

## Köln-Rodenkirchen: Endhaus auf großzügigem Grundstück zur Neugestaltung



Objekt: 0164711 | Kiefernweg 49 | 50999 Köln-Rodenkirchen

ImmoNr	0164711	Kaufpreis	519.000,00 €
Wohnfläche	ca. 123 m <sup>2</sup>	Außen-Provision	3,57% inkl. MwSt. auf den notariell beurkundeten Kaufpreis
Nutzfläche	ca. 94 m <sup>2</sup>		
Anzahl Zimmer	5	Objektyp	Reiheneck
Anzahl Schlafzimmer	3	Baujahr	1968
Anzahl Badezimmer	2	Zustand	Renovierungsbedürftig
Grundstücksgröße	ca. 465 m <sup>2</sup>	Energieausweis	Bedarfsausweis
Anzahl sep. WC	1		

### Kind Immobilien-Kontor

Hildebertstr. 4  
50858 Köln

Tel.: +49 177 33 66 410

[jpkind@kindimmobilienkontor.de](mailto:jpkind@kindimmobilienkontor.de)  
[www.kindimmobilienkontor.de/](http://www.kindimmobilienkontor.de/)

Endenergiebedarf 334,34 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Energieausweis gültig 16.04.2033  
bis  
Baujahr lt. 1968  
Energieausweis

wesentlicher            Öl  
Energieträger  
Energieeffizienzklasse    H

## Beschreibung

Highlights:

familienfreundliche Wohnlage, ruhige Anwohnerstraße ohne Durchgangsverkehr, großzügiges Eckgrundstück, 5 Zimmer, Garage direkt am Haus, gute Verkehrsanbindung mit U-Bahn und diversen Buslinien, Naherholung in kurzen Wegen erreichbar,

Schulen und Kitas unmittelbar erreichbar, umfassende Gestaltungsfreiheiten für energetische Sanierung und Neugestaltung, Kellergeschoss auf 75m<sup>2</sup> mit Gestaltungs-Potential für Sauna/Wellness, Hobbyraum, Home Office etc.

## Lage

Das angebotene Reihenendhaus aus dem Baujahr 1968 mit Erweiterung in 1974 befindet sich im Stadtteil Köln-Rodenkirchen in Michaelshoven. Hier wohnen Sie als Familie entspannt im Grünen, ohne auf die Vorzüge der Großstadt mit bester Infrastruktur und Naherholungsmöglichkeiten verzichten zu müssen. Die Liegenschaft befindet sich in verkehrsberuhigtem Gebiet in einer Stichstraße ohne Durchgangsverkehr.

Ein Spielplatz befindet sich 50m von der Haustür entfernt, gerade einmal quer über den Wendehammer am Ende der Straße. Vier Kindergärten sind im Umkreis von 1 km zu erreichen, die Grundschule befindet sich in 700m Entfernung, die Gesamtschule in nur 400m Entfernung, das Gymnasium Rodenkirchen in 2 km Entfernung.

Im Umkreis von 2 km können alle Lebensmitteleinkäufe in 5 verschiedenen Supermärkten erle-

digt werden. Diverse Arztpraxen im Umkreis von 1 km decken die ärztliche Grundversorgung vor Ort ab. Weitere vielfältige Einkaufs- und Gastronomie-Angebote bietet der Bereich rund um den Maternusplatz in Rodenkirchen, der in 2,5km erreicht wird. Der Rhein in Richtung Sürther Bootshaus lädt in Entfernung von 2 km zu sommerlichen Spaziergängen und zum Verweilen am Wasser ein.

Weitere Naherholungs- und Sportangebote finden sich mit dem vor Ort befindlichen Reitstall (2 km), dem Tennisclub (2 km), dem Forstbotanischen Garten und der Rodenkircher Riviera, dem Rodenkirchner Stadtstrand (jeweils 2 km).

Auch im Hinblick an den ÖPNV hat dieser Standort viel zu bieten: Die Haltestelle der U 16 und U 17 sind nach 650m zu erreichen, die Buslinien 130 und 135 in ca. 800m.

Die Auffahrt auf die Autobahn 555 in Richtung Bonn und mit Anschluss an die Autobahn 4 erreicht man in etwa 4 Minuten.

