

# Exposé

Privatverkauf – Erstbezug nach Kernsanierung



Adresse: Wesselingener Weg 25, 51143 Köln

<b>Haustyp</b>	Freistehendes Einfamilienhaus (bezugsbereit)
<b>Wohnfläche</b>	Ca. 150 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	Ca. 74 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	5
<b>Grundstücksgröße</b>	962 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr</b>	1961
<b>Kernsanierung</b>	<b>2023</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Elektroinstallation neu</li><li>• Sanitärinstallation neu</li><li>• Fenster, Türen, Boden- und Wandbeläge neu</li><li>• maßgefertigte neue Nobilia-Küche im Wert von 25.000€ inbegriffen</li><li>• Fußbodenheizung neu</li><li>• Grundriss modernisiert</li><li>• Fassadenanstrich neu</li><li>• Dach gedämmt und partiell neu eingedeckt</li></ul>

**Kaufpreis: 899.000€**

KONTAKT: STEFAN MÜLLER, E-MAIL: IMMOBILIE-LANGEL@OUTLOOK.DE



*Wintergarten*



*Küche und Essbereich mit angrenzendem Wintergarten*



*Flur Erdgeschoss*



*Treppe mit neuem Dachflächenfenster*



*Wohn-Essbereich, Blick aus der Küche*



*Wohn-Essbereich mit Küche und Wintergarten*



*Zimmer im Erdgeschoss*



*Duschbad im Erdgeschoss*

### **Freistehendes Einfamilienhaus mit modernem Design und Erstbezug nach Kernsanierung**

Dieses freistehende Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage bietet Ihnen auf großzügigen 150 Quadratmetern Wohnfläche ein modernes und komfortables Zuhause. Das Haus ist vollständig unterkellert und verfügt über zwei Garagen sowie zusätzliche Außenstellplätze, um Ihren Bedürfnissen gerecht zu werden.

### **Highlights im Erdgeschoss**

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in einen einladenden Flur, der Sie zu den verschiedenen Räumen führt. Die offene Nobilia-Marken-Küche mit hochwertigen Bosch-Einbaugeräten ist das Herzstück des Hauses und bietet einen nahtlosen Übergang zum geräumigen Wohn- und Essbereich. Hier ist bereits alles für den Einbau eines Kamins vorbereitet, um gemütliche Abende zu genießen.

Der angrenzende Wintergarten mit Blick in den großzügigen Garten, der sich über 30 Meter in die Tiefe erstreckt und einen idyllischen Teich beherbergt, ist ein perfekter Ort, um die Natur zu genießen. Ein weiteres Zimmer im Erdgeschoss eignet sich hervorragend als Büro oder Gästezimmer. Ein modernes Duschbad rundet das Angebot im Erdgeschoss ab.

### **Obergeschoss mit Balkon und Fernblick zum Rhein**

Im Obergeschoss erwarten Sie drei geräumige Schlafzimmer und zwei moderne Bäder, die mit hochwertigen Armaturen und Fliesen ausgestattet sind. Vom Balkon aus haben Sie einen herrlichen Fernblick in Richtung Rhein und können in Ruhe den Sonnenuntergang genießen.



*Flur im Obergeschoss*



*Bad im Obergeschoss*



*Zimmer 1 mit Zugang zum Balkon*



*Ihre Aussicht vom Balkon in Richtung Rhein*



*Zimmer 2 im Obergeschoss*



*Hauswirtschaftsraum mit Toilette, Waschmaschinenanschluss und extra tiefen Waschbecken*





*Zimmer 3 im Obergeschoss*



*Ausgebauter und gedämmter Spitzboden*



*Kellerraum 1*



*Kellerraum 2*



*Kellerraum 3*

### **Zusätzlicher Raum im ausgebauten Spitzboden und im Keller**

Der ausgebaute Spitzboden eignet sich ideal als Hobbyraum und bietet zusätzlichen Platz für Ihre kreativen Projekte.

