

Köln-Weiden || Traumhafter Garten || Garage || Unvergleichliche Lage

50859 Köln / Weiden, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 24RH155



Wohnfläche ca.: **166,42 m²** - Zimmer: **4,5** - Kaufpreis: **859.000 EUR**



Köln-Weiden || Traumhafter Garten || Garage || Unvergleichliche Lage

Objekt ID	24RH155
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	50859 Köln / Weiden
Wohnfläche ca.	166,42 m ²
Nutzfläche ca.	64,81 m ²
Grundstück ca.	482 m ²
Zimmer	4,5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Balkone	1
Terrassen	2
Heizungsart	Zentralheizung
Baujahr	1957
Zustand	renovierungsbedürftig
Stellplätze gesamt	3
Stellplätze	2 Stellplätze
Garage	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Einbauküche, Einliegerwohnung, Gäste-WC, Keller, Terrasse
Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt.
Kaufpreis	859.000 EUR



Objektbeschreibung

Liebe Interessentin,
lieber Interessent,

wir freuen uns über Ihren Besuch und Ihr Interesse an dieser Immobilie.

Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne telefonisch und per E-Mail zur Verfügung.
Besichtigungstermine stimmen wir telefonisch ab und werden selbstverständlich ausschließlich als Einzeltermine durchgeführt.

Herzliche Grüße
Ihr Team von Rudkowski&Hag

#Lieblingsmakler #Lieblingsmakler #Lieblingsmakler #Lieblingsmakler #Lieblingsmakler
#Lieblingsmakler

Sie träumen schon lange von einer eigenen Immobilie mit Garten? Freistehend, mit hervorragender Infrastruktur, aber dennoch ruhig gelegen? Dann könnte dieses Einfamilienhaus genau das sein, wonach Sie gesucht haben!

Auf einem ca. 482 m² großen Grundstück gelegen bietet dieses besondere Einfamilienhaus ganz viel Potenzial in optimaler Lage. Die ca. 167 m² Wohnfläche verteilen sich auf drei Ebenen und 4,5 Zimmern.

Das im beliebten Köln-Weiden gelegene Einfamilienhaus wurde 1957 erbaut, stetig modernisiert und 1997 mittels Spitzbodenausbau und neuer Unterteilung in wohnlich nutzbarer Fläche im Erdgeschoss erweitert. Dank der großzügig geschnittenen und lichtdurchfluteten Räume vermittelt das Haus ein angenehmes Wohngefühl mit viel Platz für die ganze Familie. Die doppelverglasten, teils bodentiefen Fenster verfügen über Rollläden.

Bereits beim Betreten des großzügigen Eingangsbereiches verspürt man den besonderen Charme dieser außergewöhnlichen Immobilie. Mittelpunkt bildet im Erdgeschoss der helle und großzügige Wohn-/Essbereich mit direktem Zugang auf eine der beiden Terrassenflächen und in den sonnenverwöhnten Garten. Kochbegeisterte dürfen sich über eine Einbauküche und einen praktischen Zugang auf die zweite Terrasse des Hauses freuen. Von hier aus gelangt man in den wohnlich nutzbaren Anbau, welcher über einen hellen Wohn-/Schlafbereich, ein Duschbadezimmer, eine Pantry-Küche und einen direkten Zutritt zur Garage verfügt. Die beiden Terrassenflächen laden wunderbar dazu ein, sich vom Alltag zu erholen und die Sonne zu genießen. Ein Gäste-WC mit Tageslicht und ein Abstellraum runden das Raumangebot im Erdgeschoss des Haupthauses ab.

Das Obergeschoss präsentiert sich mit zwei großzügigen Schlafzimmern, die Ihnen individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und viel Platz zum Wohlfühlen bieten. Das tageslichtdurchflutete Badezimmer mit Badewanne komplettiert das Raumangebot im Obergeschoss.

Weitere ca. 22 m² Wohnfläche bietet Ihnen der in 1997 ausgebaute Spitzboden, der sich in einen Schlafbereich sowie ein Duschbadezimmer und weitere Stellfläche unterteilt,



Das Haus ist voll unterkellert und bietet mit einem Heizungs- einem Haushalts- und einem Waschkeller weitere Staufläche und Nutzungsmöglichkeiten.

Vollendet wird das Angebot durch einen traumhaften Garten, eine Garage und zwei Außenstellplätze.