## Ausstattung Beschreibung

Dieses in solider Bauweise erstellte Einfamilien-Reihenendhaus aus dem Jahre 1968 mit Flachdach befindet sich in beehrter, verkehrsberuhigter Wohnlage im Stadtteil Köln-Rodenkirchen (Michaelshoven).

Das Wohngebäude wurde im Jahr 1968 inkl. der direkt angrenzenden Garage errichtet und dann im Jahr 1974 durch einen unterkellerten Anbau zur Gartenseite hinter der Garage erweitert. Die Ölheizung stammt aus dem Jahr 1990 mit neuem Brenner.

An den Eingangsbereich mit angrenzendem Treppenhaus schließen sich der großzügige Wohn- und Essbereich und die separate Küche an. Diese kann mit wenig Aufwand zum Ess-Bereich geöffnet werden, um somit einen noch großzügigeren und offeneren Eindruck des Erdgeschosses zu schaffen. Von dem Wohnbereich gelangt man Richtung Garten gelegen in den angebauten Wintergarten, der über einen Kamin verfügt.

Von hier aus hat man auch überdachten Zugang zu dem rückseitigen Anbau der Garage, der heute als ein weiterer Wohnraum genutzt wird – Deckenhöhe über 2,50m. Ebenso besteht über den Wintergarten ein direkter Zugang zum Kellergeschoss. Das Erdge-

schoss beherbergt ebenso ein Gäste-WC.

An den Wintergarten schließt sich der großzügige nach Süd-West ausgerichtete Garten an, der zum Verweilen im Grünen einlädt.

Im Obergeschoss ist der Masterschlafbereich mit Balkon zum Garten, zwei Kinder- und Jugendzimmer sowie ein Badezimmer mit Wanne untergebracht.

Im Untergeschoß ist unter anderem ein Hausanschlussraum/Vorratsraum, ein Heizungsraum mit Sauna, ein Hobbyraum, ein Waschraum mit Dusche sowie die Unterkellerung des 1974 entstandenen Anbaus untergebracht, der sich wegen der Belichtungsverhältnisse auch als Home Office nutzen lassen würde. Der direkte Zugang vom Kellergeschoss zum Wintergarten und dem angrenzenden Garten ist gegeben.

Das Haus verfügt zusätzlich über weitere Parkmöglichkeiten auf dem Hof vor dem Haus bzw. vor der Garage.

Das Gebäude bietet vielfältige Möglichkeiten der Neugestaltung, bedarf aber einer umfassenden Kernsanierung.

## Sonstige Angaben

Bitte zögern Sie nicht uns anzusprechen. Vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin noch heute und nutzen Sie diese einzigartige Chan-

ce in den Besitz einer solch entwicklungsstarken Liegenschaft zu kommen!



