

Vielseitiges Reihenendhaus – modernisiert, vermietet, viele Optionen!



Objekt: 0284711 | Odenthaler Str. 27 | 51069 Köln / Dünwald

ImmoNr	0284711	Außen-Provision	3,57% inkl. MwSt.
Wohnfläche	ca. 190 m ²		bezogen auf den
Nutzfläche	ca. 50 m ²		notariell beurkundeten
Anzahl Zimmer	6		Kaufpreis
Anzahl Schlafzimmer	4	Objektyp	Einfamilienhaus
Anzahl Badezimmer	3	Baujahr	1909
Grundstücksgröße	ca. 345 m ²	Zustand	Gepflegt
Kaufpreis	598.000,00 €	Energieausweis	Bedarfsausweis

Kind Immobilien-Kontor

Hildebertstr. 4
50858 Köln

Tel.: +49 177 33 66 410

jpkind@kindimmobilienkontor.de
www.kindimmobilienkontor.de/

Endenergiebedarf 311,3 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig 19.05.2029
bis
Baujahr lt. 1909
Energieausweis

wesentlicher Energieträger Erdgas leicht
Energieeffizienzklasse H

Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, einer einzigartigen Immobilie im Herzen von Köln-Dünnwald, die vielfältige Möglichkeiten bietet! Dieses charmante und vielseitige Wohnhaus erstreckt sich über eine großzügige Wohnfläche von ca. 190 m² und befindet sich auf einem gepflegten 345 m² großen Grundstück. Mit seinem besonderen Charakter, der Historie aus dem Baujahr um 1909 sowie den zahlreichen Erweiterungen und Modernisierungen, verbindet das Haus den Charme vergangener Tage mit modernem Wohnkomfort.

Vielseitigkeit trifft auf Stil und Funktionalität

Dieses Haus ist ein echtes Raumwunder: Ob als Mehrgenerationenhaus, in dem mehrere Generationen unter einem Dach leben, oder als klassisches Mehrfamilienhaus – die flexible Raumaufteilung bietet unzählige Wohnkonzepte. Dank der soliden Bauweise und der laufenden Instandhaltung befindet sich die Immobilie in einem sehr gepflegten Zustand, bereit für Ihre individuellen Wohnideen.

Erstklassige Lage im Grünen und dennoch zentral

Lage

Perfekte Lage im Herzen von Köln-Dünnwald – Wohnen, wo Stadt und Natur aufeinandertreffen!

Dieses besondere Immobilienangebot befindet sich in 1A-Lage direkt im Zentrum von Köln-Dünnwald und verbindet städtischen Komfort mit der Ruhe der Nähe eines Naherholungsgebiets. Die gute Infrastruktur und die Nähe zur Natur machen diese Lage ideal für Familien, Kapitalanleger und Mehrgenera-

Die Lage des Hauses ist ein echtes Highlight! Köln-Dünnwald vereint auf harmonische Weise städtische Annehmlichkeiten mit einer naturnahen Umgebung. Genießen Sie die Nähe zu zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen, während die Wälder und Grünflächen der Umgebung zu erholsamen Spaziergängen und Aktivitäten in der Natur einladen. Die hervorragende Infrastruktur, kombiniert mit einer ruhigen, familienfreundlichen Nachbarschaft, macht dieses Haus zur idealen Wahl für Familien und Kapitalanleger.

Ein Zuhause für Generationen

Diese Immobilie bietet nicht nur Platz, sondern auch das Potenzial, Ihre Wohnträume wahr werden zu lassen – ob als langfristige Kapitalanlage oder als großzügiges Familiendomizil. Entdecken Sie die Möglichkeiten eines Hauses, das Geschichte und Zukunft vereint!

Lassen Sie sich dieses besondere Angebot nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

tionenkonzepete.

Alles fußläufig erreichbar

In wenigen Gehminuten erreichen Sie sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs: Aldi, Lidl, Edeka, Post, Bäckereien, Imbisse und sogar einen Elektronikfachmarkt – alles liegt praktisch vor der Haustür. Darüber hinaus befinden sich mehrere Haus- und Fach-

ärzte, Kindergärten, Grundschulen sowie eine Gesamtschule in unmittelbarer Nähe, was das Leben besonders für Familien und Berufstätige komfortabel macht.

Erstklassige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten

Das beliebte Waldbad Dünnwald ist nicht nur ein Anziehungspunkt für Schwimmbegeisterte, sondern bietet auch regelmäßig moderne Veranstaltungen und Konzerte – Freizeitspaß für die ganze Familie! Wer die Natur liebt, wird die Nähe zum Wald besonders schätzen: In nur 4-5 Gehminuten erreichen Sie den Rand eines idyllischen Naherholungsgebiets, ideal für Spaziergänge, Radtouren oder ausgedehnte Hunderunden.