Im Keller stehen Ihnen drei weitere teilweise beheizte Räume zur Verfügung, die vielseitig nutzbar sind. Ein separater Heizungsraum beherbergt eine moderne Ölheizung von Viessmann aus dem Jahr 2006, die für behagliche Wärme im gesamten Haus sorgt und auch der Warmwasseraufbereitung dient. Von hier aus erreichen Sie über eine Kelleraußentreppe den weitläufigen Garten.

### **Modernisierung und Ausstattung**

Das Haus wurde umfassend saniert und modernisiert. Die über Funk-Raumthermostate steuerbare Fußbodenheizung im Erdgeschoss und Obergeschoss sorgt für ein angenehmes Raumklima. Die Elektro- und Sanitäreinrichtungen wurden komplett erneuert, Fenster und Türen wurden ausgetauscht und das Dach wurde sorgfältig gewartet, vorsorglich instand gehalten und gedämmt.



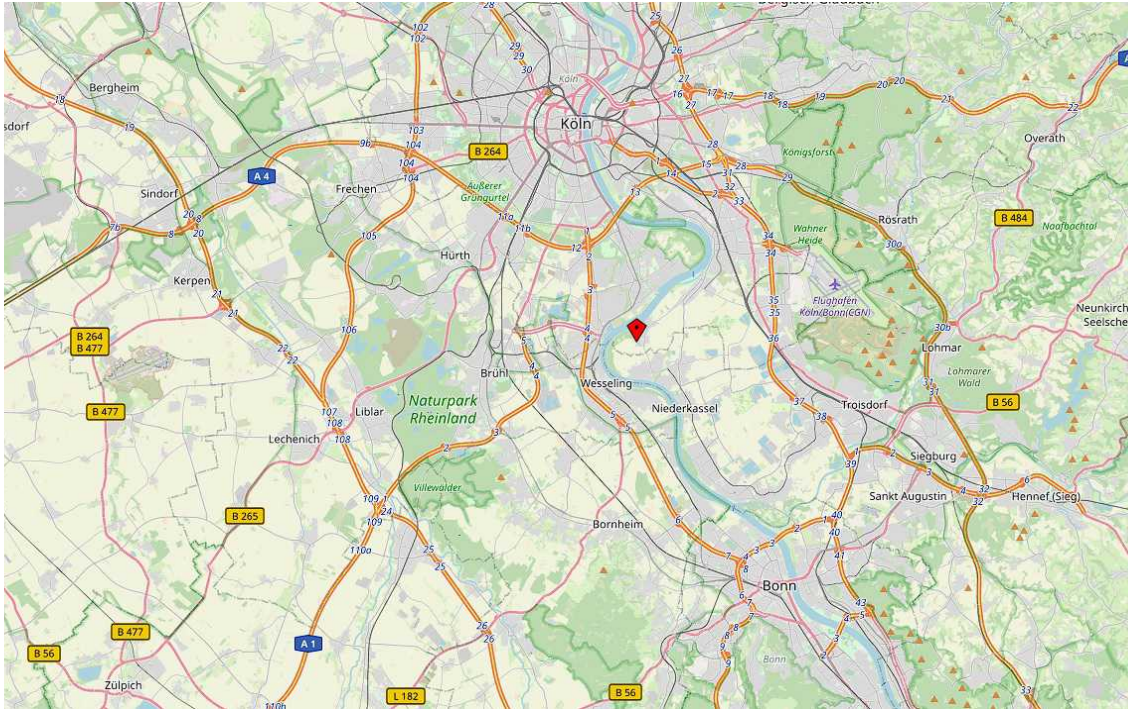
*Blick in den Garten mit altem Baumbestand und Teich*



*Blick vom Garten zum Haus*

# Lage

## Lagekarte



## Lagebeschreibung

Porz-Langel liegt im südlichsten Teil der Stadt Köln, rechts des Rheins. Es zeichnet sich durch seine malerischen Gassen, den dörflichen Charme und die attraktiven Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe zum Rhein aus.

