

# Exposé

## Reihenhaus in Köln

### Freundliches 7-Zimmer-Reihenhaus in Köln Poll



Objekt-Nr. **OM-312588**

**Reihenhaus**

Verkauf: **549.000 €**

Ansprechpartner:  
Bernd Keul

Am Altenberger Kreuz 7  
51105 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1925	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	161,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	7,00	Schlafzimmer	5
Wohnfläche	125,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	3
Nutzfläche	50,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Charmantes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1925 wartet auf eine Familie, die den ursprünglichen Entwurf wieder herausarbeitet. Holzdielen, Terrazzo und schön geformte Holztreppe können unter den Renovierungen der letzten 80 Jahre wieder freigelegt werden.

Die ca. 125 m<sup>2</sup> sind wie folgt aufgeteilt: Erdgeschoss mit Küche, Wohn- und Esszimmer. Aus dem Esszimmer betritt man die überdachte Terrasse mit anschließendem Garten. Dieser ist durch eine Nebenstraße zugänglich.

Im 1. OG befindet sich ein Wannenbad und 3 Schlafzimmer, Im 2. OG sind 2 Schlaf- oder Arbeitszimmer sowie ein kleines Duschbad mit WC.

Darüber befindet sich der unausgebaute Dachboden, zugänglich über eine Luke mit Anstallleiter.

Hinzu kommen etwa 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Keller mit einem weiteren Duschbad, der Waschküche, einer Sauna und einem Ausgang in den Garten.

Das Haus wird mit einer Warmluftheizung geheizt, der Gasbrenner ist erst wenige Jahre alt. Warmwasser ist dezentral, mit Gas im Hauptbad und Durchlauferhitzern in den anderen Bädern. Die Fenster sind mit Doppelverglasung aus den 80er/90ern, der Dachboden, die Fassade und das Dach sind ungedämmt

Das Haus ist absolut trocken und dicht, die Elektrik funktioniert, es besteht daher die Möglichkeit eines baldigen Einzugs.

bei Interesse bitte melden unter :

[amAltenbergerKreuz7@gmx.de](mailto:amAltenbergerKreuz7@gmx.de)

Dort gibt es dann komplette Infos und Unterlagen ( Energieausweis mit Umsetzungshilfe , Grundrisse , weitere Fotos ) als Dropbox Download .

Besichtigung ist möglich am 14. 9 und am 21.9

## Ausstattung

Deckenhöhe EG und 1. OG: 270 cm

Terrasse und Garten in Westausrichtung.

Bodenbelag Erdgeschoss: Wohn- und Esszimmer: Holzdielen

(unter PVC und Holzplatten;

Flur und Küche Terrazzo aus dem Baujahr (unter Fliesen und PVC),

1. Stock Holzdielen aus dem Baujahr (unter PVC und Holzplatten).

2.Stock OG: Holz und Estrich.

Energetische Informationen:

Dach: Ziegel ungedämmt

Fenster: 80er und 90er Jahre, durchweg Doppelverglasung

Fassade: original, ungedämmt

Decke zum Dachboden: ungedämmt

Heizung: Kachelofen im Wohnzimmer mit Gasbrenner (von 2018). Der Brenner beheizt eine Warmluftheizung aus dem Baujahr, wird per Klappen reguliert.

Warmwasser dezentral: Hauptbad: Gastherme, Bad DG: Durchlauferhitzer; Bad Keller: Durchlauferhitzer;

Küche: Durchlauferhitzer

Einbauküche von 1976, Sauna im Keller, Waschküche mit erhöhtem Stellplatz für Waschmaschine und Trockner,

Kellerboden gefliest

**Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Das Objekt befindet sich in belebter aber ruhiger Wohnlage in Köln Poll. In unmittelbarer Umgebung der Immobilie gibt es die Bus- und Straßenbahnlinien 159, 194 und 7. Zu Fuß erreichen Sie verschiedene Restaurants, Ärzte, Bäckereien, Supermärkte und Cafés.