Garten



Hausansicht 1



Hausansicht 2



Wohnzimmer 1



Wohnzimmer 2



Wintergarten



Küche



Diele EG



Treppenaufgang



Bad 1 .OG



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2



Eltern-SZ



Kellerraum Anbau



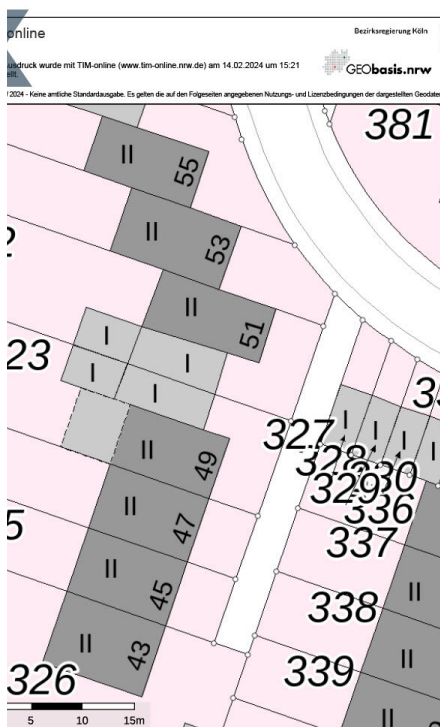
Kellerraum



Gartenblick Haus 2



Treppenaufgang in Wintergarten

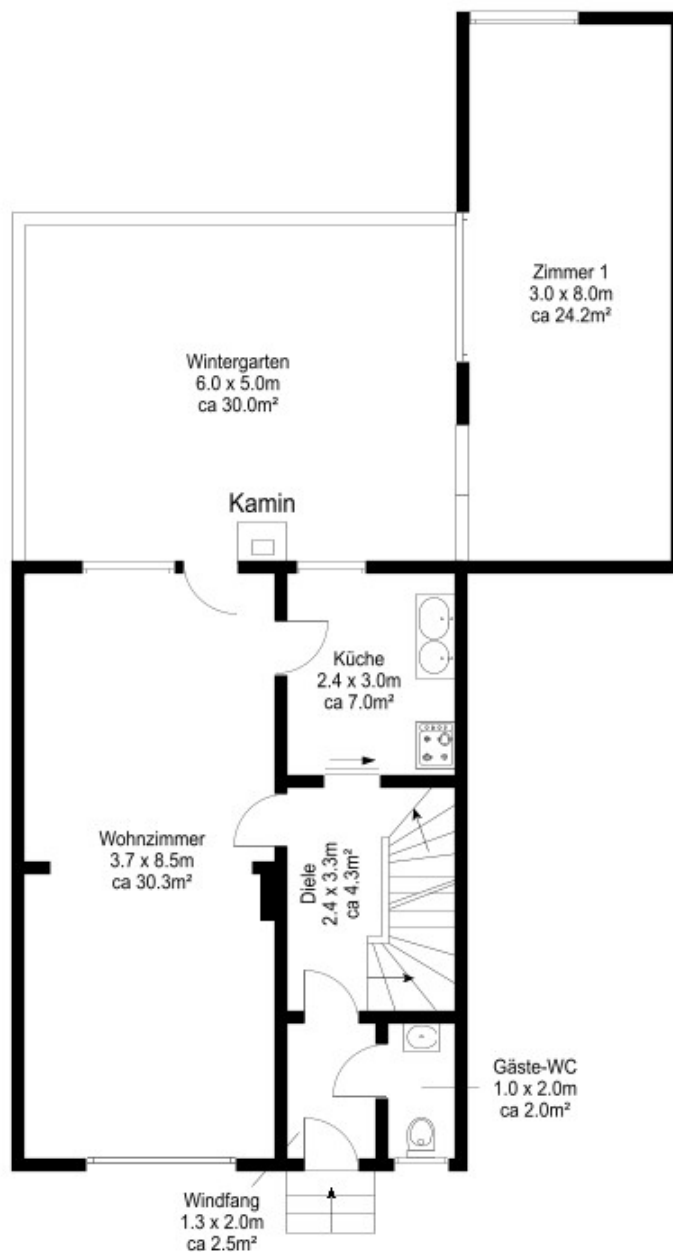


Auszug Liegenschaftskataster\_Kiefernweg 49, Köln-Rodenkirchen

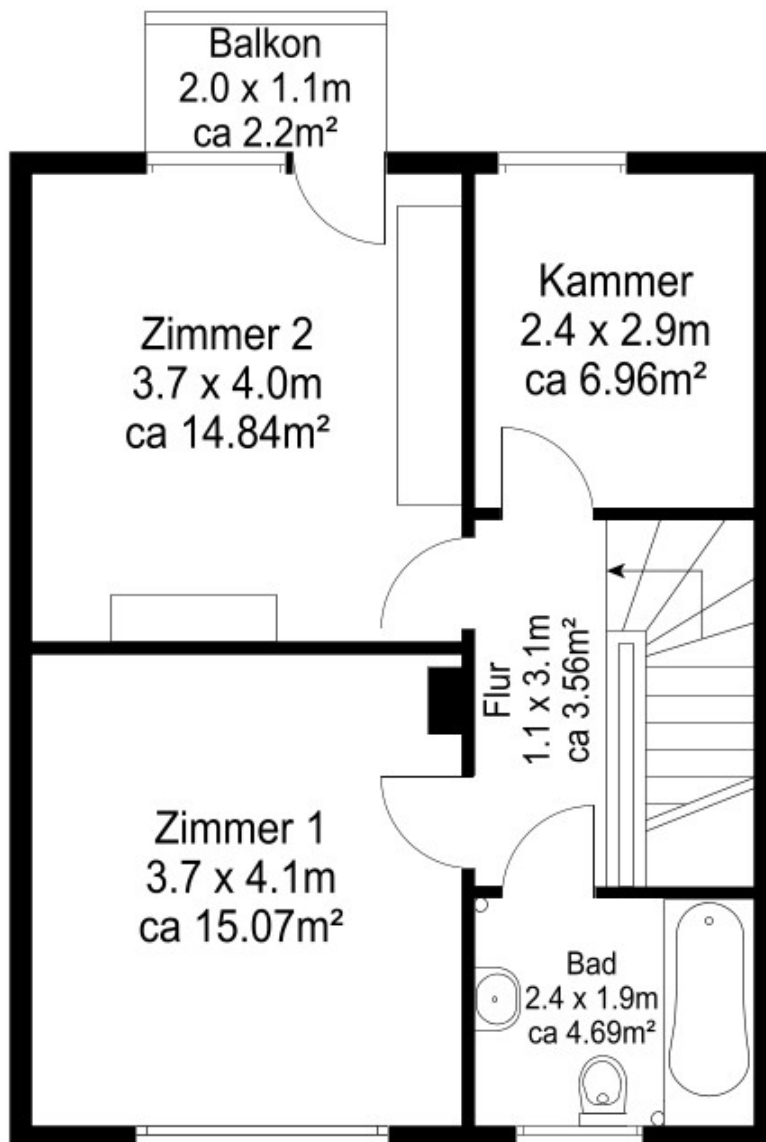