Ausstattung Beschreibung

Erdgeschoss (ca. 70 m²) – Vielseitige Einliegerwohnung oder Ihr neuer Wohnraum

Sie betreten das Erdgeschoss über einen Flur, der zu einem Schlafzimmer, einem gemütlichen Wohnzimmer und einem modernen Bad mit ebenerdiger Dusche führt. Die geräumige Küche mit Zugang zum gepflegten Garten lädt zum Kochen ein. Der private Außenbereich mit überdachter Terrasse, Obstbäumen, Gartenhaus und Fahrradschuppen bietet Erholung pur. Der Garten ist hundesicher eingezäunt und uneinsehbar – ideal für Familien oder als separate Einliegerwohnung.

1. Obergeschoss (ca. 70 m²) – Viel Platz für Ideen
Das erste Obergeschoss bietet einen ähnlichen Grundriss, jedoch ohne Flur, wodurch die Wohnflä-

Hervorragende Verkehrsanbindung

Trotz der 'grünen' Lage profitieren Sie von einer exzellenten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Mit der Straßenbahn oder dem Bus sind Sie in wenigen Minuten direkt in der Kölner Innenstadt. Auch Leverkusen erreichen Sie in nur etwa 6 Minuten mit dem Auto oder der Bahn. Diese hervorragende Erreichbarkeit macht die Lage besonders attraktiv für Pendler, die im urbanen Umfeld arbeiten, aber im Grünen wohnen möchten.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, in einer der begehrtesten Lagen von Köln-Dünnwald zu investieren – ideal für Kapitalanleger oder Familien, die zentrales Wohnen mit Naturnähe verbinden möchten.

che noch großzügiger wirkt. Die Küche kann flexibel als weiteres Schlafzimmer genutzt werden – perfekt für wachsende Familien oder zur Vermietung.

Dachgeschoss – Eigenständige Wohneinheit

Das Dachgeschoss, aktuell mit dem 1. OG verbunden, verfügt über zwei Zimmer, einen kleinen Flur und ein Badezimmer mit Eckbadewanne. Diese Etage kann leicht als eigenständige Wohneinheit genutzt werden, was sie besonders attraktiv für Vermietung macht. Ein großer Dachboden bietet zusätzlichen Stauraum.

Garage und Hof

Die 2016 erbaute, massive Garage (ca. 30 m²) mit elektrischem Tor bietet Platz für ein Auto, Motorrä-

der oder als Hobbywerkstatt. Der Hof, der Platz für 2-3 Autos bietet, ist durch ein schweres Eisentor verschließbar und nicht einsehbar.

Dieses Haus bietet nicht nur Wohnkomfort, sondern

Sonstige Angaben

Vermietetes Zweifamilienhaus – Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und attraktive Rendite

Dieses moderne, gepflegte Zweifamilienhaus bietet Ihnen flexible Nutzungsmöglichkeiten, ob als Kapitalanlage, Mehrgenerationenhaus oder zur Teilvermietung. Die Immobilie befindet sich in einem guten Zustand und wurde laufend modernisiert, was sie zu einer attraktiven Investitionsmöglichkeit macht.

Aktuelle Vermietung – Stabile Einnahmequelle

Derzeit ist das Haus an zwei zuverlässige Parteien vermietet und generiert eine monatliche Kaltmiete von 2.167 €. Für Kapitalanleger bietet sich hier eine attraktive und langfristige Einnahmequelle. Sie profitieren von gut etablierten Mietverhältnissen, die bereits stabile Erträge sichern.

Flexible Nutzungsmöglichkeiten – Ihr neues Zuhause oder renditestarkes Investment

Neben der bestehenden Vermietung bietet das Haus

auch viel Flexibilität und Potenzial – ob für Familien, als Mehrgenerationenhaus oder zur Vermietung. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Ihnen vielfältige Optionen. Möchten Sie das Haus selbst nutzen, können Sie es nach Ihrem Einzug individuell gestalten oder als Mehrgenerationenhaus verwenden. Auch eine Teilvermietung bietet sich an, um die Finanzierung zu unterstützen. Dank der Nähe zu Messe- und Veranstaltungsorten ist auch eine Vermietung an Berufspendler ein besonders lukratives Modell – ideal, um zusätzliche Einnahmen zu erzielen und flexibel auf die Marktnachfrage zu reagieren.

