

Exposé

Reihenhaus in Köln

Familienfreundliches Reihemittelhaus in ruhiger Sackgasse im Kölner Süden mit großem Garten



Objekt-Nr. OM-325288

Reihenhaus

Verkauf: **359.000 €**

Ansprechpartner:
Thomas Glos

50997 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	285,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	108,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	55,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

- Verkauf von privat ohne Makler
- Sofort verfügbar
- Erbpachtgrundstück

Zum Verkauf steht ein familienfreundliches Reihenmittelhaus mit lichtdurchflutenden Zimmern mit großem Garten in Südausrichtung mit unverbaubarem Blick auf einen Wald. Zum Garten gehört eine große geflieste Terrasse mit Blick ins Grüne und ein Gartenhaus.

Über den Eingang auf der Nordseite betreten Sie eine geflieste Diele, die Platz für eine Garderobe bietet. Zur Linken befindet sich das große Wohnzimmer mit Parkettboden und großer Fensterfront zum Garten. Der Diele folgend erreichen Sie das Gäste-WC und die Küche, über die auch der Garten betreten werden kann.

Im Obergeschoss befindet sich eine weitere Diele, über die das geflieste Bad mit Badewanne und Dusche, das Elternzimmer oder die beiden zur Südseite gelegenen Kinderzimmer erreicht werden können.

Im Keller des Hauses befindet sich ein großer Hobbyraum, die Waschküche mit Zugang über eine Kellertreppe zum Garten, der Heizungskeller mit einer zwei Jahre alten Gastherme und ein weiterer kleiner Raum.

Der Keller und das Obergeschoss 1. Etagen sind über zwei massive Holztreppen aus Buche miteinander verbunden

Das Flachdach bietet eine gute Installationsmöglichkeit für eine Solaranlage.

Das Haus steht auf einem Erbpachtgrundstück vom Erzbistum Köln und kann deshalb günstig angeboten werden.

Die Erbpacht für das Haus wurde am 01.08.1966 für 99 Jahre vereinbart und gilt demnach noch für 41 Jahre, kann aber auf Wunsch auch noch verlängert werden.

Der Erbpachtzins beträgt zur Zeit ca. 320€ pro Jahr.

Das Haus war bis Ende Oktober 2024 vermietet und sollte vor Einzug renoviert werden => Außenanstrich, Tapezieren, Innenanstrich

Zwei Rolladenmotoren im Wohnzimmer sind defekt

Ausstattung

Fernsehempfang über Satellitenanlage

Warmwasser Gäste-WC und Bad über elektrische Warmwasserspeicher

Die folgenden Sanierungsmaßnahmen wurden von Fachbetrieben ausgeführt

- Holzfenster gegen Kunststofffenster mit Doppelverglasung ausgetauscht.
- Elektrische Rolläden im Erdgeschoß und Obergeschoss
- Neuer Elektroschaltschrank mit Fehlerstromschutzschaltern-Etagenabsicherungen installiert
- 2006 Haus mit Außendämmung verkleidet
- 2012 Abwasser-Kanalsanierung mit fernsehtechnischer Untersuchung der Leitung & Dichtigkeitsprüfung
- Dichtigkeitsbescheinigung und Funktionsprüfung der Abwasserleitung an Stadtwerke gesendet

--- 2012 Kellerablauf in der Waschküche ausgetauscht durch 3 fache Rückstausicherung (Überschwemmungsschutz bei Starkregen)

--- 2013 Flachdach komplett saniert von Fachbetrieb + Dämmung

--- 2020 Überprüfung des Flachdaches auf Schäden durch Fachbetrieb

--- 2022 Erdgasheizung komplett erneuert, Gasbrennwerttherme Vaillant

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Das Haus im südlichen Teil von Köln-Immendorf liegt in einer ruhigen Sackgasse einer Wohnsiedlung von 1968 mit sehr wenig Verkehr. In der familienfreundlichen Siedlung liegt ein großer Spielplatz.