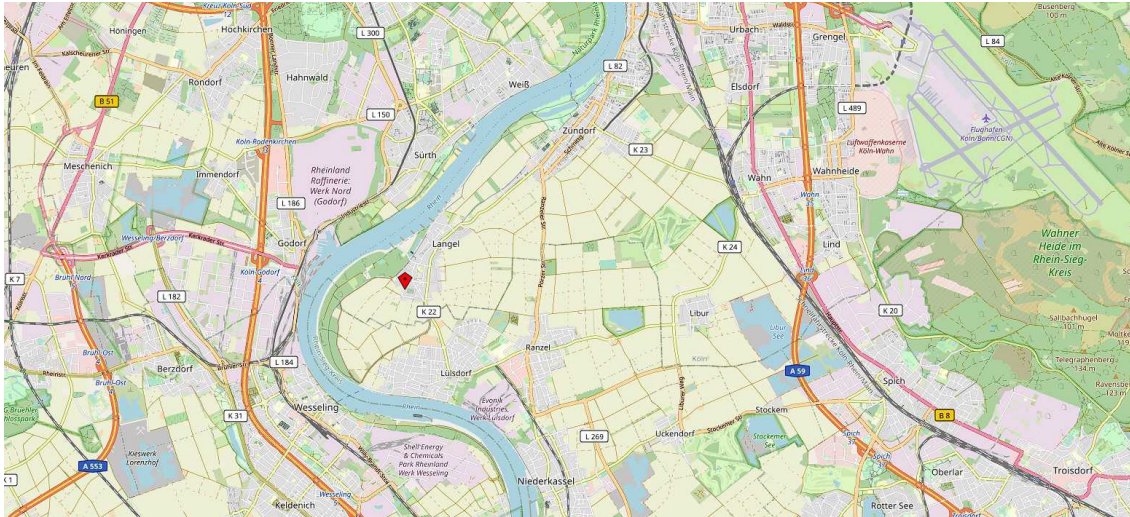
Die asphaltierte Uferpromenade lädt zu Aktivitäten wie Joggen, Radfahren, Inlineskaten oder einfach nur zum gemütlichen Spaziergehen mit dem Hund ein. In Langel selbst gibt es eine Auswahl an guten Restaurants und Kneipen.

Für eine größere Vielfalt an gastronomischen Optionen können Sie in das nahegelegene Zündorf gehen. Am beliebten Groov-Ufer gibt es einen großzügigen Abenteuerspielplatz, Minigolf, Tretboote und eine breite Auswahl an Restaurants, Cafés und Eisdielen. Hier befindet sich auch die Endstation der Straßenbahnlinie 7, die Sie bequem in die Kölner Innenstadt bringt.

Wenn Sie mit dem Bus oder dem Auto einige Minuten weiter nach Porz-Wahn zum Bahnhof fahren, stehen Ihnen weitere öffentliche Verkehrsmittel zur Verfügung. Der Bahnhof Wahn ist ein Knotenpunkt für die Regionalbahnen S12 und S19, die Sie auch direkt zum Flughafen Köln/Bonn bringen. Die Autobahnauffahrt Wahn zur BAB59 (Zubringer zur BAB3) ist ebenfalls nur etwa 10 Minuten von Langel entfernt.