Modernisiert und instandgehalten – Ein Haus in Top-Zustand

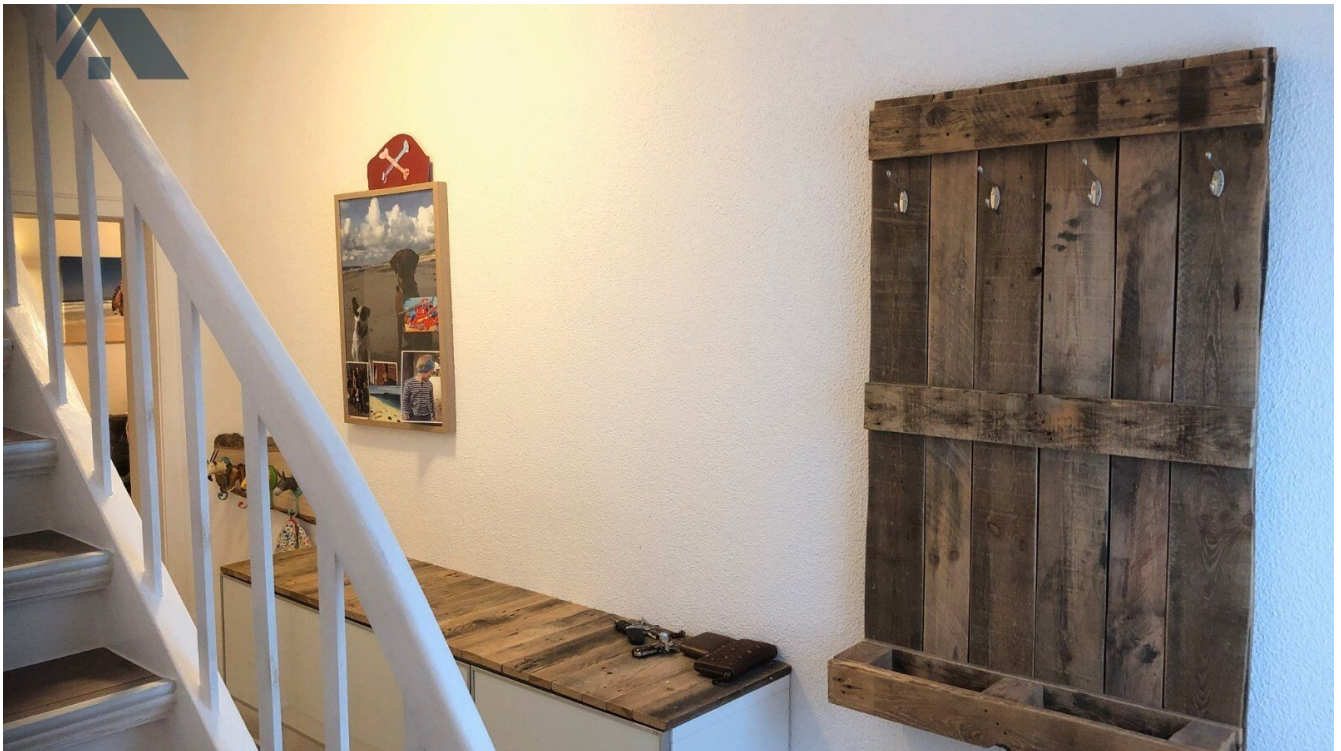
Das Haus wurde fortlaufend modernisiert und gepflegt. Das Dach wurde 2010 komplett neu gedeckt und isoliert, ebenso erhielt die Fassade im selben Jahr einen neuen Anstrich. Verschiedene Räume wurden in den letzten Jahren mit neuen Fliesen und Laminat ausgestattet, was dem Haus eine moderne, gepflegte Optik verleiht. Die Gasheizung im 1. Obergeschoss wurde 2022 erneuert, im Erdgeschoss erfolgte der Austausch im Sommer 2024.