In Immendorf selbst befindet sich auch ein Kindergarten.

Eine Grundschule in Immendorf oder Realschule in Godorf sind fußläufig zu erreichen.

Ein Gymnasium und Gesamtschule befinden sich in Rodenkirchen.

Neben der Einfahrt zur Siedlung kann der Bus bestiegen werden, um die Straßenbahn in Köln-Godorf Linie 16 in Richtung Köln oder Bonn zu erreichen.

Durch eine gute Verkehrsanbindung über die A555 können die Städte Köln und Bonn schnell erreicht werden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	147,23 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



EG: Wohnzimmer

Exposé - Galerie



EG: Küche



EG: Diele

Exposé - Galerie



OG: Badezimmer



OG: Zimmer Kind 1

Exposé - Galerie



OG: Zimmer Kind 2



OG: Schlafzimmer Eltern

Exposé - Galerie



Keller: Elektroschaltschrank



Keller: Hobbyraum

Exposé - Galerie



Haus Südseite / Garten



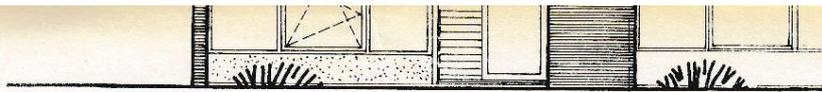
Garten

Exposé - Galerie



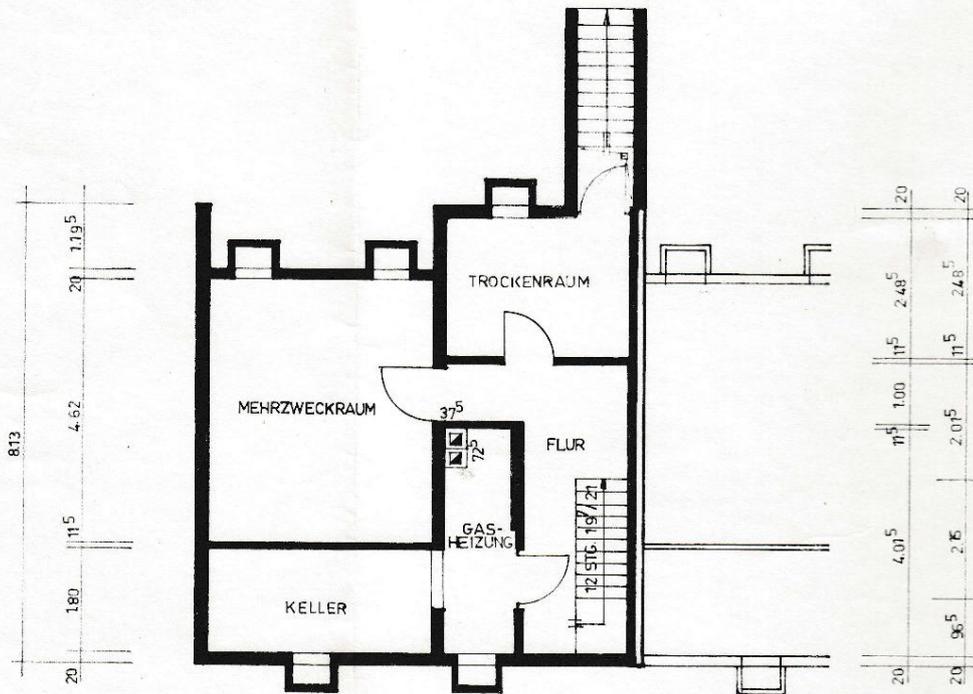
Keller: Gastherme Vaillant

Exposé - Grundrisse



STRASSENANSICHT

7.90										
28	7.48							28		
28	3.99			20	3.29		28			
28	37	70	1.85	70	37	1.05	70	2.25		
		50		50			50			



KELLERGECHOSS

1.75	70	2.24	70	2.51		
	50		50			
28	399		20	1.33	14	91
				91		28
7.90						