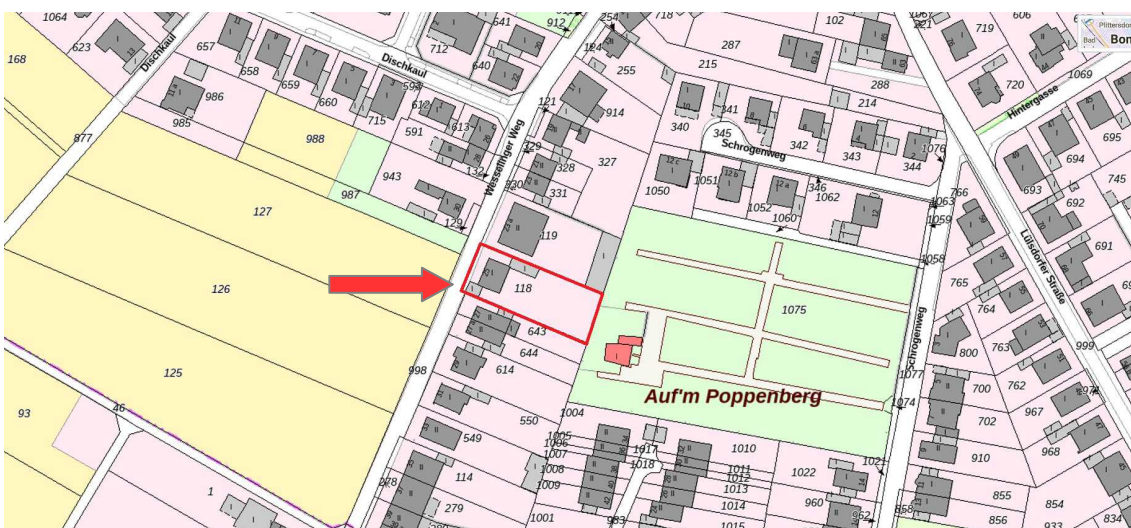
## Grundstück

Das Grundstück grenzt im Osten an einen Friedhof und bietet eine ruhige und grüne Nachbarschaft. Der idyllische Teich im Garten lädt zur Entspannung und Erholung im Freien ein. Die Umgebung bietet zudem zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge im nahegelegenen Naturschutzgebiet Langeler Auwald. Sie genießen gleichzeitig eine gute Anbindung an die Stadt und alle notwendigen Einrichtungen in der Nähe.



Ein Ort mit Zukunft: Wie die Stadt Köln zusammen mit dem Rhein-Sieg-Kreis und der Stadt Bonn beschlossen hat, wird Langel an das Straßenbahnnetz für Köln und Bonn angeschlossen. Das bedeutet, dass Sie in nur 20 Minuten bequem in beiden Städten sind – ideal für Pendler und alle, die die Vorzüge beider Städte genießen möchten.

Zudem wird die geplante Errichtung der Rheinbrücke bei Niederkassel die Fahrzeit zur linken Rheinseite erheblich verkürzen, und Sie können die Region noch schneller erkunden.



© GEOPortal.NRW 2023

## Entfernungen

<b>Bäckerei</b>	600 m
<b>Bushaltestelle</b>	600 m
<b>Ärztliche Versorgung</b>	1,1 km
<b>Kindergarten</b>	1,2 km
<b>Supermarkt</b>	1,8 km
<b>Schulzentrum</b>	2,2 km
<b>Bahnhof</b>	8,1 km
<b>Autobahn</b>	8,7 km
<b>Flughafen</b>	12 km

## Ausstattungs-Beschreibung

---

- Großer Garten mit altem Baumbestand und Teich
- Gemauerter Grill und Räucherofen im Garten
- zwei Garagen (eine davon extra lang)
- komplett unterkellert (teilweise beheizt)
- Öl-Zentralheizung (Viessmann, Baujahr 2006)
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss und Obergeschoss
- elektrische Jalousien

### Erdgeschoss:

- offene Nobilia-Markenküche mit Bosch-Elektrogeräten
- großzügiger Wohn-Essbereich mit massivem Bambus-Parkett
- Wintergarten
- modernes Duschbad
- Gästezimmer/Büro