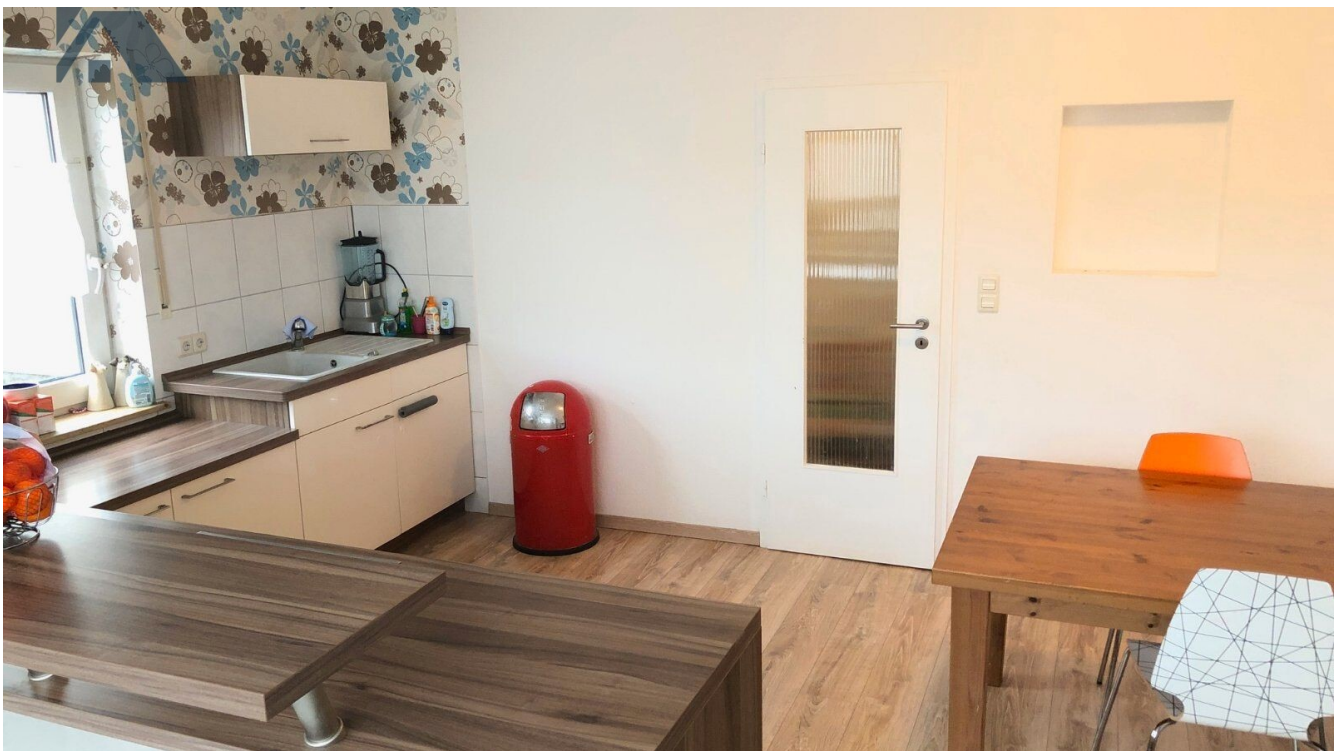
Wohnzimmer 1.0G (I)



Wohnzimmer 1. OG (II)



