

Architekten-Haus mit klassischer Klinkerfassade in Köln-Fühlingen



Objekt: 0134711 | Grasweg 10 | 50769 Köln

ImmoNr	0134711
Wohnfläche	ca. 160 m ²
Nutzfläche	ca. 56 m ²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 220 m ²
Anzahl sep. WC	1
Kaufpreis	550.000,00 €

Außen-Provision	3,57% inkl. MwSt.
Objekttyp	Stadthaus
Baujahr	1991
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig	27.07.2033
bis	

Kind Immobilien-Kontor

Hildebertstr. 4
50858 Köln

Tel.: +49 177 33 66 410

jpkind@kindimmobilienkontor.de
www.kindimmobilienkontor.de/

Baujahr lt. 1991
Energieausweis

wesentlicher	Gas
Energieträger	
Energieeffizienzklasse	B

Beschreibung

Das 1991 in solider und massiver Bauweise erstellte und mit einem klassischen Klinker versehene Reihenhäuser betreten Sie durch die Holzeingangstür und gelangen so in die einladende Diele.

Von der Diele gelangen Sie sowohl in die geräumige Küche mit Durchreiche zum Ess-Bereich sowie in das geräumige Wohnzimmer, welches eine große Glasfront zum Garten aufweist.

Vom Wohnzimmer gelangen Sie auf die Terrasse mit Markisen-Überdachung und in den gepflegten Garten. Am Ende des Gartens steht die Garage, die auch vom Garten aus erreicht wird. Im Erdgeschoss befindet sich ebenso ein Gäste-WC mit Fenster.

Über das Treppenhaus gelangt man in den Flur

des Obergeschosses, in dem sich das Eltern-Schlafzimmer mit Einbauschränke, 2 Kinderzimmer sowie ein Tageslicht-Bad mit Dusche und Badewanne befinden.

Im ausgebauten Dachgeschoss-Studio finden Sie ein separates Apartment mit Dusch-Bad, Wohnzimmer mit integrierter Küchenzeile sowie ein weiteres Zimmer/Schlafzimmer.

Die Liegenschaft bietet ausreichend Platz für eine große Familie mit bis zu 4 Kindern. Oder es gibt die Möglichkeit 2 Büros oder Gästezimmer zusätzlich unterzubringen. Die Immobilie ist voll unterkellert und mit einer Deckenhöhe von über 2,30m sehr gut auch für Partyzwecke oder als Hobby- oder Handwerker-Keller geeignet.

Lage

Ihr neues Eigenheim liegt ca. 500m entfernt vom wunderschönen Fühlinger See mit seinen idyllischen Stränden, dem Kletterpark und Sportplatz. Hier bieten sich zahllose Möglichkeiten, sich in seiner Freizeit in und am Wasser zu betätigen.

Der Rhein befindet sich in etwa 2km Entfernung. Der Stadtteil Fühlingen im Kölner Norden gehört zum Stadtbezirk Chorweiler und ist geprägt von viel Wasser und Grün. Hier findet man vor allem Einfamilienhäuser und kleine Wohnsiedlungen. Die Infrastruktur ist gut ausgebaut und Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen (10 min. mit dem Rad), Kindergärten sowie Ärzte verschiedener Fachgebiete sind fußläufig erreichbar.

Der Ortskern von Fühlingen hat seinen dörflichen Charme behalten. Das Erscheinungsbild wird durch viele alte Höfe, wie beispielsweise den Arenzhof, den Schmittenhof, und den Heinrichshof geprägt. Der Aktivstall Heinrichshof liegt 100m von der Haustür entfernt. Insgesamt ist Fühlingen ein ruhiger und idyllischer Stadtteil, der sich vor allem für Familien und Naturliebhaber besonders anbietet. Die Bushaltestelle Arenzhof liegt ca. 200 m vom Haus entfernt, die Linie 120 bringt Sie zügig zur S-Bahn, mit der Sie dann das Stadtzentrum und den Kölner Hauptbahnhof erreichen. Durch die nahegelegene Auffahrt auf die Autobahnen A1 und A57 erreichen Sie die umliegenden Großstädte sowie den Flughafen Köln-Bonn (ca. 30 km) in kürzester Zeit.

Ausstattung Beschreibung

Komplette Wohnfläche mit Fußbodenheizung, große Garage, weiterer PKW-Stellplatz direkt vor dem Haus, Holzfenster mit Isolier-Verglasung, neue Gas-

Brennwert-Therme mit großem Wasserspeicher aus 2021, niedrige Energiekosten

Sonstige Angaben

Provisionshinweis: Die Provision in Höhe von 3,57% inkl. MwSt. (3,0% zzgl. MwSt.) ist fällig jeweils vom Käufer und vom Verkäufer bei Abschluss des notariellen Kaufvertrags.

Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen inkl. Formular zum Widerruf, die Sie unter: <https://kindimmobilienkontor.de/agbs> einsehen können.



Rueckansicht Garage



Rueckansicht Garten



Garten Terrasse



Esszimmer



Wohnzimmer



Kueche



Dachstudio 1



Dachstudio 2



Eltern SZ



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2



Flur 1. OG



Treppenhaus



Bad 1. OG -1



Bad 1. OG -2



Bad Dachstudio



Gaeste WC



Gruen vor der Tuer



Partykeller



Werkkeller

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/