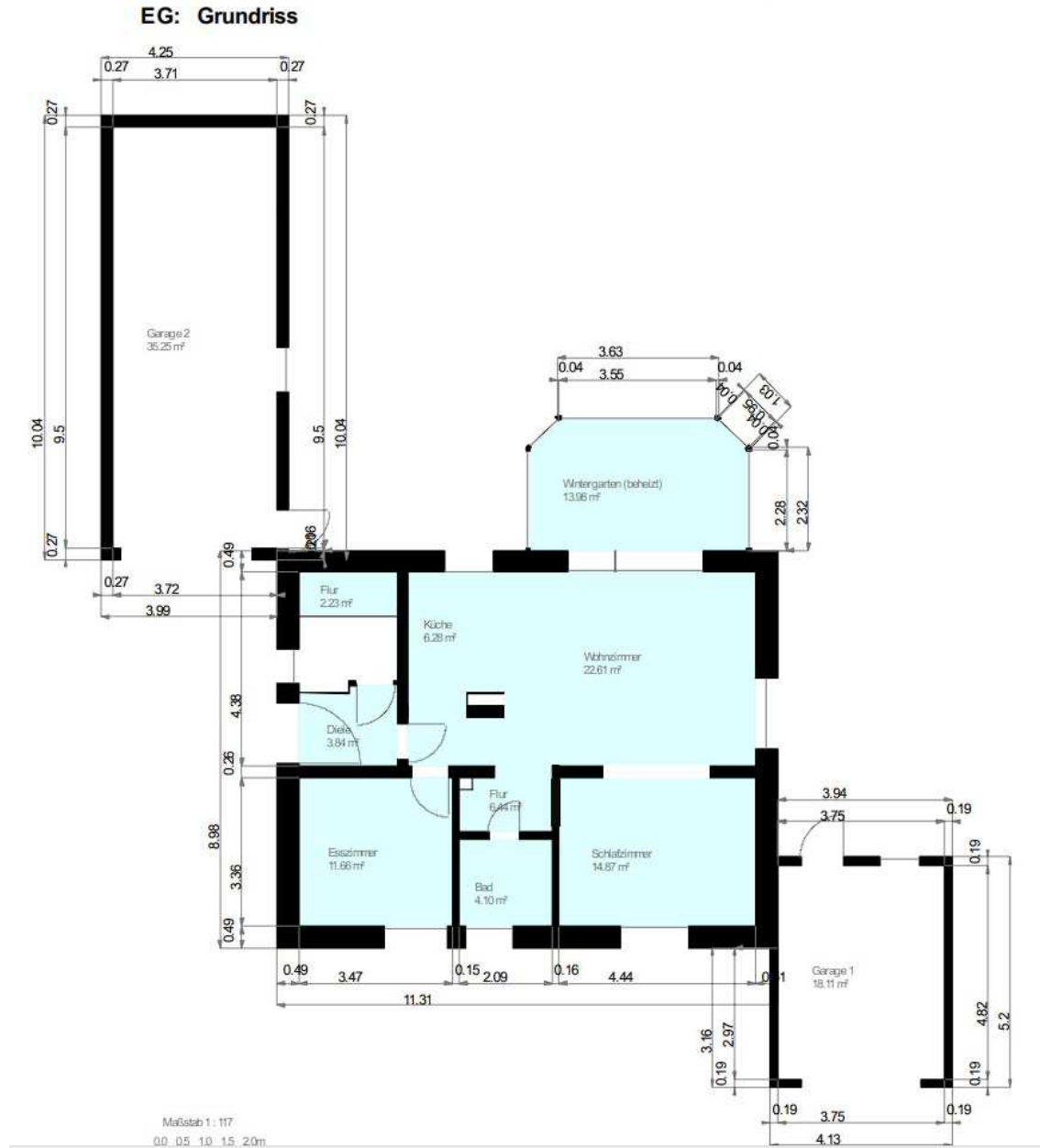
### Obergeschoss:

- 3 Schlafzimmer mit Fernblick
- 2 Bäder
- Zugang zum ausgebauten Spitzboden

**Info:** Wir weisen darauf hin, dass nach Auskunft der Stadt Köln der Ausbau der Erschließungsanlagen noch nicht abgeschlossen ist und somit noch nicht abgerechnet wurde. Ein zu erwartender Kostenrahmen kann seitens der Stadt derzeit nicht ermittelt werden.