Gegenüber ist eine Grundschule.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	288,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

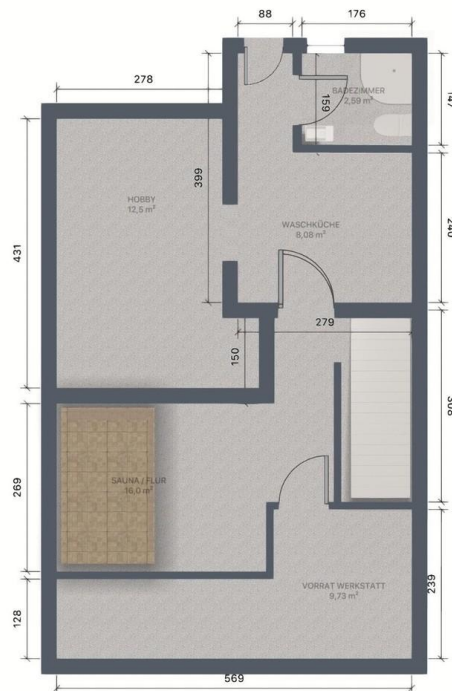
## Exposé - Galerie



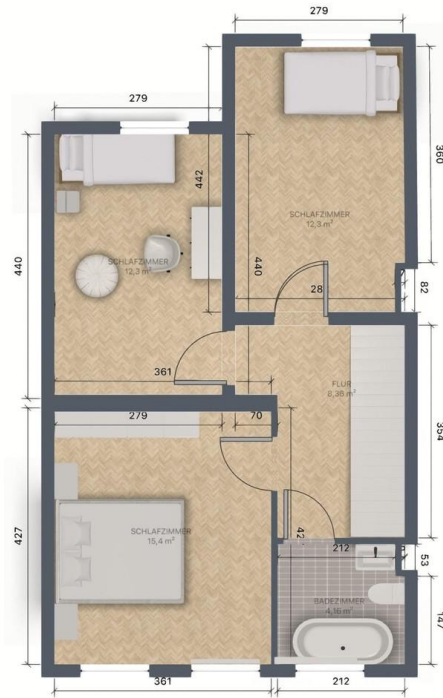
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