Nutzen Sie diese einmalige Chance und nehmen Sie Kontakt zu uns auf. Wir freuen uns bereits auf ein persönliches Kennenlernen und einen zeitnahen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Ausstattung

Das Beste in Kürze:

- Freistehendes Einfamilienhaus in optimaler Lage von Köln-Weiden
- Zentral und dennoch sehr ruhig gelegen
- 482 m² Grundstücksfläche
- Zwei Terrassenflächen in Südausrichtung
- Traumhafter Garten
- Individuelle und großzügige Raumaufteilung
- Helles Wohn-/ Esszimmer mit großen Fensterfronten
- Wohnlich nutzbarer Anbau sorgt für noch mehr Individualität
- Tageslichtdurchflutete Badezimmer
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Voll unterkellertes Bereich mit rund 50 m² Fläche
- Einzelgarage und zwei Außenstellplätze
- Gepflegte Wohnlage mit hervorragender Infrastruktur
- Familienfreundliche Lage in verkehrsberuhigter Seitenstraße

Unsere Expertise:

Menschen & Immobilien - Wir beweisen, dass Immobilienvermarktung auch anders geht!

Planen Sie den Verkauf Ihrer Immobilie, so ist es entscheidend für Sie, deren Marktwert zu kennen.

Kennen Sie die Top 5 Missverständnisse bei der Immobilienbewertung?

Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen.

Als Kölner Familienunternehmen in der 2. Generation bauen wir Ein- und Mehrfamilienhäuser von der Eifel bis ins Ruhrgebiet. Seit der ersten Bleistiftskizze eines Umrissplans im Jahr 1965 wissen wir, dass es beim Bau und der Entwicklung von Immobilien auf unternehmerische Tugenden, wie Ehrlichkeit, Fleiß und Gewissenhaftigkeit, ankommt, um unseren Kunden in positiver Erinnerung zu bleiben.

Sonstiges

Hinweise zur Dienstleistung & Courtage:

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Der Vermittlungs- oder Nachweisvertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Tätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seinen Bedingungen zustande.



Das Honorar in Höhe von 3,57% auf den Kaufpreis inkl. MwSt. ist bei notariellem Vertragsabschluss für die Vermittlung oder den Nachweis der Immobilie verdient und fällig und von dem Käufer an die Rudkowski&Hag Immobilien GmbH zu zahlen. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen für die Rechtsbeziehung zwischen Ihnen und der Rudkowski&Hag Immobilien GmbH.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	02.03.2032
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2015
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	241,90 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	G



Lage

Die Immobilien befindet sich in bevorzugter Lage von Köln Weiden. Aufgrund der hohen Wohnqualität und der hervorragenden Infrastruktur gilt Weiden als eine der begehrtesten Wohnlagen im Kölner Westen.

Die Lage von Köln Weiden besticht durch ihre Nähe zur Innenstadt von Köln und gleichzeitig ihre unmittelbare Nähe zur Natur. Das Stadtzentrum von Köln ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Auto bequem und schnell zu erreichen. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist ausgezeichnet, mit mehreren Bus- und Bahnhaltestellen in der Nähe, die eine schnelle und bequeme Fortbewegung ermöglichen. Pendler und Berufstätige schätzen die kurzen Wege zur Arbeit oder in die Innenstadt. Köln Weiden verfügt über einen eigenen Autobahnanschluss an die A 1; von hier ist das Autobahnkreuz Köln-West und damit die A 4 als schnelle Verbindung in die Niederlande und nach Belgien schnell erreicht.

Die Infrastruktur in Köln Weiden ist ausgezeichnet. Der Stadtteil verfügt über eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkten, Fachgeschäften und Restaurants, die den täglichen Bedarf abdecken. Das nahegelegene Rhein-Center Galerie ist ein Einkaufszentrum, das eine große Auswahl an Geschäften, Cafés und Restaurants bietet. Hier finden Sie alles, was Sie für Ihren täglichen Einkauf benötigen.

Köln Weiden bietet auch eine gute Auswahl an Schulen und Kindergärten, was den Stadtteil besonders attraktiv für Familien macht. Verschiedene Bildungseinrichtungen, sowohl staatliche als auch private, stehen zur Auswahl und gewährleisten eine gute Bildungsqualität.





Gartenansicht



Rückansicht



Herzensangelegenheit



Blick in den Garten



Außenansicht





Außenansicht



Unsere Expertise



Wohnzimmer - EG



Küche - EG



Flur - OG



Badezimmer - OG

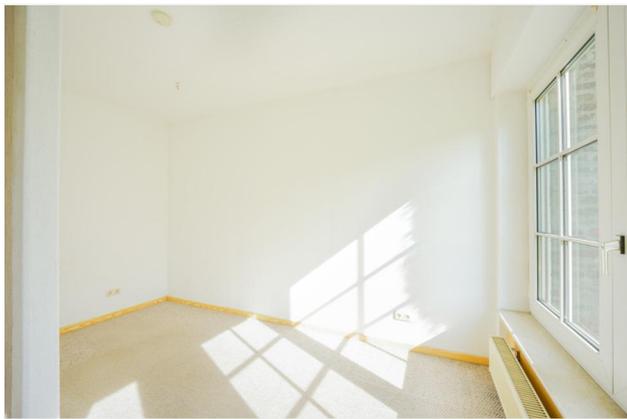




Individuelle Wertanalyse Ihrer Immobilie



Anbau



Anbau



Ohne Anruf direkt zum Exposé