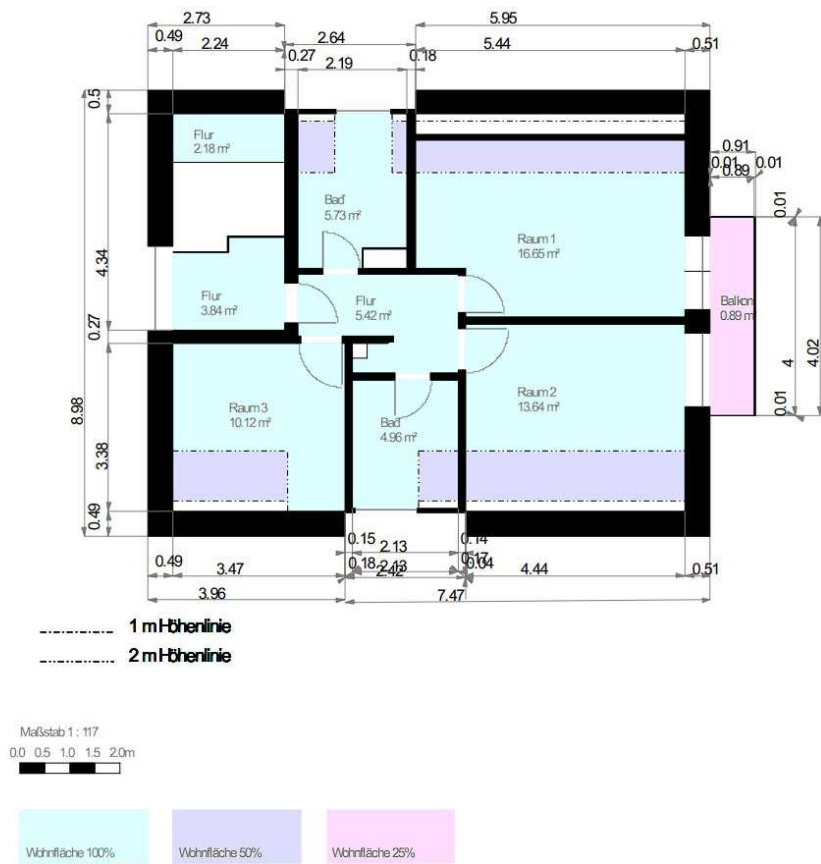
# Grundrisse

## Grundriss Erdgeschoss





## Grundriss Obergeschoss



## Daten im Überblick

### Eckdaten

<b>Objektart</b>	Einfamilienhaus
<b>Adresse</b>	Wesseling Weg 25, 51143 Köln
<b>Ortsteil</b>	Porz-Langel

### Kaufpreis & Verfügbarkeit

<b>Kaufpreis</b>	899.000,00 €
<b>Provision</b>	keine
<b>Verfügbar ab</b>	sofort
<b>Aktuelle Nutzung</b>	leerstehend
<b>Nutzung bei Übergabe</b>	frei

## Flächen & Zimmer

<b>Wohnfläche</b>	Ca. 150 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	Ca. 74 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksgröße</b>	962 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	5
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	3
<b>Anzahl Badezimmer</b>	3
<b>Anzahl Kellerräume</b>	3
<b>Anzahl zus. Abstellräume</b>	2

## Bauweise

<b>Baujahr</b>	1961
<b>Bauweise</b>	Massiv
<b>Dachform</b>	Satteldach
<b>Deckenhöhe</b>	
Erdgeschoss	2,55m
Obergeschoss	2,51m
Keller	2,07m
<b>Anzahl Etagen (inkl. Keller)</b>	3
<b>Anzahl Wohneinheiten</b>	1
<b>Keller</b>	voll unterkellert
<b>Anzahl Stellplätze</b>	2 Garagenstellplätze 1 Außenstellplatz

## Heizung

<b>Baujahr Heizung</b>	2006
<b>Befuerung</b>	Öl
<b>Heizungsart</b>	Fußbodenheizung

## Letzte Modernisierungen

<b>Dämmung der Außenwand</b>	1980er
<b>Neue Heizung</b>	2006
<b>Umfassende Sanierung 2022/2023</b>	Fenster mit elektrischen Jalousien Böden Türen Elektroinstallation Sanitärinstallation Dachdämmung- und reparatur Fußbodenheizung Küche Fassadenanstrich

## Energieausweis

<b>Energieausweis-Art</b>	Bedarfsausweis
<b>Energieausweis gültig bis</b>	11.09.33
<b>Endenergiebedarf</b>	116,90 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Energieeffizienzklasse</b>	D
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	Öl