Flur_Treppe zum 2.OG



Küche 1. OG



Dachgeschoss2



Bad DG



Garten



Terrasse_überdacht



Küche EG



Küche Blick Garten



Zimmer 1 EG



Duschbad EG



Garage1



Duschbad 1. OG



Kinderzimmer 1.OG



Dachgeschoss1



Schlafzimmer DG

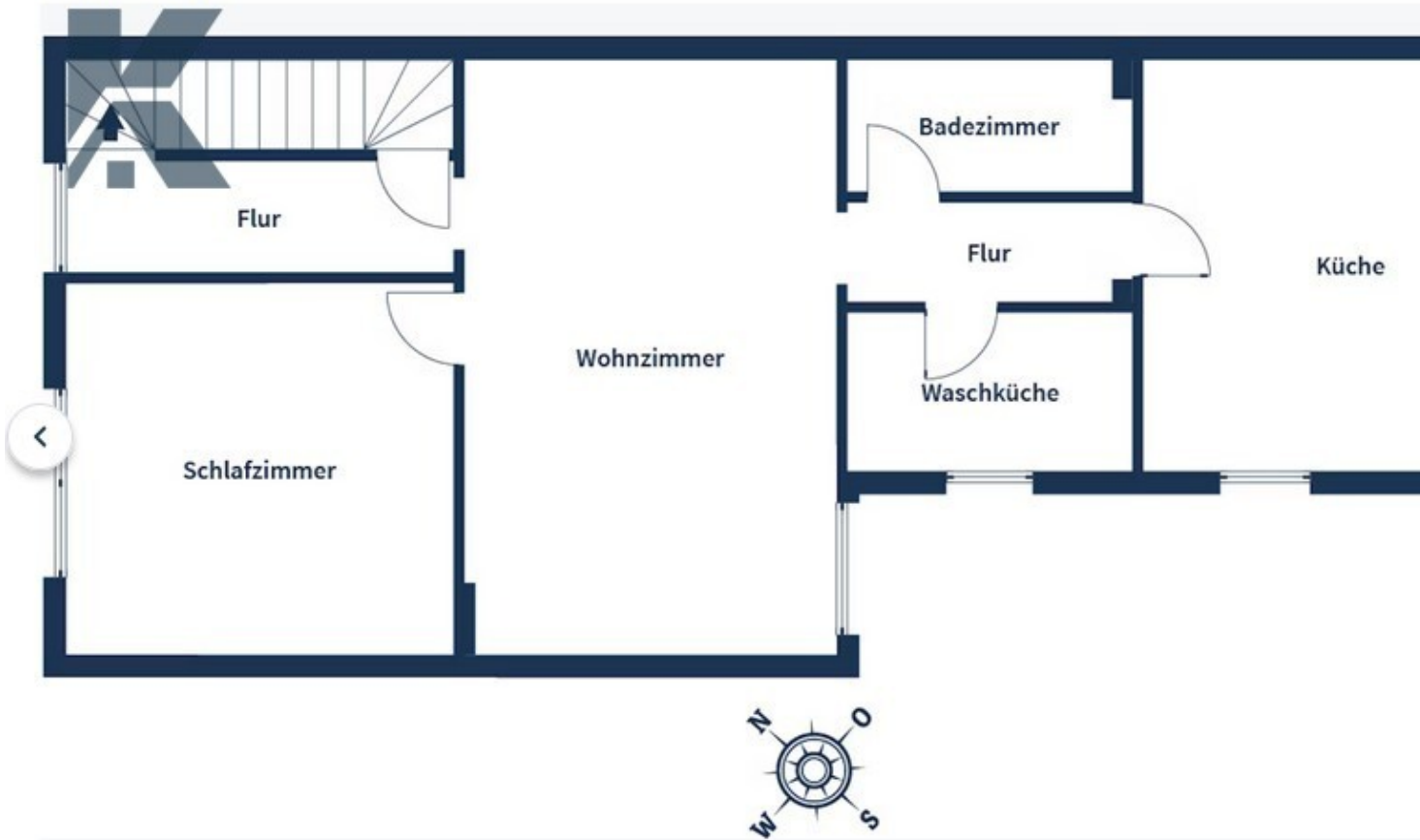
Grundriss

Grundriss EG



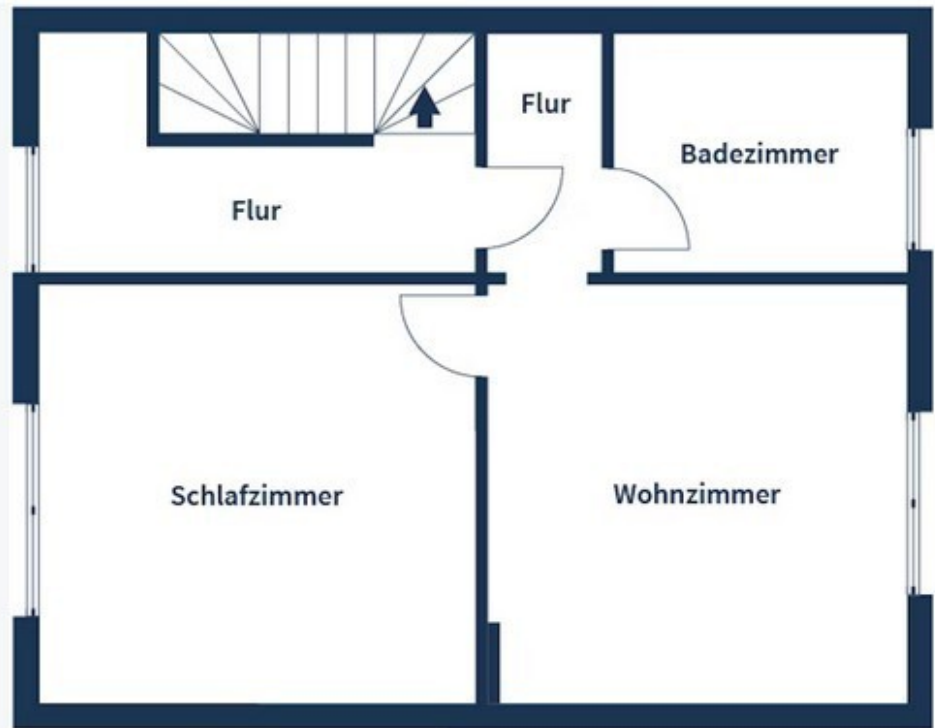
Grundriss EG

Grundriss 1. OG



Grundriss 1.0G

Grundriss 2. OG



Grundriss DG

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
www.kindimmobilienkontor.de/