein.

- im Wohnzimmer, Diele, Schlafzimmer neu mit Rigips verkleidet
 - neue Fliesen Feinsteinzeug im Eingangsbereich
 - Austausch aller Innentüren
 - im Bad Folgende Arbeiten wurden in 2023 ausgeführt
 - Entfernen der alten Tapeten
 - Spachteln der Wände und neu tapezieren mit Malervlies und Rauhfaser
 - Decken Einbau einer fast bodengleichen Dusche (Einstiegshöhe 2 cm).
 - Neue Heizkörperleitungen und Heizkörper.
 - neuer Gasanschluss und neues Abgasrohr.
 - Einbau einer modernen energieeffizienten Gas- Brennwerttechnik- Anlage mit neuem 120 l Warmwasserspeicher (Viessmann Vitodens 19 kW)
 - Abschleifen und neue Versiegelung des Parkettbodens
 - Erneuerung der Schalter und Steckdosen (Merten)
 - Erweiterung und Erneuerung der Elektrik
 - komplett neue Elektro Unterverteilung, Überspannungsschutz ,FI .Leitungsschutzschalter
 - neue Bodentiefe Fensterelemente mit el. Rollläden (WSG 5 Kammer Ug 1,1 verzinkte Stahl-
 - Verstärkung, neue Granit Fensterbänke außen im Terrassenbereich
 - neue extrabreite Haustüre (rollstuhlgerecht)
 - neues Architekten Aufmass für neue Wohnflächenberechnung
- insgesamt wurden 2023 € 180.000,00 € investiert
- Über die neue rollstuhlgerechte Eingangstüre betreten Sie das Haus.
 - Ein kleiner Windfang trennt die Diele vom Wohnzimmer.
 - Das Wohnzimmer ist sehr groß und durch die neuen bodentiefen Fenster lichtdurchflutet.
 - Von hier aus gelangen Sie über eine Flügeltür in den Wintergarten, der sich sowohl öffnen und schließen lässt. Zur Beschattung im Sommer stehen Ihnen 2 Markisen zur Verfügung.

- Vom Wohn-Eßbereich aus gelangen Sie in die Küche. Die hochwertige Einbauküche ist im Kaufpreis bereits enthalten.
- Vom Wohnbereich aus gelangen Sie in das Gäste-WC sowie das Bad.
- Das Gäste-WC verfügt über eine Fußbodenheizung, das Bad über einen Handtuchhalterheizkörper erwärmt.
- Über einen Flur, der als Ankleide genutzt werden kann, gelangen Sie in das großzügige Kinderzimmer mit Ausgang zum Wintergarten. Ursprünglich war dieses Zimmer in zwei Kinderzimmer unterteilt, was sich ganz einfach auch wiederherstellen lässt. Alle Räume sind mit Parkett ausgelegt, die Küche ist weiß gefliest.
- Auch das Elternschlafzimmer erreichen Sie über den Flur, auch hier mit Zugang auf die Terrasse in den Wintergarten. Insgesamt steht Ihnen eine Wohnfläche von rd. 130 m² zur Verfügung.
- Der Keller bietet Ihnen einen weiteren Raum als Büro mit Tageslicht.
- Dieser ist nicht in der Wohnfläche enthalten. Darüber hinaus hat der Keller reichlich Platz zum Abstellen sowie eine Sauna mit separater Dusche und Wo einen Zugang zum Garten.
- Der uneinsehbare und pflegeleicht angelegte Garten lädt zum Verweilen ein.
- Hier befindet sich auch das Gartenhaus für Geräte.
- Insgesamt hat das Grundstück eine Größe von 436 m².
- Der Bodenrichtwert liegt bei 1360 €/m²,
- Allein das Grundstück hat somit einen Wert von € 592.960,-
- Zum Haus gehört eine Garage. Einkäufe können mit dem Auto direkt bis vor die Haustüre gebracht werden.

Ausstattung

weitere Erneuerungen

- neue Fenster, Gäste WC, Bad und Flur 2001
- Dachsanierung und Wärmedämmung 2001
- Bad incl. neuer Wasserleitungen 2001
- neues Gäste-WC incl. Wasserleitungen 2001
- neue Küche 2002
- Kellerfenster Hobbyraum 2008
- Küchenfenster incl. Rollläden und Insektenschutz 2008

Sie erwerben das Haus provisionsfrei direkt vom Eigentümer.

- Der Preis für das Grundstück beträgt € 592.960,-
- Der Preis für das Haus beträgt 302.040,- (2323 €/m²)
- Der Gesamkaufpreis incl. Garage und Einbauküche beträgt € 849.000,-

Video zum Haus <https://youtu.be/U505iKOU01I>

Tel:0172-2999999

Fußboden:
Parkett

Weitere Ausstattung:
Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

•Köln Rondorf –Hochkirchen bietet Ihnen eine gute Infrastruktur und ist deswegen im Kölner Süden sehr beliebt. Hier finden Sie einen Discounter, Geschäfte für den täglichen Bedarf, Restaurants, den fußläufig erreichbaren Kindergarten sowie die fußläufig erreichbare Schule sowie diverse Freizeiteinrichtungen. Die Kölner Innenstadt ist 9 Kilometer entfernt.

•Mit den beiden Buslinien sind Sie flexibel und mobil.

•Die Bundesstr. B51 sowie die Autobahnen A3 und A 555 sind nur 3 Minuten entfernt.

•Der freistehende Bungalow wurde 1974 in massiver Bauweise erstellt und befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße mit gleicher Nachbarschaftsbebauung.

•Dieser Bungalow ist ideal für Menschen die nicht in eine barrierefreie Eigentumswohnung in die Stadt ziehen möchten und Wert auf ein pflegeleichtes Grundstück legen .

•Vereinbaren Sie einen persönlichen Besichtigungstermin!

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

