

# Exposé

## Reihenhaus in Köln

### Bezugsbereit: Modernisiertes Traumhaus in K-Widdersdorf



Objekt-Nr. **OM-329739**

### Reihenhaus

Verkauf: **649.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr Neumann

50859 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	150,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	108,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses stilvolle und moderne Reihenmittelhaus in Köln-Widdersdorf bietet auf ca. 108 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein ideales Zuhause für Paare oder kleine Familien. Die Immobilie überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, hochwertigen Ausstattungsdetails und einem privaten Garten, der zum Entspannen einlädt. Der offene Wohn- und Küchenbereich schafft eine helle, freundliche Atmosphäre. Das Raumangebot umfasst außerdem ein gemütliches Kinderzimmer, ein großzügiges Hauptschlafzimmer sowie ein modernes Badezimmer mit Badewanne. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein praktisches Gäste-WC und einen Abstellraum. Im Keller erwartet Sie ein großzügiger, ca. 20 m<sup>2</sup> großer Hobbyraum, der zur Nutzfläche zählt, jedoch durch den verlegten hochwertigen Parkettboden vielseitig nutzbar ist.

## Ausstattung

- Wohnfläche: ca. 108 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 3 (inkl. gemütlichem Kinderzimmer und großem Schlafzimmer)
- Wohnbereich: Heller Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern und direktem Zugang zum Garten
- Küche: durch den Kauf ohne Maklerprovision sparen Sie knapp 23.000€ und können diese in ihre Traumküche investieren.
- Keller: zusätzliche 40m<sup>2</sup> die nicht zu der 107m<sup>2</sup> Wohnfläche zählen, sondern offiziell Nutzfläche ist - jedoch mit modernem Boden ausgebaut ist und so flexibel als Hobbyraum, Büro oder Gästezimmer o.ä. genutzt werden könnte
- Grundstück: Eigenes, pflegeleichtes Grundstück mit Garten – perfekt für Familien und Freizeitaktivitäten
- Badezimmer: Modern ausgestattet mit stilvoller Dusch-Badewanne
- Ausstattung: Hochwertige Böden, moderne Heizungstechnik, lichtdurchflutete Räume
- Außenbereich: Pflegeleichter Garten mit Platz für eine Terrasse oder einen kleinen Spielbereich

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Barrierefrei

## Sonstiges

Das Haus verbindet modernes Wohnen mit einer ruhigen und dennoch zentralen Lage. Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

## Lage

Köln-Widdersdorf ist eine der begehrtesten Wohnlagen für Familien, die ruhiges Wohnen im Grünen mit Stadtnähe verbinden möchten. Der Stadtteil zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur aus: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in direkter Nähe. Für Freizeit und Erholung laden der nahegelegene Stadtwald, Spielplätze und weitläufige Grünflächen ein.

Die Anbindung an die Kölner Innenstadt ist durch den öffentlichen Nahverkehr und die Nähe zu den Autobahnen A1 und A4 optimal. Gleichzeitig bietet Widdersdorf einen dörflichen Charme mit modernen Neubaugebieten, die ein familienfreundliches Umfeld schaffen.

Auch sportlich hat der Stadtteil einiges zu bieten, darunter der SV Lövenich/Widdersdorf sowie der Kölner Golfclub mit einer der größten Golfanlagen in NRW. Die ruhige und sichere Umgebung, kombiniert mit einer hohen Lebensqualität und wachsenden Immobilienwerten, macht Widdersdorf besonders attraktiv für Familien, die ein langfristiges Zuhause suchen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	120,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