## Grundriss



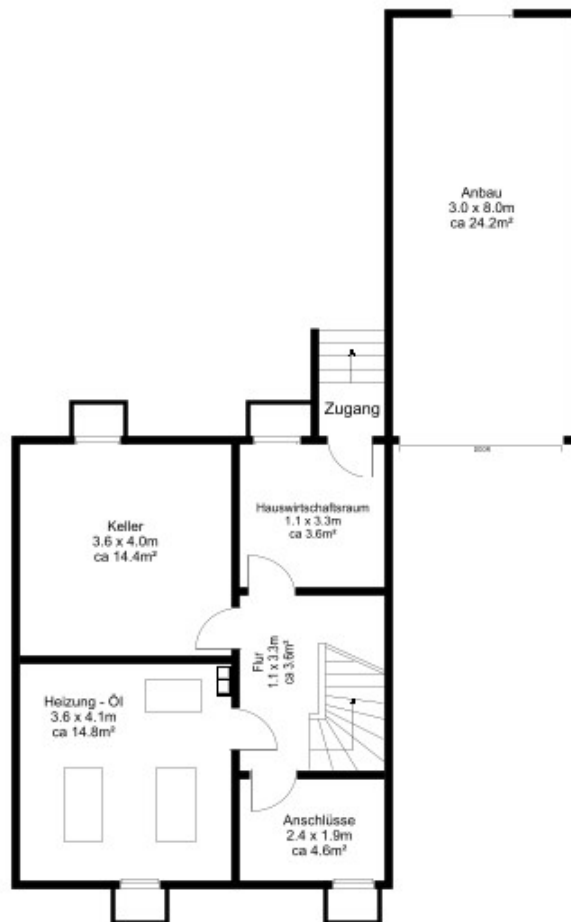
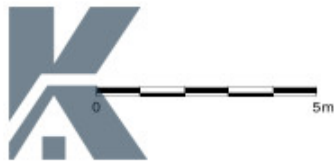
0 5m



Erdgeschoss



Obergeschoss



**Kellergeschoss (KG)**

Keller

## Lageplan



Lageplan

## Ihr Ansprechpartner

### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

### Kind Immobilien-Kontor

---

Hildebertstr. 4  
50858 Köln

Tel.: +49 177 33 66 410

[jpkind@kindimmobilienkontor.de](mailto:jpkind@kindimmobilienkontor.de)  
[www.kindimmobilienkontor.de/](http://www.kindimmobilienkontor.de/)