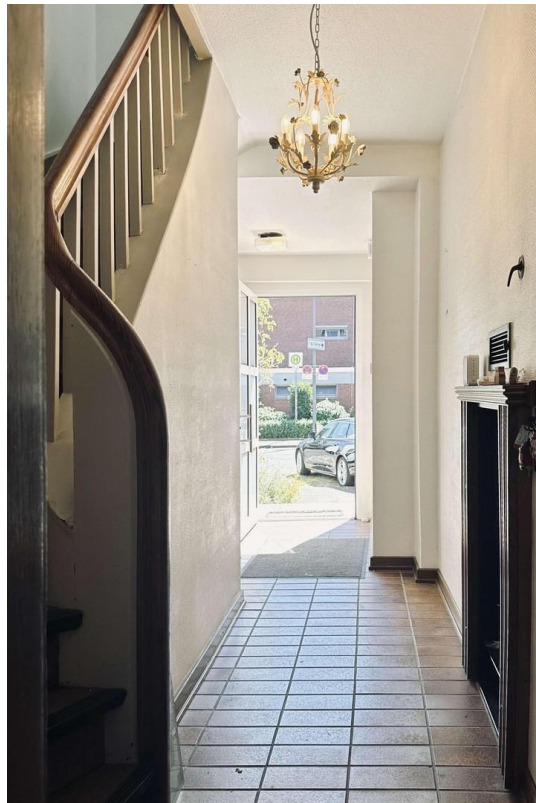
# Exposé - Galerie



10

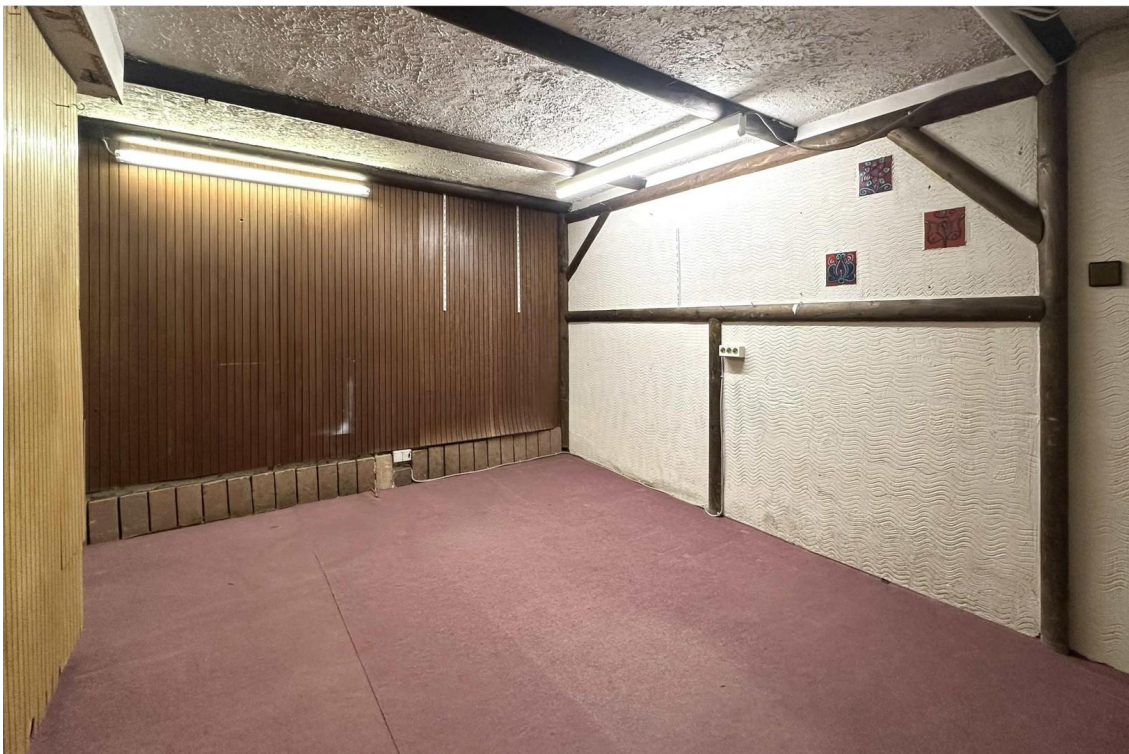


# Exposé - Galerie

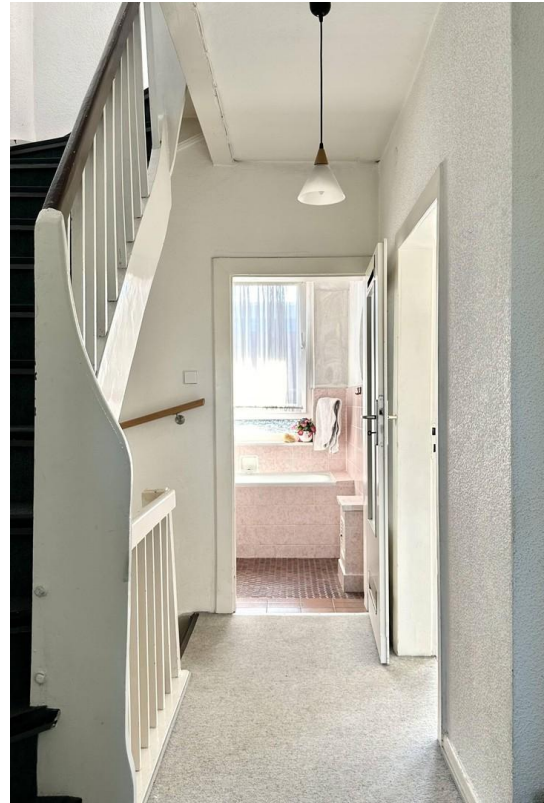




# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

